

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.340.059 - SP (2018/0196193-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : AMERICAN TOWER DO BRASIL - CESSAO DE
INFRAESTRUTURAS LTDA
ADVOGADOS : THAYS FREITAS GOMES - SP261243
MÁRCIO VALFREDO BESSA - SP237864
GRAZZIANO MANOEL FIGUEIREDO CEARÁ - SP241338
AGRAVADO : NAIR YUKIE SUZUKI
AGRAVADO : LUIZ HENRIQUE PIMENTEL
ADVOGADO : LUCIENE DE AQUINO - SP082638

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA Nº 284 DO STF. RETOMADA DO IMÓVEL PARA USO PRÓPRIO. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DA AFIRMAÇÃO DO PROPRIETÁRIO. REEXAME DOS ELEMENTOS DE CONVICÇÃO DOS AUTOS. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

DECISÃO

AMERICAN TOWER DO BRASIL - CESSÃO DE INFRAESTRUTURAS LTDA. (AMERICAN TOWER) ajuizou ação renovatória de contrato de locação contra NAIR YUKIE SUZUKI e LUIZ HENRIQUE PIMENTEL (NAIR E LUIZ).

O juízo sentenciante julgou improcedente o pedido, fixando os honorários advocatícios sucumbenciais no valor de R\$ 1.000,00.

O TJSP, por sua vez, negou provimento ao apelo interposto pela AMERICAN TOWER em acórdão assim ementado:

LOCAÇÃO COMERCIAL - AÇÃO RENOVATÓRIA - PEDIDO DE RETOMADA DO IMÓVEL PARA USO PRÓPRIO - ARTIGO 52, II, PRIMEIRA PARTE DA LEI DE LOCAÇÃO - PRESUNÇÃO DE SINCERIDADE DO MOTIVO DECLARADO PARA RETOMADA QUE, EMBORA DE NATUREZA RELATIVA, NÃO É INFIRMADA PELA PARTE CONTRÁRIA - RENOVAÇÃO DO CONTRATO - IMPOSSIBILIDADE -

*RETOMADA AUTORIZADA - SENTENÇA MANTIDA
APELAÇÃO DESPROVIDA (e-STJ, fl. 283).*

Irresignada, a AMERICAN TOWER interpôs recurso especial, fundado na alínea *a* do permissivo constitucional, apontando a violação dos arts. 51 e 71 da Lei nº 8.245/91 e 1.022 do NCPC, sustentando, em síntese, 1) que a posição adotada pelo TJSP nega vigência ao art. 1.022 do NCPC; e 2) ter preenchido os requisitos legalmente exigidos para a renovação do contrato de locação do imóvel.

O apelo especial não foi admitido na origem sob o fundamento de incidência das Súmulas nºs 284 do STF (deficiência na fundamentação) e 7 do STJ, assim como porque não foi reconhecida a omissão ventilada.

A AMERICAN TOWER, então, interpôs o presente agravo em que refutou os óbices sumulares invocados pelo juízo prévio de admissibilidade.

Contraminuta não apresentada (e-STJ, fl. 336).

É o relatório.

DECIDO.

O recurso não merece prosperar.

Inicialmente, vale pontuar que as disposições do NCPC, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

Primeiramente, observa-se que a AMERICAN TOWER apontou a violação do art. 1.022 do NCPC, sem, no entanto, pontuar especificamente quais foram os pontos que o TJSP teria deixado de enfrentar, limitando-se a alegar que a posição adotada pelo TJSP nega vigência ao aludido dispositivo legal.

É de se ressaltar que a referência à negativa de prestação jurisdicional, sem a particularização das teses e dos fundamentos sobre os quais o Tribunal estadual não teria satisfatoriamente enfrentado, constitui alegação genérica, incapaz de evidenciar o malferimento da lei federal invocada.

Nesse ponto, a deficiência na fundamentação recursal inviabiliza a abertura da instância especial, porquanto não permite a exata compreensão da controvérsia, incidindo, pois, à espécie, o óbice da Súmula nº 284 do STF.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. SÚMULA Nº 284/STF. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CHAMAMENTO AO PROCESSO. OPORTUNIDADE PRECLUSA. NÃO CABIMENTO EM 2º GRAU DE JURISDIÇÃO. FUNDAMENTOS NÃO ATACADOS. SÚMULA Nº 283/STF. LEGITIMIDADE PASSIVA E VALOR INDENIZATÓRIO. INVERSÃO DO JULGADO. REEXAME PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O recurso especial que indica violação do artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973, mas traz somente alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional, é deficiente em sua fundamentação, o que atrai o óbice da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal. [...]

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 721.195/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, DJe 21/9/2016)

Em relação a alegação de que a AMERICAN TOWER teria preenchido os requisitos legais para ensejar a renovação do contrato, a Corte paulista consignou o seguinte:

[...] No caso vertente, os locadores manifestaram desejo de reaver o imóvel para uso próprio, objetivando a implantação de empreendimento imobiliário em parceria com a empresa Quadra Empreendimentos Urbanos e Cia Ltda. Prova alguma trouxe a apelante capaz de infirmá-lo, contentando-se em apenas negar a sinceridade do pedido mediante a alegação de que os apelados não comprovaram a motivação do pedido de retomada declinado.

Nessas circunstâncias, inviável a permanência da locatária no imóvel, não havendo justificativa plausível para deixar de reconhecer o direito dos locadores de retomarem o bem de sua propriedade (e-STJ, fl. 286 - sem destaque no original).

Nesse contexto, é evidente que a pretensão recursal esbarra nos rigores da contidos nas Súmulas nºs 284 do STF e 7 do STJ, haja vista que, partindo-se das premissas assentadas pela Corte paulista, é impossível o reconhecimento do malferimento da legislação federal invocada, sendo certo, ainda, que, para a alteração das conclusões apostas no acórdão recorrido, seria necessário um novo exame dos elementos de convicção dos autos, o que é sabidamente vedado em recurso especial.

A propósito, destacam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) -
AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL -

RETOMADA DO IMÓVEL PARA USO PRÓPRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA AUTORA.

1. A alteração das conclusões das instâncias ordinárias - acerca da utilização do imóvel para uso próprio e em outro ramo de atividade - exige a reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula nº 7 do STJ.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 551.258/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, DJe 27/9/2017)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RENOVAÇÃO DE ALUGUEL. RETOMADA DO IMÓVEL PARA USO PRÓPRIO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ QUE TAMBÉM INVIABILIZA O DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA.

1. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula nº 7 do STJ.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 599.361/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, DJe 2/9/2015)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em R\$ 1000.00 o valor dos honorários advocatícios fixados contra a AMERICAN TOWER, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 29 de novembro de 2019.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator