AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.586.222 - PE (2019/0279450-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	H. J. PEREIRA DE OLIVEIRA - ME
AGRAVANTE	:	PRODUTOS RICK LTDA
ADVOGADO	:	HENRIQUE JOSÉ PEREIRA DE OLIVEIRA - PE027109D
AGRAVADO	:	MENDES E SANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADO	:	MANOEL FLÁVIO VELOSO DE AQUINO - PE023332

DECISÃO

Em virtude das razões expostas na petição de fls. 1.340-1.343, e-STJ, reconsidero a decisão de fls. 1.336-1.337, e-STJ, proferida pela Presidência desta Corte Superior. Passo à nova análise do agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto em face de acórdão assim ementado:

> Direito Civil, Processual e Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91). Ação Renovatória de Locação. Galpões. Requisitos previstos em lei não cumpridos. Desocupação voluntária. Abandono dos imóveis. Improcedência dos pedidos. Imissão de Posse. Apelação. Preliminares de Nulidade da sentença por cerceamento de defesa; de Nulidade da sentença por ausência dos nomes das partes na decisão que julgou os embargos de declaração; de Nulidade da sentença por ilegitimidade da parte ré; de Nulidade da sentença por carência de ação dúplice de despejo e cobrança; de Nulidade da sentença por ausência de cálculo discriminado do suposto débito; de Nulidade da sentença por nulidade absoluta do contrato de locação, rejeitadas à unanimidade. No mérito, o recurso foi improvido, haja vista o não cumprimento dos requisitos específicos para procedência da ação renovatória. Decisão sem discrepância.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados na origem.

Nas razões do especial, apontam as agravantes violação do artigo 2º da Lei 8.666/93.

Afirmam que não podem sofrer ação de despejo, bem como não podem ser condenadas em obrigações de aluguéis ou acessórios, haja vista a ausência de licitação para a locação dos imóveis comerciais por elas ocupados, dado os imóveis

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 96E84639-F062-42C1-BF2E-70FD05001CC2

pertencerem à empresa de capital misto.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

De início, quanto à violação ao artigo da lei de licitações, verifico que não houve debate na origem sobre o ponto, não servindo de fundamento a conclusão adotada pelo Tribunal estadual, estando ausente o requisito indispensável do prequestionamento, exigido, inclusive, para as matérias de ordem pública. Incidem, na hipótese, as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. APONTADA OMISSÃO DO ACÓRDÃO EMBARGADO. VERIFICADA FALTA DE APRECIAÇÃO DA ALEGAÇÃO RELATIVA AO EFEITO TRANSLATIVO DO RECURSO ESPECIAL. COISA JULGADA. QUESTÃO DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE DE PREQUESTIONAMENTO.
> 1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, na instância especial, é vedado o exame ex officio de questão não debatida na origem, ainda que se trate de matéria de ordem pública.
> 2. Não tendo sido discutida nas instâncias ordinárias a questão da prescrição, é inviável sua apreciação nesta instância. Incidem no caso as Súmulas 282 e 356/STF.
> 3. Embargos de declaração parcialmente acolhidos.
> (EDcl no AgRg no REsp 948.003/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 3/12/2013)

Mesmo que assim não fosse, a pretensão de anular o contrato de locação, não tem como prosperar, em razão da conclusão da Corte de origem, como se extrai do trecho (fls. 1.137-1.138, e-STJ):

> No mérito, as apelantes alegam que uma vez decretada a nulidade do contrato de locação, ao pedido contido na Ação Renovatória de ser acolhido e julgado procedente.
> Quanto a esse ponto, não há o que ser ponderado, já que, inacolhida a preliminar de nulidade do contrato de locação, o pedido de renovação deve ser rejeitado porque não foram preenchidos os requisitos necessário para procedência da renovatória.
> Outro ponto destacado na apelação é a de que não há a inadimplência propalado pelo apelado.

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 96E84639-F062-42C1-BF2E-70FD05001CC2

> Em verdade, as apelantes não se desvencilharam do ônus de provar os pagamentos dos aluguéis como bem mencionado na sentença (...) Ressalte-se, ainda, que o contrato de locação pode ser feito com o imóvel de propriedade registrada ou de posse, sendo certo que basta que o locador tenha um dos dois institutos, cabendo ao locatário aceitar ou não a locação, escolha essa que não foi realizada pelas demandantes.

Anoto que contrariar as conclusões do acórdão de origem demandaria o reexame do acervo probatório e das cláusulas do contrato entabulado, esbarrando, nos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2020.

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 96E84639-F062-42C1-BF2E-70FD05001CC2