

**EDcl no AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 575399 - DF  
(2014/0224851-4)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**EMBARGANTE : JOSÉ AUGUSTO PIRES PAULA**  
**ADVOGADO : WILLER TOMAZ DE SOUZA E OUTRO(S) - DF032023**  
**EMBARGADO : CARLOS PUJOL ROBICHEZ PENNA**  
**ADVOGADOS : PAULO CESAR FARIAS VIEIRA - DF010760**  
**HUGO FERRAZ RODRIGUES E OUTRO(S) - DF030477**

### **EMENTA**

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRADO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL COMERCIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO VERBAL. POSSIBILIDADE DE SUBLOCAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. OMISSÃO. OBSCURIDADE. CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. EMBARGOS REJEITADOS.

1. Os embargos de declaração só se prestam a sanar obscuridade, omissão ou contradição porventura existentes no acórdão, não servindo à rediscussão da matéria já julgada no recurso.
2. Embargos de declaração rejeitados.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, rejeitar os embargos de declaração, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 07 de dezembro de 2020 (Data do Julgamento)

Ministra Maria Isabel Gallotti  
Relatora

**EDcl no AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 575.399 - DF  
(2014/0224851-4)**

**RELATÓRIO**

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:** Trata-se de embargos de declaração opostos por JOSÉ AUGUSTO PIRES PAULA contra acórdão da Quarta Turma assim ementado:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL COMERCIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO VERBAL. RENOVAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. COBRANÇA DE LUVAS. LEGALIDADE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões deve ser afastada a alegada violação aos arts. 165, 458 e 535 do Código de Processo Civil.
2. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ).
3. Agravo regimental a que se nega provimento.

O embargante argumenta que o robusto conjunto fático-probatório acostado aos autos indica que houve renovação de contrato verbal de locação entre os litigantes e não novo contrato, o que impede a cobrança de luvas nessa modalidade conforme pacífico entendimento jurisprudencial. Considera que o acórdão embargado é omisso quanto ao ponto.

Em sua impugnação, CARLOS PUJOL ROBICHEZ PENNA afirma que o embargante, vencido em todas as instâncias, procura protelar o desfecho do feito, ajuizando embargos em que procura reabrir a discussão sobre a matéria. Afirma ter celebrado com terceiro o contrato de locação do imóvel, o qual foi ocupado clandestinamente pelo embargante. Requer a aplicação da multa do artigo 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

É o relatório.

**EDcl no AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 575.399 - DF  
(2014/0224851-4)**

**RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**EMBARGANTE : JOSÉ AUGUSTO PIRES PAULA**  
**ADVOGADO : WILLER TOMAZ DE SOUZA E OUTRO(S) - DF032023**  
**EMBARGADO : CARLOS PUJOL ROBICHEZ PENNA**  
**ADVOGADOS : PAULO CESAR FARIAS VIEIRA - DF010760**  
**HUGO FERRAZ RODRIGUES E OUTRO(S) - DF030477**

**EMENTA**

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRADO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL COMERCIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO VERBAL. POSSIBILIDADE DE SUBLOCAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. OMISSÃO. OBSCURIDADE. CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. EMBARGOS REJEITADOS.

1. Os embargos de declaração só se prestam a sanar obscuridade, omissão ou contradição porventura existentes no acórdão, não servindo à rediscussão da matéria já julgada no recurso.
2. Embargos de declaração rejeitados.

**VOTO**

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI(Relatora):** Não se acolhem os embargos, porquanto não demonstrada nenhuma das hipóteses descritas no art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

Com efeito, não há omissão a ser suprida. O acórdão embargado é claro ao expor a fundamentação que enseja a aplicação da Súmula 7/STJ ao ponto ora suscitado. O embargante, em suas razões de recurso especial, procura demonstrar que a sublocação estava autorizada, de modo que ocupava o imóvel legitimamente. O acórdão recorrido, porém, tem a seguinte afirmação (e-STJ, fl. 194):

Nesse sentido, o apelante sustenta que houve contrato verbal entabulado com o apelado e, no momento de cobrança do valor de luvas, o que houve foi renovação do aludido contrato, sendo ela descabida. Cumpre ressaltar que os fatos novos trazidos pelo Apelante não merecem acolhida. Uma porque em sede recursal, não é permitida a discussão de fatos que caracterizem inovação da demanda. Outra, porque **não restou comprovado que o réu anuiu à sublocação do imóvel ao autor**, consoante regra a cláusula contratual anteriormente transcrita, não havendo que se falar em renovação de contrato que restou expressamente proibido.

Por isso improcede a alegação do embargante de que houve renovação do contrato, não contrato novo. Não havia contrato novo, pois, conforme consta do acórdão recorrido, o embargado alugou o imóvel para Adriano de Araújo Rocha, concessionário de casa lotérica. O embargante negociou a concessão com o Sr. Adriano Rocha, mas a sublocação do imóvel estava vedada. Confira-se (fl. 190):

Inicialmente, cabe mencionar que o réu celebrou com o Senhor Adriano de Araújo Rocha, dois contratos para viabilizar o funcionamento da casa lotérica cuja concessão foi obtida pelo Apelado junto à Caixa Econômica Federal.

Houve um cessão de direito e outro de locação de uma loja, este, firmado em 20/06/2006, do qual o autor teve conhecimento inequívoco, uma vez que o juntou com a inicial (fls. 19/24), com vedação expressa à sublocação, à cessão e ao empréstimo, conforme Se depreende da leitura da Cláusula VI, que assim dispõe:

"O imóvel destina-se exclusivamente ao uso comercial do LOCATÁRIO, que não poderá sublocá-lo, cedê-lo ou emprestá-lo, no todo ou em parte, a qualquer pessoa, mesmo para uso de Membro de sua família, sem autorização prévia do LOCADOR por escrito,"

(...)

Neste ponto, quanto ao contrato de locação do imóvel comercial do réu, tenho que não houve prorrogação de contrato, uma vez que o autor, passou a desenvolver sua atividade comercial, ocupando o imóvel do locador, sem que houvesse sua anuência expressa, em descumprimento do contrato de locação do qual era inequivocamente conhecedor da cláusula proibitiva. Assim, inexistente a locação.

(...)

Ocorrida nova contratação locatícia envolvendo o imóvel onde funcionava a cessão lotérica, não vejo motivos para discordar do Magistrado sentenciante, pela legalidade da cobrança de valor referente à remuneração pelo fundo de comércio, mais conhecido por "luvas", sendo este instituto inerente à atividade de lojas comerciais, composto pelos bens materiais e imateriais do negócio. Ademais, a legislação pátria veda a cobrança de tal quantia em sede de renovação contratual, o que não se aplica à espécie.

Afastar essas conclusões para acolher a tese do embargante de que são contrárias às provas dos autos é inviável em recurso especial, dado o disposto na Súmula 7/STJ.

São esses os fundamentos do acórdão embargado, no qual, portanto, nada há a ser aclarado.

Em face do exposto, rejeito os embargos.

Deixo de aplicar a multa requerida pelo embargado, por ainda não verificar o propósito protelatório.

É como voto.



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

### **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**EDcl no AgRg no AREsp 575.399 / DF  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2014/0224851-4

Número de Origem:

20120111537377AGS 01537373420128070001 1537373420128070001 20120111537377 11537377  
422765720128070001 40003183

Sessão Virtual de 01/12/2020 a 07/12/2020

#### **Relator dos EDcl no AgRg**

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

#### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : JOSÉ AUGUSTO PIRES PAULA

ADVOGADO : WILLER TOMAZ DE SOUZA E OUTRO(S) - DF032023

AGRAVADO : CARLOS PUJOL ROBICHEZ PENNA

ADVOGADOS : PAULO CESAR FARIAS VIEIRA - DF010760

HUGO FERRAZ RODRIGUES E OUTRO(S) - DF030477

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE  
IMÓVEL

### **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**

EMBARGANTE : JOSÉ AUGUSTO PIRES PAULA

ADVOGADO : WILLER TOMAZ DE SOUZA E OUTRO(S) - DF032023

EMBARGADO : CARLOS PUJOL ROBICHEZ PENNA

ADVOGADOS : PAULO CESAR FARIAS VIEIRA - DF010760

HUGO FERRAZ RODRIGUES E OUTRO(S) - DF030477

### **TERMO**

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu rejeitar os embargos de declaração, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 07 de dezembro de 2020