AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.382.650 - SP (2018/0271206-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE	:	RICARDO DA SILVA PRATES
ADVOGADOS	:	EWERSON SILVA DOS REIS - SP249331 AMILTON BARREIRA DOS REIS E OUTRO(S) - SP295169
AGRAVADO	:	JOSE EDUARDO QUEROZ
ADVOGADO	:	ANTÔNIO ROMUALDO DOS SANTOS FILHO E OUTRO(S) - SP024373

DECISÃO

Cuida-se de agravo em recurso especial interposto por RICARDO DA SILVA PRATES contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, fundado nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, em desafio a acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 474):

> AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESSARCIMENTO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO DE LOCAÇÃO. LOCATÁRIO QUE SE OBRIGOU A CONSTRUIR EDIFICAÇÃO NO TERRENO CONSISTENTE EM UM BAR - RESTAURANTE. INADIMPLÊNCIA COMPROVADA. FATO ADMITIDO PELO PRÓPRIO LOCATÁRIO. ULTRAPASSADA MAIS DA METADE DO PERÍODO CONTRATUAL DE LOCAÇÃO, ALÉM DA INADIMPLÊNCIA O LOCATÁRIO NÃO HAVIA NEM INICIADO A OBRA A QUE SE OBRIGOU.
> RESCISÃO CONTRATUAL. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL COMPROVADA. PROVA TESTEMUNHAL NÃO IMPUGNADA. FATO INCONTROVERSO.
> PEDIDO RECONVENCIONAL. COBRANÇA DOS DÉBITOS LOCATIVOS. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. Evidenciado o inadimplemento contratual do locatário que deixa de pagar aluguéis e não cumpre a obrigaçrão que assumiu de edificar um bar -restaurante, abandonando o terreno alugado, deu causa à rescisão contratual, ainda que informalmente, sem direito ao ressarcimento pelas benfeitorias conforme previsto contratualmente.
> Recurso do réu-reconvinte provido e desprovido o do autor-reconvindo.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados (e-STJ, fls. 497-503).

Nas razões do especial (e-STJ, fls. 532-552), a parte recorrente sustentou violação ao art. 5º da Lei n. 8.245/91, defendendo que a relação locatícia só poderia ter sido extinta por meio de ação de despejo.

Apontou, ainda, divergência jurisprudencial sobre o tema.

Oferecidas as contrarrazões às fls. 561-565 (e-STJ).

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local negou seguimento ao recurso especial, o que ensejou o manejo do presente agravo, buscando

destrancar o processamento daquela insurgência.

Sem contraminuta.

É o relatório.

Decido.

O presente recurso não merece prosperar.

1. O recorrente argumenta, em suas razões de recurso, que a relação locatícia existente entre as partes só poderia ter sido extinta por meio de ação de despejo, de modo que a condenação proferida pelo Tribunal teria violado o art. 5º da Lei n. 8.245/91.

No caso, a Corte de origem, soberana na análise do acervo fático-probatório dos autos e do contrato de aluguel pactuado, consignou o seguinte (e-STJ, fls. 480-481):

> **Produzida prova testemunhal pelo réu- reconvinte,** foi ouvida a testemunha Claudemiro Caladello, que esclareceu trabalhar como corretor de imóveis e chegou a oferecer o terreno de propriedade do José Eduardo para locação,. mas não conseguiu achar um locatário. **Disse o depoente que se tratava de um terreno, sem qualquer construção, apenas com um muro ou mureta, com faixa para locação e que isso foi em junho de 2012. Disse que o réu comentou que havia alugado anteriormente o imóvel para uma pessoa realizar um empreendimento, mas que não deu certo e por isso estava para alugar (fl. 316).**
>
> Assim, não tendo sido impugnado referido depoimento e inexistindo prova em sentido contrário, **denota-se que o terreno estava desocupado e para alugar em junho de-2012,— contrariamente ao afirmado pelo autor-reconvindo.**
>
> **Ademais, o inadimplemento foi confirmado na petição inicial pelo próprio autor- reconvindo.**
>
> **Por outro lado, as fotos juntadas pelo autor com a petição inicial demonstram claramente que quando o novo locatário iniciou as obras para construção de seu viveiro o terreno possuía tão-somente uma pequena mureta, ou seja, o autor não havia nem iniciado a obra para a construção de um bar-restaurante a qual havia se obrigado contratualmente (fls. 46/49).**
>
> Assim, se havia seis meses de aluguel em atraso, assim como encargos contratuais, além de em junho de 2012, após mais de 8 meses da celebração do contrato de locação o locatário nem mesmo ter iniciado a obra a que se obrigou, tendo abandonado o terreno, conforme comprovado pelo depoimento testemunhal, por certo o autor- reconvindo descumpriu suas obrigações contratuais, dando ensejo à rescisão contratual, ainda que informalmente.
>
> **Consigna-se que o contrato de locação prevê na cláusula 12.¢ que "se a rescisão se der por culpa do locatário, este não poderá exigir absolutamente nenhum direito de indenização ou retenção pelas benfeitorias, qualquer que seja o valor delas." Dessa forma, comprovado que o contrato foi rescindido por culpa do autor-reconvindo, não tem direito a ressarcimento por qualquer benfeitoria realizada.**

Verifica-se, portanto, que o Tribunal concluiu que o terreno estava vazio, pois tinha somente uma mureta, que o término do contrato se deu por culpa do locatário e que o locador já estava na posse do terreno, razão pela qual considerou desnecessário o ajuizamento da ação de despejo.

Rever essas conclusões acerca do inadimplemento do recorrente, do

abandono do imóvel e da posse do locador sobre o terreno ensejaria, necessariamente, o reexame de toda a narrativa fática delineada na demanda, bem como das provas que instruem o processo e cláusulas pactuadas entre as partes, o que não se admite em sede de recurso especial, ante a incidência das Súmulas 5 e 7 deste Tribunal.

A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. IMÓVEL COMERCIAL. **1. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RELAÇÃO LOCATÍCIA COMPROVADA. INADIMPLEMENTO CONFIGURADO. REVISÃO. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.** 2. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 3. ACÓRDÃO RECORRIDO E ACÓRDÃO PARADIGMA ORIUNDOS DO MESMO TRIBUNAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 13/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO.
>
> 1. O Tribunal *a quo*, soberano na análise probatória, além de afastar a alegação de cerceamento de defesa, consignou a regularidade do contrato de locação celebrado entre as partes, inclusive com base na análise feita no incidente de falsidade, assim como pela desocupação do imóvel em decorrência da falta de pagamento dos aluguéis previstos em contrato. **Nesse contexto, reverter a conclusão da Corte local para acolher a pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a análise e interpretação de cláusulas contratuais, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.**
>
> 2. Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em conta a situação fática de cada caso. 3. Ademais, o dissídio jurisprudencial não pode ser conhecido quando os paradigmas apresentados forem oriundos do mesmo Tribunal que proferiu o acórdão recorrido, nos termos do Enunciado n. 13 desta Corte.
>
> 4. Agravo interno a que se nega provimento.
>
> (AgInt no AREsp 1207945/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/06/2018, DJe 28/06/2018)

2. Do exposto, com fundamento no art. 932 do Novo Código de Processo Civil c/c Súmula 568/STJ, **nego provimento** ao agravo em recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 14 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator