



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2676938 - SP (2024/0231552-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : LUIS FELIPE MARIN BANLAKY
AGRAVANTE : BEATRIZ MARIN BANLAKY
AGRAVANTE : BRAZILIAN CORNER GESTAO DE NEGOCIOS LTDA
ADVOGADO : LUIZ CARLOS DE FREITAS PULINO JUNIOR - SP296240
AGRAVADO : ELIZABETH CANCELLI
AGRAVADO : ANA MARIA VICENTINI FERREIRA DE AZEVEDO
ADVOGADO : GUILHERME DE CARVALHO JUNIOR - SP103944

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CONVENÇÃO CONDOMÍNIO. FINALIDADE RESIDENCIAL. DESVIRTUAMENTO DA FINALIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO.

I. Caso em exame

1. Agravo Interno interposto por LUIS FELIPE MARIN BANLAKY, BEATRIZ MARIN BANLAKY e BRAZILIAN CORNER GESTÃO DE NEGÓCIOS LTDA, contra decisão que negou provimento ao recurso especial.

II. Questão em discussão

2. A controvérsia gira em torno da possibilidade de locação por temporada de unidades residenciais em um condomínio, que foi proibida pelo acórdão recorrido com base na convenção condominial que destina as unidades para uso exclusivamente residencial.

3. Os agravantes contestam a decisão monocrática que não conheceu do recurso especial, alegando que houve o devido prequestionamento da matéria e que a locação por temporada é permitida, além de não haver proibição expressa na convenção condominial. Argumentam que a questão trata exclusivamente de matéria de direito, afastando a aplicação da Súmula 7 do STJ, que veda o reexame de fatos e provas.

III. Razões de decidir

4. Alterar a decisão agravada, para acolher as alegações dos agravantes exige, indubitavelmente, o reexame de fatos e provas, o que é vedado diante do óbice da Súmula 7/STJ.

5. Das razões que são extraídas das razões recursais, constata-se que houve a expressa alegação de violação do art. 5º, II, da CF. Não obstante, a controvérsia não pode ser analisada quanto ao ponto sob a ótica de violação de dispositivo da CF porquanto não é cabível recurso especial quando ocorre alegação de violação de dispositivo constitucional.

IV. Dispositivo

6. Agravo interno não provido.

Dispositivos citados: arts. 1.335 do CC; art. 48 da Lei 8.245/1991 e art. 5º, II, da CF.

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 06/05/2025 a 12/05/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de maio de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2676938 - SP (2024/0231552-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : LUIS FELIPE MARIN BANLAKY
AGRAVANTE : BEATRIZ MARIN BANLAKY
AGRAVANTE : BRAZILIAN CORNER GESTAO DE NEGOCIOS LTDA
ADVOGADO : LUIZ CARLOS DE FREITAS PULINO JUNIOR - SP296240
AGRAVADO : ELIZABETH CANCELLI
AGRAVADO : ANA MARIA VICENTINI FERREIRA DE AZEVEDO
ADVOGADO : GUILHERME DE CARVALHO JUNIOR - SP103944

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. CONVENÇÃO CONDOMÍNIO. FINALIDADE RESIDENCIAL. DESVIRTUAMENTO DA FINALIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO.

I. Caso em exame

1. Agravo Interno interposto por LUIS FELIPE MARIN BANLAKY, BEATRIZ MARIN BANLAKY e BRAZILIAN CORNER GESTÃO DE NEGÓCIOS LTDA, contra decisão que negou provimento ao recurso especial.

II. Questão em discussão

2. A controvérsia gira em torno da possibilidade de locação por temporada de unidades residenciais em um condomínio, que foi proibida pelo acórdão recorrido com base na convenção condominial que destina as unidades para uso exclusivamente residencial.

3. Os agravantes contestam a decisão monocrática que não conheceu do recurso especial, alegando que houve o devido prequestionamento da matéria e que a locação por temporada é permitida, além de não haver proibição expressa na convenção condominial. Argumentam que a questão trata exclusivamente de matéria de direito, afastando a aplicação da Súmula 7 do STJ, que veda o reexame de fatos e provas.

III. Razões de decidir

4. Alterar a decisão agravada, para acolher as alegações dos agravantes exige, indubitavelmente, o reexame de fatos e provas, o que é vedado diante do óbice da Súmula 7/STJ.

5. Das razões que são extraídas das razões recursais, constata-se que houve a expressa alegação de violação do art. 5º, II, da CF. Não obstante, a controvérsia não pode ser analisada quanto ao ponto sob a ótica de violação de dispositivo da CF porquanto não é cabível recurso especial quando ocorre alegação de violação de dispositivo constitucional.

IV. Dispositivo

6. Agravo interno não provido.

Dispositivos citados: arts. 1.335 do CC; art. 48 da Lei 8.245/1991 e art. 5º, II, da CF.

RELATÓRIO

Examina-se Agravo Interno interposto por LUIS FELIPE MARIN BANLAKY, BEATRIZ MARIN BANLAKY e BRAZILIAN CORNER GESTÃO DE NEGÓCIOS LTDA, contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, nos autos da ação movida por ELIZABETH CANCELLI e ANA MARIA VICENTINI FERREIRA DE AZEVEDO.

Aduz o agravante que a decisão monocrática deve ser reformada. Argumenta que houve o devido prequestionamento da matéria, quando da distribuição dos Embargos Declaratórios, ocasião em que se questionou a violação do art. 48 da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e art. 1.335 do CC, afastando a alegação de ausência de prequestionamento.

Sustenta que a locação por temporada, regulamentada pelo condomínio e permitida pelo art. 1.335 do CC, não desvirtua o caráter residencial do condomínio, não havendo que se falar em “locação fracionada”.

Defende que a análise da possibilidade de locação por temporada independe do reexame de fatos e provas, não havendo que se falar em aplicação da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Requer o conhecimento e provimento do agravo interno para reformar a decisão agravada, permitindo o processamento e julgamento integral do recurso especial pela Turma competente. (e-STJ fls. 755-760).

É o relatório.

VOTO

1. Verifica-se, da análise das razões recursais, que os agravantes não trouxeram qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada quanto à aplicação do óbice da Súmula 7/STJ.

2. Pelo contrário, observa-se que os agravantes permanecem argumentando que a locação por temporada, que envolve a transferência da posse integral do imóvel para uma única família, não se confunde com locação fracionada, que consiste na hospedagem simultânea de pessoas sem vínculo entre si. Eles afirmam que a locação por temporada não altera o caráter residencial do condomínio, pois se trata de residência temporária.

3. No entanto, não há como analisar as alegações dos agravantes, sem analisar os fatos e provas, ou seja, tem-se que não é possível afastar a incidência do óbice da Súmula 7/STJ.

4. Ademais, no particular, os agravantes defendem que o direito de fruição do imóvel, conforme o art. 1.335 do CC, permite a locação por temporada,

argumentando que a exploração econômica do próprio imóvel não afronta o direito de propriedade garantido no art. 5º da CF.

5. Não obstante, a controvérsia não pode ser analisada quanto ao ponto sob a ótica de violação de dispositivo da CF porquanto não é cabível recurso especial quando ocorre alegação de violação de dispositivo constitucional, súmula ou qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a" da CF.

Dispositivo

Forte nessas razões, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

Por fim, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente protelatório, poderá acarretar nova sanção processual (art. 1026, § 2º, do CPC).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.676.938 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0231552-9

Número de Origem:

10134794420228260011

Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LUIS FELIPE MARIN BANLAKY

AGRAVANTE : BEATRIZ MARIN BANLAKY

AGRAVANTE : BRAZILIAN CORNER GESTAO DE NEGOCIOS LTDA

ADVOGADO : LUIZ CARLOS DE FREITAS PULINO JUNIOR - SP296240

AGRAVADO : ELIZABETH CANCELLI

AGRAVADO : ANA MARIA VICENTINI FERREIRA DE AZEVEDO

ADVOGADO : GUILHERME DE CARVALHO JUNIOR - SP103944

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - DIREITO DE VIZINHANÇA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LUIS FELIPE MARIN BANLAKY

AGRAVANTE : BEATRIZ MARIN BANLAKY

AGRAVANTE : BRAZILIAN CORNER GESTAO DE NEGOCIOS LTDA

ADVOGADO : LUIZ CARLOS DE FREITAS PULINO JUNIOR - SP296240

AGRAVADO : ELIZABETH CANCELLI

AGRAVADO : ANA MARIA VICENTINI FERREIRA DE AZEVEDO

ADVOGADO : GUILHERME DE CARVALHO JUNIOR - SP103944

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/05/2025 a 12/05/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 12 de maio de 2025