



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1750290 - MG (2020/0220189-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : MARCOS PEREIRA DE MOURA - FIRMA INDIVIDUAL
AGRAVANTE : MARCOS PEREIRA DE MOURA
ADVOGADOS : GUSTAVO SOARES DA SILVEIRA GIORDANO - MG076733
IESUS RACINE GONZAGA - MG055812
MARCUS VINICIUS CAPOBIANCO DOS SANTOS - MG091046
FRANCISCO BATISTA DE ABREU - MG025158
AGRAVADO : JOSE AFONSO LEITE SILVA
ADVOGADO : PEDRO PRATES GUIMARAES MOTA - MG130590

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. CONTRATO DE ALUGUEL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. EXERCÍCIO. PRETENSÃO. NOTIFICAÇÃO. REGULARIDADE. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. PLEITO. AFASTAMENTO. REEXAME DAS QUESTÕES. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. APLICAÇÃO. 2. FUNDO DE COMÉRCIO. COMPENSAÇÃO. DESACOLHIMENTO POR NÃO SE TRATAR DE AÇÃO RENOVATÓRIA. PRECEDENTE DO STJ. 3. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015 NÃO CONFIGURADA. 4. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. 5. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local (acerca da notificação para o exercício de preferência e que se ciência inequívoca sobre a alienação do bem, não se concluindo que foram realizadas benfeitorias pela parte agravante) demanda reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, o que é inviável devido ao óbice da Súmula 7/STJ, não sendo também o caso de reavaliação das provas.

2. No caso em exame, a indenização pelo fundo de comércio, a compensação foi afastada por não se tratar de ação renovatória, conforme já se decidiu nesta Corte Superior.

3. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que a Corte de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões que entendeu necessárias para o deslinde da controvérsia. O simples inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

4. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/08/2022 a 08/08/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 08 de agosto de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1750290 - MG (2020/0220189-3)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : MARCOS PEREIRA DE MOURA - FIRMA INDIVIDUAL
AGRAVANTE : MARCOS PEREIRA DE MOURA
ADVOGADOS : GUSTAVO SOARES DA SILVEIRA GIORDANO - MG076733
IESUS RACINE GONZAGA - MG055812
MARCUS VINICIUS CAPOBIANCO DOS SANTOS - MG091046
FRANCISCO BATISTA DE ABREU - MG025158
AGRAVADO : JOSE AFONSO LEITE SILVA
ADVOGADO : PEDRO PRATES GUIMARAES MOTA - MG130590

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. CONTRATO DE ALUGUEL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. EXERCÍCIO. PRETENSÃO. NOTIFICAÇÃO. REGULARIDADE. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. PLEITO. AFASTAMENTO. REEXAME DAS QUESTÕES. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. APLICAÇÃO. 2. FUNDO DE COMÉRCIO. COMPENSAÇÃO. DESACOLHIMENTO POR NÃO SE TRATAR DE AÇÃO RENOVATÓRIA. PRECEDENTE DO STJ. 3. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015 NÃO CONFIGURADA. 4. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. 5. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Modificar o entendimento do Tribunal local (acerca da notificação para o exercício de preferência e que se ciência inequívoca sobre a alienação do bem, não se concluindo que foram realizadas benfeitorias pela parte agravante) demanda reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, o que é inviável devido ao óbice da Súmula 7/STJ, não sendo também o caso de reavaliação das provas.

2. No caso em exame, a indenização pelo fundo de comércio, a compensação foi afastada por não se tratar de ação renovatória, conforme já se decidiu nesta Corte Superior.

3. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que a Corte de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões que entendeu necessárias para o deslinde da controvérsia. O simples inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

4. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por Marcos Pereira de Moura e outra contra decisão monocrática desta relatoria assim ementada (e-STJ, fl. 874):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ALUGUEL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. EXERCÍCIO. PRETENSÃO. NOTIFICAÇÃO.

REGULARIDADE. REEXAME DA QUESTÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. PLEITO. AFASTAMENTO. CONCLUSÕES ESTADUAIS. REVISÃO. INVIABILIDADE. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. FUNDO DE COMÉRCIO. COMPENSAÇÃO. DESACOLHIMENTO POR NÃO SE TRATAR DE AÇÃO RENOVATÓRIA. PRECEDENTE DO STJ. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015 NÃO CONFIGURADA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Em suas razões, a parte agravante pretende a reforma da decisão agravada.

Para tanto, sustenta que o acórdão recorrido não analisou todos os argumentos deduzidos no processo, capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada.

Além disso, não incidem no caso o óbice da Súmula 7/STJ, por se tratar de matéria eminentemente de direito.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 3.291-3.294).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento.

Preliminarmente, cabe esclarecer que os embargos de declaração se revestem de índole particular e fundamentação vinculada, cujo objetivo é o esclarecimento do verdadeiro sentido de uma decisão eivada de obscuridade, contradição, omissão ou erro material (art. 1.022 do CPC/2015), não possuindo natureza de efeito modificativo.

Outrossim, a jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

No caso, cumpre reiterar que o acórdão recorrido apreciou motivadamente a controvérsia dos autos, apenas decidindo de forma contrária à pretensão da parte recorrente.

Acerca da notificação para o exercício do direito de preferência, o Tribunal local assim se expressou (e-STJ, fl. 726):

No caso, em que pese os apelantes alegarem irregularidade na notificação, razão não lhes assiste, posto que o documento de fls. 36/37 é bastante claro.

Ao exame dos autos, não há qualquer irregularidade na notificação que cumpriu a sua função de dar ciência inequívoca ao locatário acerca da alienação do bem e exercício do direito de preferência.

Pelo que se vê os apelantes não concordam é com o preço de R\$ 530.000,00 que lhes fora ofertado, pretendendo pagar o preço de R\$ 360.000,00 já defasado desde 2008.

Não bastasse, não vinga a alegação de negócio simulado eis que em nenhum momento os apelantes pretenderam pagar a quantia estabelecida pelo antigo, proprietário, ora apelado, e sequer realizaram contra notificação objetivando o parcelamento do preço.

Relativamente à indenização por benfeitorias, a Corte estadual deixou consignado o seguinte (e-STJ, fl. 728):

Todavia, comungo do mesmo entendimento do magistrado a quo, no sentido de que após análise dos documentos trazidos com a inicial, bem como aqueles juntados com o laudo pericial, não existem provas de que tais benfeitorias foram realizadas pelos apelantes, motivo que, a meu ver, por si só basta para negar a indenização pretendida.

Destarte, cabe àqueles que efetuaram os gastos com a edificação e obras realizadas no imóvel, cobrarem os valores despendidos e não aos autores, tendo em vista a vedação contida no art. 18 do CPC/15. Não ignoro a realização de benfeitorias e edificações, todavia a indenização deve ser concedida àqueles que provarem que tiveram tais despesas e, no caso, os locadores, ora apelantes, não produziram tal prova, nos termos do art. 373, I do CPC, aliás não impugnaram especificamente este tema no recurso. Desnecessário adentrar na tese de sublocação exaustivamente mencionada no recurso, tendo em vista que a negativa da pretensão indenizatória se dá pela ausência de prova do pagamento e realização das benfeitorias pelo locatário, ora apelantes.

Quanto à reparação pelo fundo de comércio, a compensação foi afastada por não se tratar de ação renovatória, ficando assentado que, para existir o direito à indenização, "deverão estar presentes os requisitos legais exigidos para que o locatário possa obter a renovação obrigatória do contrato, que incorre *in casu*, tendo em vista que a presente demanda não é renovatória" (e-STJ, fl. 729).

Assim sendo, conforme consignado na decisão agravada, a alegação de violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 não se sustenta, uma vez que a Corte local examinou, de forma fundamentada, as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que contrariamente à pretensão da recorrente.

Essa é a conclusão que se extrai dos trechos do acórdão recorrido acima transcritos, no qual, como se vê, houve manifestação sobre a regularidade da notificação, a alienação do bem, a falta de prova que as benfeitorias foram realizadas pelos agravantes e a ausência do direito à indenização pelo fundo de comércio

A decisão do Tribunal de origem dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, tendo apenas resolvido a demanda em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.

Ademais, o órgão julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pela parte, mas tão só a declinar as razões de seu convencimento motivado, como ocorreu nos autos, notadamente quando já encontrou fundamento suficiente para proferir a decisão.

Além disso, a decisão agravada também aduziu que a alteração do entendimento da Corte local, de que a notificação foi realizada por documento "bastante claro" e que deu ciência inequívoca aos agravantes sobre a alienação do bem e do exercício de preferência, não se concluindo que as benfeitorias foram por eles realizadas, demandaria o reexame do acervo fático-probatório, o que não é possível nesta esfera recursal em virtude do disposto na Súmula 7/STJ, não sendo também o caso, diga-se mais uma vez, da reavaliação da prova porque, em verdade, na hipótese, o que se almeja é a revisão das conclusões a que chegou Tribunal estadual, tomadas com base nos elementos fático-probatórios dos autos.

Repita-se que em virtude da incidência do referido óbice sumular, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial, pois inexistente similitude fático-jurídica entre os julgados confrontados.

Relativamente à indenização pelo fundo de comércio, a compensação foi afastada, como visto, por não se tratar de ação renovatória, o que, conforme ficou consignado, não destoaria do que já se decidiu nesta Corte Superior:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO POR FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL. IMÓVEL LOCADO PARA INSTALAÇÃO DE ESTAÇÃO DE RÁDIO BASE. CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO DE TELEFONIA CELULAR. ESTRUTURA ESSENCIAL AO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE. FUNDO DE COMÉRCIO. CARACTERIZAÇÃO. INTERESSE PROCESSUAL. EXISTÊNCIA. JULGAMENTO: CPC/15.

1. Ação renovatória de locação de imóvel ajuizada em 29/06/2015, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 14/03/2018 e concluso ao gabinete em 26/10/2018.

(...)

3. Por sua relevância econômica e social para o desenvolvimento da atividade empresarial, e, em consequência, para a expansão do mercado interno, o fundo de comércio mereceu especial proteção do legislador, ao instituir, para os contratos de locação não residencial por prazo determinado, a ação renovatória, como medida tendente a preservar a empresa da retomada injustificada pelo locador do imóvel onde está instalada (art. 51 da lei 8.245/91).

4. Se, de um lado, a ação renovatória constitui o mais poderoso instrumento de proteção do fundo empresarial; de outro lado, também concretiza a intenção do legislador de evitar o locupletamento do locador, inibindo o intento de se aproveitar da valorização do imóvel resultante dos esforços empreendidos pelo locatário no exercício da atividade empresarial.

(...)

10. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 1790074/SP, Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe de 28/6/2019)

Desse modo, tendo em vista que as alegações feitas no agravo interno não são capazes de alterar o convencimento anteriormente manifestado, permanece íntegra a decisão agravada.

Acerca da pretensão da parte agravada de ver aplicada ao agravante a pena por litigância de má-fé, o requerimento não merece guarida, pois, conforme entendimento desta Corte, "a litigância de má-fé, passível de ensejar a aplicação da multa e indenização, configura-se quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios" (AgInt no AREsp 1814712/PR, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 20/9/2021, DJe 22/9/2021), o que, ao menos por ora, não ocorreu no caso em análise.

Por fim, quanto ao pleito de aplicação de multa, contido na impugnação ao agravo interno, esta Corte Superior tem entendido que o mero não conhecimento ou a improcedência do agravo interno não acarreta imposição da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, tornando-se imprescindível para tal desiderato que seja nítido o descabimento do recurso, o que não se verifica na espécie.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes científicas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 1.750.290 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0220189-3

Número de Origem:

0003376362011 00033763620118130433 0433110003376 10433110003376000 10433110003376001
10433110003376002 10433110003376003 10433110003376004 10433120035335011

Sessão Virtual de 02/08/2022 a 08/08/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARCOS PEREIRA DE MOURA - FIRMA INDIVIDUAL

AGRAVANTE : MARCOS PEREIRA DE MOURA

ADVOGADOS : GUSTAVO SOARES DA SILVEIRA GIORDANO - MG076733

IESUS RACINE GONZAGA - MG055812

MARCUS VINICIUS CAPOBIANCO DOS SANTOS - MG091046

FRANCISCO BATISTA DE ABREU - MG025158

AGRAVADO : JOSE AFONSO LEITE SILVA

ADVOGADO : PEDRO PRATES GUIMARAES MOTA - MG130590

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - MÚTUO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARCOS PEREIRA DE MOURA - FIRMA INDIVIDUAL

AGRAVANTE : MARCOS PEREIRA DE MOURA

ADVOGADOS : GUSTAVO SOARES DA SILVEIRA GIORDANO - MG076733

IESUS RACINE GONZAGA - MG055812

MARCUS VINICIUS CAPOBIANCO DOS SANTOS - MG091046

FRANCISCO BATISTA DE ABREU - MG025158

AGRAVADO : JOSE AFONSO LEITE SILVA

ADVOGADO : PEDRO PRATES GUIMARAES MOTA - MG130590

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 02/08/2022 a 08/08/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 09 de agosto de 2022