AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.483.334 - RS (2019/0099359-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	E1 ESTACIONAMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS JOAQUIM DE OLIVEIRA FRANCO - PR017916 LUCAS AIRES BENTO GRAF - DF013246 MICHELE RIBEIRO LOPES - RS073005 MICHELLE APARECIDA GANHO ALMEIDA - PR038602
AGRAVADO	:	ASSOCIACAO EDUCACIONAL LUTERANA DO BRASIL - AELBRA
ADVOGADO	:	ALEXANDRE CESAR CARVALHO CHEDID E OUTRO(S) - RS023108

DECISÃO

Cuida-se de agravo (art. 1.042 do NCPC) interposto por **E1 ESTACIONAMENTOS LTDA.** contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, a seu turno, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, em desafio a acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado (fl. 874, e-STJ):

> APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. ESTACIONAMENTO. UNIVERSIDADE E HOSPITAL. FUNDO DE COMÉRCIO. NÃO CARACTERIZADO. IMPOSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO COMPULSÓRIA. AUTONOMIA DA VONTADE. IMPROCEDÊNCIA.
> Pretende a parte autora a renovação compulsória de contrato de locação não residencial, em imóvel onde localiza estacionamento. Não se verifica, todavia, a presença do alegado fundo de comércio, que está implicitamente previsto dentre os pressupostos dos artigos 51 e 52 da Lei n. 8245/91, para o cabimento da ação renovatória, de sorte que é inarredável o juízo de improcedência.
> APELAÇÃO DESPROVIDA.

Opostos embargos de declaração (fls. 886/892, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 894/899, e-STJ).

Em suas razões de recurso especial (fls. 902/924, e-STJ), o recorrente primeiramente apontou negativa de prestação jurisdicional, violação aos artigos 489, § 1º, incisos IV e VI e 1.022, incisos I e II, do Código de Processo Civil de 2015. Sustentou que a Corte estadual não se pronunciou a respeito dos artigos 51, parágrafo 4°, e 45 da Lei no 8.245/91 e 1.142 do Código Civil. Argumentou que houve afronta aos artigos 51, *caput*, §4º e 71 da Lei n. 8.245/91, sob o fundamento de que não há necessidade de que o locatário demonstre a existência de fundo de comércio como requisito à renovação compulsória da locação. Sustentou, também, que houve violação ao artigo 1.142 do Código Civil, afirmando a existência do fundo de comércio. Destacou que houve afronta ao artigo 45 da Lei 8.245/91,"o qual preconiza a nulidade de qualquer disposição de vontade que vise a afastar o direito à renovação compulsória, uma vez caracterizada a hipótese do artigo 51 da referida Lei". Suscitou dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões às fls. 948/953, e-STJ.

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal de origem negou seguimento ao recurso especial pela ausência de negativa de prestação jurisdicional e pela incidência da Súmula 7/STJ.

Contraminuta às fls. 984/986, e-STJ.

É o relatório.

Decide-se.

O inconformismo não merece prosperar.

1. No que tange à alegada omissão do aresto impugnado e negativa de prestação jurisdicional, porquanto o acórdão proferido Corte Estadual não estava devidamente fundamentado, sem razão o recorrente, pois o Tribunal *a quo*, de modo satisfativo e sólido, apreciou dos pontos necessários para o julgamento do caso.

Confira-se (fls. 876/879, e-STJ):

> No mérito, razão não assiste ao apelante. Ao contrário do sustentado pelo autor, o estacionamento não representa parte essencial para a manutenção do fundo de comércio.
>
> Oportuno gizar que o fundo de comércio se compõe do conjunto de bens corpóreos e incorpóreos do estabelecimento, imprescindíveis à caracterização da atividade comercial/empresarial.
>
> A ação renovatória, portanto, visa a proteger a atividade do empresário contra eventuais abusos do locador, que poderia se utilizar da faculdade de retomar o imóvel e usufruir da estrutura imaterial desenvolvida pelo empresário locatário, tais como, v.g., clientela fidelizada. Como se vê não é a hipótese dos autos.
>
> Nesse rumo, carece a ação renovatória de um de seus principais requisitos, qual seja, a caracterização do fundo de comércio:
>
> > Art. 51. Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:
> >
> > I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;
> >
> > II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;
> >
> > III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.
> >
> > § 1° O direito assegurado neste artigo poderá ser exercido pelos cessionários ou sucessores da locação; no caso de sublocação total do imóvel, o direito a renovação somente poderá ser exercido pelo sublocatário.
> >
> > § 2° Quando o contrato autorizar que o locatário utilize o imóvel para as atividades de sociedade de que faça parte e que a esta passe a pertencer o fundo de comércio, o direito a renovação poderá ser exercido pelo locatário ou pela sociedade.
> >
> > § 3° Dissolvida a sociedade comercial por morte de um dos sócios, o sócio sobrevivente fica sub - rogado no direito a renovação, desde que continue no mesmo ramo.
> >
> > § 4° O direito a renovação do contrato estende - se às locações celebradas por indústrias e sociedades civis com fim lucrativo, regularmente constituídas, desde que ocorrentes os pressupostos previstos neste artigo.

> § 5° Do direito a renovação decai aquele que não propuser a ação no interregno de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.
> Art. 52. O locador não estará obrigado a renovar o contrato se:
> I - por determinação do Poder Público, tiver que realizar no imóvel obras que importarem na sua radical transformação; ou para fazer modificações de tal natureza que aumente o valor do negócio ou da propriedade;
> II - o imóvel vier a ser utilizado por ele próprio ou para transferência de fundo de comércio existente há mais de um ano, sendo detentor da maioria do capital o locador, seu cônjuge, ascendente ou descendente.
> 1° Na hipótese do inciso II, o imóvel não poderá ser destinado ao uso do mesmo ramo do locatário, salvo se a locação também envolvia o fundo de comércio, com as instalações e pertences.
> 2° Nas locações de espaço em shopping centers , o locador não poderá recusar a renovação do contrato com fundamento no inciso II deste artigo.
> 3° O locatário terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes que tiver que arcar com mudança, perda do lugar e desvalorização do fundo de comércio, se a renovação não ocorrer em razão de proposta de terceiro, em melhores condições, ou se o locador, no prazo de três meses da entrega do imóvel, não der o destino alegado ou não iniciar as obras determinadas pelo Poder Público ou que declarou pretender realizar.
>
> E não se diga que o requisito do fundo de comércio não tem previsão legal, porquanto não só é reconhecido doutrinariamente como a legislação afim dispõe sobre a impossibilidade de que o imóvel retomado seja utilizado para exploração do mesmo ramo do locatário, ou seja, mantido o mesmo ramo de atividade empresarial.
> No caso em apreço, a autora mantém no terreno de propriedade do réu um estacionamento, o que não só não se constitui em fundo de comércio, como também não pode ser considerado, e não o é, imprescindível para o desenvolvimento da atividade comercial a que se dedica.
> Isso porque, em se tratando de estacionamento instalado junto a universidade onde também há um hospital em plena atividade, aquele decorre e existe exatamente em função destes empreendimentos, notadamente porque os consumidores que dele usufruem não se dirigem ao local por causa da atividade desempenhada - para simplesmente estacionar - mas em virtude dos serviços prestados pelo locador.

Pelo que se depreende da leitura do acórdão, a Corte estadual concluiu pela inexistência do fundo de comercio, bem como que a atividade desenvolvida não é imprescindível para o desenvolvimento da atividade do recorrido.

Conforme a iterativa jurisprudência deste Tribunal superior, deve ser afastada a alegação de ofensa aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15 "*na medida em que o Tribunal de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, apreciando integralmente a controvérsia posta nos autos, não se podendo, ademais, confundir julgamento desfavorável ao interesse da parte com negativa ou ausência de prestação jurisdicional*" (**RCD no AREsp 1297701/RS**, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, **PRIMEIRA TURMA**, julgado em 07/08/2018, DJe 13/08/2018).

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. NULIDADE. DANOS MORAIS. INDENIZAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.
> 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
> 2. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, visto a decisão estar clara e suficientemente fundamentada, resolvendo integralmente a controvérsia.
> 3. Rever o entendimento firmado pela Corte local, acerca da nulidade do negócio jurídico e dos danos decorrentes de inscrição indevida em órgãos de restrição ao crédito, exigiria o reexame de matéria fática e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos vedados pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
> 4. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp 1198306/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/10/2018, DJe 17/10/2018)
>
> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NECESSIDADE DE REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.
> 1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, obscuridades ou contradições deve ser afastada a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil
> 2. Recurso especial cuja pretensão demanda reexame de cláusulas contratuais e de matéria fática da lide, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt nos EDcl no AREsp 1199954/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/09/2018, DJe 25/09/2018)

Deste modo, constata-se a inexistência de negativa de prestação jurisdicional.

2. Depreende-se da leitura do aresto hostilizado, que a Corte *a quo* após sopesar todo o acervo fático-probatório carreado aos autos, entendeu pela inexistência do fundo de comércio

Sendo assim, para acolhimento do apelo extremo no sentido pretendido pelo recorrente, forçosamente, ensejaria rediscussão de matéria fática, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça, sendo manifesto o descabimento do recurso especial.

A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE DESPEJO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ.
> 1. Alterar as premissas adotadas pelo decisum atacado, no tocante à violação do princípio da boa fé objetiva, bem como concluir que o recorrente faz jus à indenização por fundo de comércio, demandaria a interpretação das cláusulas

> contratuais e a rediscussão da matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 desta Corte.
> 2. A incidência da Súmula 7/STJ impede o exame do dissídio na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual se deu a solução a causa de origem.
> 3. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no AREsp 1197879/PA, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2018, DJe 31/08/2018)
>
> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR FUNDO DE COMÉRCIO.
> REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ.
> 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria de fato (Súmula 7/STJ).
> 2. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp 445.944/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 27/02/2018)

Incidência da Súmula 7/STJ em ambas as alíneas do dispositivo constitucional.

3. Da leitura do acórdão recorrido, extrai-se que a Corte Estadual concluiu pela impossibilidade de impor ao recorrido a manutenção de um negócio jurídico que não mais lhe interessa. Concluiu, também que a demandante foi convidada a participar de um processo seletivo e optou por ajuizar a presente ação ao invés de concorrer com outras empresas em iguais condições. Confira-se (fls. 374/377, e-STJ):

> Não fosse isso suficiente, forçoso ponderar que não se mostra possível a renovação quando esta, necessariamente, substituiu a vontade do locador, impondo-lhe a continuidade de um negócio que já não se mostra mais de seu interesse. Com efeito, em se tratando de negócio jurídico consubstanciado em contrato de locação, em que existe acordo bilateral de vontades, a matéria vincula-se às diretrizes da autonomia da vontade. Não estando presentes os requisitos para a propositura da ação renovatória, a renovação da avença somente se dá em decorrência de tal condição, não podendo o Judiciário suprir, pela via jurisdicional, a vontade dos atores da relação jurídica existente, obrigando-os a tolerar a locação, impondo a continuidade de um negócio que não mais lhes convém, mormente no caso dos autos em que, convidada a participar de processo de seleção, a demandante optou por ajuizar a presente ação ao invés de concorrer com outras empresas em igualdade de condições.

Ocorre tal fundamento não foi devidamente impugnado. Assim, a subsistência de fundamento inatacado, apto a manter o acórdão recorrido, atrai a incidência do teor da Súmula 283/STF. Precedentes:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE AD CAUSAM DO MINISTÉRIO PÚBLICO. DIREITOS INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS. PRECEDENTES.

SORTEIOS DE LOTERIA VINCULADOS A TÍTULOS DE CAPITALIZAÇÃO. MODALIDADE "OSTEOMANIA". PREQUESTIONAMENTO DE QUESTÕES. SÚMULA 211 DO STJ. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA 283 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta do necessário prequestionamento inviabiliza o exame da alegada contrariedade ao dispositivo citado por este Tribunal, em sede de especial. Ao STJ cabe julgar, em sede de recurso especial, conforme dicção constitucional, somente as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos Tribunais dos Estados, do Distrito Federal e Territórios.

Incidência na espécie da Súmula 211/STJ.

2. A legitimidade do Ministério Público para a demanda, pois os interesses são federais e envolve atividade regulamentada e controlada pela SUSEP (autarquia federal), interessando não apenas a esfera individual de eventuais lesados, mas também a própria confiança pública e o funcionamento do serviço público federal que envolve a autorização da comercialização da modalidade do título (Osteomania), o que é ou será discutida na ação principal.

3. Tais fundamentos, autônomos e suficientes à manutenção do v.acórdão recorrido, não foram impugnados nas razões do recurso especial, o que faz atrair, na hipótese, a incidência das Súmulas 283 do STF.

4. "Detém o Ministério Público legitimidade para ajuizar ação civil pública para a tutela de direitos individuais homogêneos dos aplicadores de títulos de capitalização lesados pela atuação irregular de sociedade de capitalização no mercado financeiro." (REsp 311.492/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/03/2002, DJ 06/05/2002, p. 287) 5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1363191/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/05/2019, DJe 04/06/2019)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. JULGADO SEM VÍCIOS, POIS DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. CONCLUSÃO ESTADUAL FUNDADA EM FATOS, PROVAS E TERMOS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULAS 283 E 284/STF. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE DE ACOLHIMENTO NO STJ. CONDOMÍNIO. CABIMENTO DO REDIRECIONAMENTO DA EXECUÇÃO CONTRA OS CONDÔMINOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O decisum estadual foi fundado na análise de fatos, provas e termos contratuais, atraindo a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. A tese no sentido de que da desconsideração da personalidade jurídica do condomínio já teria sido analisada em outros julgados não foi apreciada no recurso especial, ensejando a incidência das Súmulas 283 e 284/STF, pois suficiente para manutenção do acórdão.

3. É inviável a análise de tese não suscitada nas razões do recurso especial por se tratar de evidente inovação recursal. Precedente.

4. Consoante o STJ, é possível o "redirecionamento da execução em relação

> aos condôminos após esgotadas as tentativas de constrição de bens do condomínio, em respeito ao princípio da menor onerosidade para o devedor" (REsp 1.486.478/PR, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 05/04/2016, DJe 28/04/2016).
> 5. Agravo interno desprovido.
> (AgInt nos EDcl no AREsp 1331329/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/02/2019, DJe 13/03/2019)

4. Ademais, o acórdão estadual está em consonância com o entendimento preconizado por esta Corte, no sentido de que, o direito do locatário em renovar o contrato de locação de ponto comercial não é absoluto.

A propósito:

> RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. RENOVAÇÃO. DECADÊNCIA. RETOMADA. INDENIZAÇÃO. ARTIGOS 51 E 52 DA LEI Nº 8.245/91.
> 1. A Lei do Inquilinato, em seu artigo 51, confere proteção especial às locações destinadas ao comércio, dispondo, como dispõe, que ao locatário, preenchidos os requisitos no dispositivo inseridos, é assegurado o direito de renovar o contrato celebrado. **Tal assertiva, contudo, não obsta, é certo, em caráter absoluto, a possibilidade do locador vir a não renovar o ajuste. Daí porque, adite-se, o artigo 52 da mesma lei traz hipóteses em que, mesmo preenchendo o locatário os requisitos para a renovação do contrato, a resistência do locador à pretensão não configura qualquer abuso no exercício do direito de propriedade.**
> 2. O artigo 52, parágrafo 3º, da Lei 8.245/91, por sua vez, busca evitar a retomada insincera, assegurando ao locatário o direito de vir a ser ressarcido pelos danos causados pelo locador que se utiliza indevidamente da prerrogativa legal, empregando-a como subterfúgio especulativo, conferindo destinação diversa da declarada ou, ainda, quedando-se inerte pelo prazo de três meses contados da entrega do imóvel.
> 3. Se, de um lado, o parágrafo 3º do artigo 52 impõe tão-somente ao locador especulador, ardiloso ou desidioso o ônus indenizatório, de outro, a toda evidência, exime a responsabilidade daqueloutro, desprovido de tais ânimos, que retoma o imóvel locado por não ter o locatário exercido, oportunamente, seu direito de renovação.
> 4. O não preenchimento, in totum, dos requisitos legais hábeis a determinar a renovação do contrato importa na exclusão da responsabilidade indenizatória, sendo induvidoso que, em hipóteses tais, a retomada do imóvel, ainda que imotivada, substancia exercício regular de direito inerente à propriedade do locador.
> 5. O conhecimento do recurso especial fundado na alínea "c" do permissivo constitucional requisita, em qualquer caso, a demonstração analítica da divergência jurisprudencial invocada, por intermédio da transcrição dos trechos dos acórdãos que configuram o dissídio e da indicação das circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, não se oferecendo, como bastante, a simples transcrição de ementas ou votos (artigo 255, parágrafo 2º, do RISTJ).
> 6. Recurso não conhecido.
> (REsp 286.321/SP, Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, SEXTA

TURMA, julgado em 03/12/2001, DJ 06/05/2002, p. 334)

Incidência da Súmula 83/STJ.

5. Do exposto, com amparo no artigo 932 do NCPC c/c a súmula 568/STJ, nega-se provimento ao reclamo e, com base no art. 85, § 11, do NCPC, majora-em 10% (dez por cento) os honorários fixados na origem, em favor da parte recorrida.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 17 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator