

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.412.357 - SC (2018/0320331-2)**

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**AGRAVANTE** : RIM & VIDA LTDA  
**ADVOGADOS** : KELLY GERBIANY MARTARELLO - PR028611  
ARDONSO JOACI MACHADO SILVA E OUTRO(S) - SC035122  
**AGRAVADO** : SOCIEDADE MAE DA DIVINA PROVIDENCIA  
**ADVOGADO** : WALTER MARIN WOLFF - SC010953  
**INTERES.** : ASSOCIAÇÃO DOS PACIENTES RENAIIS DO PLANALTO NORTE -  
ARPLAN  
**ADVOGADO** : KELLY GERBIANY MARTARELLO - PR028611

**DECISÃO**

Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto contra decisão que negou seguimento ao recurso especial em virtude da incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (e-STJ fls. 1.643/1.647).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 1.577):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DA LOCATÁRIA. 1. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA RECHAÇADA. 2. MÉRITO. 2.1. PLEITO DE ENQUADRAMENTO COMO ESTABELECIMENTO DE SAÚDE, NOS TERMOS DO ARTIGO 53 DA LEI N. 8.245/1991. INSUBSISTÊNCIA. 2.2. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA PARA RESCISÃO DO CONTRATO. DESNECESSIDADE. PACTO POR PRAZO DETERMINADO QUE CESSA, DE PLENO DIREITO, FINDO O LAPSO DE DURAÇÃO, INDEPENDENTEMENTE DE CIENTIFICAÇÃO. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 56, CAPUT, DA LEI DE LOCAÇÃO. 2.3. ALEGADA RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA DA AVENÇA. DESCABIMENTO. DISPOSIÇÃO CONTRATUAL ACERCA DA NECESSIDADE DE CELEBRAÇÃO DE UM NOVO PACTO POR ESCRITO. 2.4. INDENIZAÇÃO CORRESPONDENTE ÀS BENFEITORIAS EFETUADAS NO IMÓVEL. PLEITO RECHAÇADO. RENÚNCIA EXPRESSA A ESTE DIREITO NO CONTRATO LOCATÍCIO. CLÁUSULA CONTRATUAL VÁLIDA, NOS TERMOS DA SÚMULA 335 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 2.5. FUNDO DE COMÉRCIO E LUCROS CESSANTES. INDENIZAÇÃO INDEVIDA. 2.6. PREQUESTIONAMENTO. DESNECESSIDADE DE O MAGISTRADO SE MANIFESTAR ACERCA DE TODOS OS DISPOSITIVOS INVOCADOS PELAS PARTES. 2.7. SENTENÇA MANTIDA. 3. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

No especial (e-STJ fls. 1.599/1.622), fundamentado no art. 105, III, "a", da CF, a agravante apontou ofensa aos arts. 20, 330 e 333 do CPC/1973 e 35, 53 e 56 da Lei n. 8.245/1991. Sustentou, em síntese: (a) cerceamento de defesa, (b) comprovação do *status* de estabelecimento de saúde e educação, o que justificaria um prazo superior a 30 (trinta) dias para a desocupação do imóvel, (c) necessidade de notificação prévia de no mínimo 180 (cento e oitenta) dias a respeito do desinteresse do locador em prorrogar o contrato, (d) ausência de renúncia expressa quanto ao ressarcimento das benfeitorias realizadas, devendo ser reconhecido

o dever indenizatório da agravada e (e) exorbitância dos honorários advocatícios arbitrados.

No agravo (e-STJ fls. 1.664/1.676), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta às fls. 1.683/1.686 (e-STJ).

É o relatório.

Decido.

A respeito do alegado cerceamento de defesa, obrigatoriedade da notificação prévia não inferior a 180 (cento e oitenta) dias e ausência de renúncia quanto ao ressarcimento dos gastos decorrentes das benfeitorias realizadas no imóvel, verifica-se a pretensão do revolvimento do conjunto fático-probatório, bem como da interpretação dos termos do contrato, o que é vedado em recurso especial, mormente quando o Tribunal de origem assim se manifestou sobre os temas (e-STJ fls. 1.582/1.589):

2.1. Da preliminar de cerceamento de defesa

Aduz a requerida que houve cerceamento de defesa decorrente da ausência de análise das provas, as quais supostamente demonstram que: a) é estabelecimento de saúde; e b) tem direito ao recebimento da indenização pelo fundo de comércio e os lucros cessantes. Ademais, sustenta que não poderia ter ocorrido o julgamento antecipado da lide, sem a realização de audiência de instrução para produção de prova testemunhal.

Sem razão.

No que tange à propalada inexistência de exame das provas, cumpre ressaltar que "não há falar em cerceamento de defesa quando o magistrado colhe dos autos elementos suficientes para formação do seu convencimento" (...) (TJSC, Apelação Cível n. 2007.060967-2, de São Joaquim, rel. Des. Fernando Carioni, j. 12-2-2008).

[...]

Desta forma, pode o Magistrado indeferir dada diligência por entender que é inútil ou protelatória, mormente no processo em exame, em que a questão é meramente de direito e a prova documental necessária está acostada aos autos, sendo despropositada a oitiva de testemunhas. Portanto, a alegação não merece amparo, sob pena de se alongar a demanda para, produção probatória o desnecessária.

[...]

2.2.2. Da necessidade de notificação prévia

Dispõe o artigo 56, caput, da Lei n. 8.245/1991, que "o contrato por prazo determinado, cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação".

No presente caso, os litigantes celebraram contrato de locação não residencial em 1/10/2007. A cláusula 3ª do referido pacto prevê que:

Cláusula terceira

O prazo de locação será de 05 (cinco) anos, devendo ser renovado somente através de novo contrato ou termo aditivo.

Parágrafo Único - A parte que pretenda rescindir o presente contrato antes do prazo deverá comunicar à outra com um prazo de antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de cometer infração contratual, além de responder por perdas e danos (fls. 24/25).

Além desta avença, as partes também firmaram, na mesma data, instrumento particular de prestação de serviços (fls. 242-250), o qual dispõe, na cláusula 11ª, que:

Cláusula 11ª: O presente contrato terá vigência pelo prazo de 05 (cinco) anos, a partir da data de assinatura do presente instrumento, sendo que sua renovação será condicionada à manifestação expressa e por escrito de uma das partes e anuência da outra, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias, anteriores ao vencimento do contrato, sob pena de extinguir-se

# Superior Tribunal de Justiça

de pleno direito em seu termo final.

Percebe-se, portanto, que ambas as contratações possuem prazo de 5 anos, findando em 30/9/2012.

Diante do desinteresse do locador em dar continuidade à relação locatária foi notificada em 27/9/2012, informando-a acerca da rescisão de pleno direito do contrato.

Em outras palavras: não houve rescisão antecipada do pacto de locação e de prestação de serviços, mas, tão somente, a comunicação acerca da inexistência de interesse do locador em permanecer com aquela relação negociai após o termo final previamente pactuado.

Incide, portanto, o disposto nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Quanto à discussão em torno da alegada condição de estabelecimento de saúde e de ensino da ora recorrente, a Corte de origem entendeu que se operou a coisa julgada, visto que julgado o tema em processo anterior, *in verbis* (e-STJ fls. 1.584/1.588):

O tema em análise já foi objeto da ação declaratória cumulada com pedido de indenização n. 058.120.0713-28, ajuizada pela ora ré em face do ora autor. Nos referidos autos, Clínica Rim e Vida pretendia o reconhecimento de sua condição de estabelecimento de saúde. A demanda foi julgada improcedente em Primeiro Grau, sendo mantida a decisão por esta Corte, no julgamento do recurso de Apelação Cível n. 2014.067175-4, de relatoria do Desembargador Substituto Gerson Cherem II, de cujo julgamento participei.

[...]

Destarte, em respeito à coisa julgada, deve ser adotado neste cb 0 julgamento o mesmo entendimento outrora firmado por este Tribunal. Desse modo, não há falar em qualificação da apelante como estabelecimento de saúde no presente caso.

No entanto, deixou a parte recorrente de atacar esse fundamento, o que atrai o óbice da Súmula n. 283/STF.

No que diz respeito à apontada violação do art. 20 do CPC/1973, ausente o prequestionamento, visto que o tema não foi debatido pelo Tribunal de origem, tampouco foram opostos embargos de declaração para sanar eventual omissão, sendo aplicável no ponto o teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Publique-se e intuem-se.

Brasília-DF, 25 de novembro de 2019.

Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Relator