

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.566.231 - PE (2015/0090122-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : TENDTUDO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA
ADVOGADOS : MARCUS VINICIUS SOUZA MAMEDE
IGOR CARNEIRO DE MATOS
RECORRENTE : REPEL RECIFE PESCADOS LTDA
ADVOGADOS : MARCO ANTÔNIO DE ALBUQUERQUE MEIRA E OUTRO(S)
MARCO TÚLIO CARACIOLO ALBUQUERQUE E OUTRO(S)
RAFAEL MOREIRA MOTA E OUTRO(S)
RECORRIDO : OS MESMOS

EMENTA

RECURSOS ESPECIAIS. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458, II E 535, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. IMÓVEL COMERCIAL. CABIMENTO. ARTS. 18 E 19 DA LEI Nº 8.245/1991. ÚLTIMO AJUSTE CONTRATUAL. TRANSCURSO DE MAIS DE TRÊS ANOS. VALOR REVISADO JUDICIALMENTE. ALTERAÇÃO NA VIA ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. PROVA EXCLUSIVAMENTE PERICIAL. SUFICIÊNCIA. PRAVO ORAL. INDEFERIMENTO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO. ART. 56, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI Nº 8.245/1991. VALOR REVISADO. INCIDÊNCIA ATÉ A EFETIVA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE ULTERIOR REVISÃO POR CONVENÇÃO DAS PARTES OU POR DECISÃO JUDICIAL EM AÇÃO RENOVATÓRIA.

1. Ação revisional de aluguel de imóvel comercial julgada procedente, com esteio exclusivamente na prova pericial, para fixar o novo valor revisado em patamar equidistante ao pretendido pela autora da demanda (a locadora) e ao defendido pela requerida (a locatária).

2. O acórdão recorrido limitou a incidência do valor revisado ao período compreendido entre a citação e o termo final do contrato original de locação, deixando a descoberto, com isso, o período de prorrogação do contrato por prazo indeterminado, resultante da permanência da locatária na ocupação do imóvel.

3. Os comandos dos arts. 18 e 19 da Lei nº 8.245/1991 autorizam que tanto o locador quanto o locatário, passados 3 (três) anos da vigência do contrato de locação ou de acordo por eles anteriormente celebrado a respeito do valor do aluguel, promovam ação objetivando a revisão judicial da referida verba, com o propósito de ajustá-la ao preço de mercado, servindo, assim, como instrumento jurídico para a manutenção do equilíbrio contratual e o afastamento de eventual situação de enriquecimento sem causa dos contratantes.

4. Tendo a Corte de origem fixado o novo valor do aluguel com amparo na prova pericial, sua modificação se revela descabida, pois o reexame de fatos e provas, a teor do que expressamente dispõe a Súmula nº 7/STJ, é tarefa que escapa à estreiteza da via do recurso especial. Precedentes.

5. A ação revisional de aluguel, por sua natureza, possui campo de cognição restrito, reclamando provas eminentemente técnicas, visto que não abre espaço para discussão de natureza fática. Investiga-se, durante sua fase de instrução, a possibilidade de ajuizamento (pela observância do prazo trienal de que trata o art. 19 da Lei nº 8.245/1991) e a existência de oscilação do mercado capaz de justificar a pretendida readequação do valor livre e anteriormente ajustado pelas partes.

6. Não se pode afirmar nula, em se tratando de ação de revisão de aluguel, a sentença calcada na prova técnica elaborada por perito judicial capacitado, pois é justamente esta a que se revela mais adequada para a sua solução. Precedente.

7. O valor revisado do aluguel substitui por completo o originalmente pactuado, sendo assim exigido desde a citação da parte requerida até o termo final do contrato, considerado este não apenas o expressamente avençado como tal, mas, sim, a data da efetiva desocupação do imóvel no caso de eventual prorrogação do contrato por prazo indeterminado (art. 56, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991).

8. A procedência do pedido autoral, com fixação de novo valor do aluguel em patamar equidistante tanto da pretensão original do locador quanto do valor defendido pelo locatário configura hipótese de sucumbência recíproca, impondo que sejam entre eles proporcionalmente distribuídos o ônus pelo pagamento das custas processuais e da verba honorária advocatícia.

9. Recurso especial de REPEL RECIFE PESCADOS LTDA. provido e recurso especial de TENDTUDO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA. parcialmente provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial de REPEL RECIFE PESCADOS LTDA e dar parcial provimento ao recurso especial de TENDTUDO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA., nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente) e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 1º de março de 2016(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.566.231 - PE (2015/0090122-4)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de dois recursos especiais interpostos, respectivamente, por TENDTUDO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA. (e-STJ fls. 1.009/1.030) e por REPEL RECIFE PESCADOS LTDA. (e-STJ fls. 1.037/1.047), ambos com fulcro na alínea "a" do artigo 105, inciso III, da Constituição Federal, contra acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco (e-STJ fls. 722/758).

Consta dos autos que, em abril de 1999, a segunda recorrente - REPEL RECIFE PESCADOS LTDA. - ajuizou ação revisional de aluguel, de rito sumário, objetivando readequar, na condição de nova proprietária do imóvel situado na Rua Breno Veloso, nº 1.246, localizado no empreendimento denominado Shopping Center Recife, o defasado contrato de locação deste, em que figurava como locatária a primeira recorrente - TENDTUDO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA. -, e que estaria em vigor desde 28/12/1989, com prazo final para 31/12/1999.

Na inicial, a autora pugnou pela fixação de aluguel provisório "*no valor correspondente a 80% (oitenta por cento) da quantia de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)*", formulando, ao final, o seguinte pedido:

" (...) Requer, ainda, a citação da ré, na pessoa do seu representante legal, para querendo, em audiência, contestar a presente ação revisional, pena de revelia, fixando o novo aluguel a ser pago pela ré a autora, retroativamente à data da citação, nos termos do Art. 69 da Lei 8.245/91, e descontados os aluguéis provisórios a serem pagos no curso da ação, condenando a ré nas custas processuais, honorários de advogado à razão de 20% sobre o valor da condenação e demais pronúncias legais" (e-STJ fl. 8).

O Juízo de primeiro grau, em sentença proferida em junho de 2001 (e-STJ fls. 562/568), julgou procedente o pedido revisional formulado para

" (...) o fim de fixar o aluguel mensal do contrato locatício firmado pelas partes no valor de R\$ 78.600,00 (setenta e oito mil e seiscentos reais) que fora apurado no Laudo Pericial do Sr. Perito Judicial, condenando a ré ao pagamento do mesmo a autora devendo dito pagamento ser efetuado retroativamente a data da citação, devidamente corrigidos e exigíveis desde logo, independentemente do trânsito em julgado desta decisão, haja vista não ter efeito suspensivo eventual recurso contra a mesma (art. 58, V, da Lei nº 8.245/91) e por não se tratar a hipótese de diferenças devidas durante a presente ação, porquanto não houve no caso presente a satisfação dos aluguéis provisórios por força e suspensão em agravo de instrumento interposto perante a instância ad quem (art. 69 da Lei nº 8.245/91)" (e-STJ fls. 567/568).

Superior Tribunal de Justiça

Na oportunidade, a requerida foi condenada também ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios da sucumbência, estes últimos fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Inconformada, a locatária interpôs recurso de apelação (e-STJ fls. 573/593) pugnando, preliminarmente, pela decretação da nulidade da sentença por cerceamento de defesa. No mérito, insurgiu-se contra o valor do aluguel fixado pelo juízo de primeiro grau e contra o alcance deste, que, a seu entender, deveria se restringir ao período compreendido entre a citação (3/3/1999) e o termo final do contrato original (31/12/1999), visto que já estaria em curso ação renovatória, que seria a via adequada para estabelecer o aluguel devido a contar de 1º/1/2000. Postulou, ainda, a reforma da sentença no tocante ao percentual dos honorários advocatícios, pois teriam sido indevidamente arbitrados em seu patamar máximo.

A Corte local, por unanimidade de votos dos integrantes de sua Quinta Câmara Cível, deu parcial provimento ao apelo, tão somente para (i) "*determinar que só depois do trânsito em julgado*" seria possível a liquidação e a execução do julgado no tocante às diferenças a serem pagas e (ii) reduzir os honorários advocatícios sucumbenciais "*para 15% (quinze por cento) sobre o correto valor da causa, indicado no despacho de fls. 54, com os acréscimos de correção monetária e juros de mora a partir da data da propositura da ação*" (e-STJ fl. 651). O aresto então prolatado recebeu a seguinte ementa:

"AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. PERÍCIA E ESCLARECIMENTOS REALIZADOS. INOCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO. VALOR DO ALUGUEL DE ACORDO COM ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS PRECISAS. PEDIDO DEFERIDO A MENOR. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA.

Não se afigura ocorrer cerceamento ao direito de defesa em ação revisional de aluguel cuja prova pericial única essencial ao deslinde do feito, consta dos autos devidamente fundamentada e mediante crivo do contraditório. 2. Preliminar de cerceamento de defesa unanimemente rejeitada. 3. Mérito. 4. Razoável o valor fixado pelo togado monocrático, estribado na prova técnica encetada. 5. Retroação à data da citação, com os acréscimos de correção monetária unificada e juros legais, abatendo-se o que pago a título de aluguel provisória. 6. Sucumbência. 7. Deferido valor inferior ao que originariamente pedido, incide a regra ínsita do art. 21 do CPC. 8. Honorários advocatícios reduzidos ao percentual de 15% (quinze por cento) sobre o valor correto da causa atualizado. 9. Apelo apenas nesta parte sucumbencial provido. 10. Decisão unânime" (e-STJ fl. 649).

Os embargos de declaração opostos pela então apelante (TENDTUDO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA. - e-STJ fls. 838/844) ao referido aresto foram parcialmente acolhidos, apenas para "*deixar consignado que os valores reajustados só são devidos em relação aos aluguéis compreendidos entre a data da citação da ré e o vencimento do contrato de locação*" (e-STJ fl. 911).

Diante de tais circunstâncias, deu-se a interposição dos recursos especiais que ora

se apresentam.

Em suas razões (e-STJ fls. 1.009/1.030), a primeira recorrente - TENDTUDO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA. - aponta ofensa aos arts. 19 da Lei nº 8.245/1991 e 21, 130, 131, 272, 281, 454, 458, inciso II, e 535 do Código de Processo Civil.

Sustenta, em síntese, que o acórdão recorrido merece reforma em virtude (i) de ser a autora da demanda carecedora de ação, pois somente seria possível o acolhimento de seu pleito revisional diante de situações imprevisíveis e extraordinárias que a onerassem excessivamente, o que não seria o caso dos autos; (ii) de os aluguéis terem sido majorados pelas instâncias de origem para valor absolutamente desproporcional e desarrazoado; (iii) da ocorrência de cerceamento de seu direito de produzir provas e (iv) da necessidade de que seja reconhecida a reciprocidade sucumbencial pelo fato de ter autora decaído de parte significativa de sua pretensão inicial, visto que o valor fixado ao final a título de aluguéis (R\$ 78.600,00 - setenta e oito mil e seiscentos reais) seria inferior, em muito, ao inicialmente pretendido pela parte autora (R\$ 120.000,00 - cento e vinte mil reais).

Ao final, formula pedido subsidiário para que, caso entenda esta Corte pela falta de prequestionamento das matérias federais suscitadas, seja anulado o acórdão dos embargos de declaração por ofensa ao art. 535, incisos I e II, do CPC.

Por seu turno, em seu arrazoado recursal (e-STJ fls. 1.037/1.047), a segunda recorrente - REPEL RECIFE PESCADOS LTDA. - aduz estar configurada a violação dos arts. 56, parágrafo único, e 62, *caput* e §2º, da Lei nº 8.245/1991 e 467, 468, 472 e 535 do Código de Processo Civil.

Afirma, em suma, que os motivos que ensejam a reforma do aresto recorrido são (i) a negativa de prestação jurisdicional decorrente da rejeição de seus aclaratórios sem que fossem sanados todos os vícios ali suscitados e (ii) a necessidade de que seja reconhecido, sob pena de ofensa à coisa julgada e aos mencionados dispositivos da Lei nº 8.245/1991, que os aluguéis revisados são devidos até a devolução das chaves do imóvel ou do trânsito em julgado da ação revisional (o que ocorrer primeiro), e não até o termo originalmente previsto como final no instrumento de contrato de locação, visto que a locatária permaneceu ocupando o imóvel após encerrado o prazo contratualmente fixado (1º/1/2000), situação que perdurou até 30/11/2001, conforme reconhecido em ação de consignação de chaves promovida pela própria locatária.

Apresentadas as contrarrazões (e-STJ fls. 1.085/1.096 e 1.098/1.108), ambos os

Superior Tribunal de Justiça

recursos foram inadmitidos em exame de prelibação, ascendendo os autos a esta Corte Superior por força do que posteriormente decidido no julgamento dos respectivos agravos intentados pelas recorrentes.

É o relatório.



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.566.231 - PE (2015/0090122-4)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Consoante já relatado, a controvérsia teve origem no ajuizamento de ação revisional de aluguéis, de rito sumário, por REPEL RECIFE PESCADOS LTDA. (segunda recorrente), objetivando readequar, na condição de nova proprietária do imóvel situado na Rua Bruno Veloso, nº 1.246 (localizado no empreendimento denominado Shopping Center Recife), o suposto "defasado" contrato de locação deste, em que figurava como locatária a primeira recorrente - TENDTUDO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA. - e que estaria em vigor desde 28/12/1989, com prazo final para 31/12/1999.

Com isso, a referida autora pretendeu que fossem os aluguéis estipulados para o valor de mercado os aluguéis estipulados e que àquela altura, nos termos do segundo aditivo ao contrato originário, encontravam-se fixados como o correspondente, em moeda nacional, a US\$ 16,500.00 (dezesseis mil e quinhentos dólares norte-americanos) mensais, convertidos na data de seu vencimento (segundo dia útil do mês) pela taxa BACEN "PTAX OPÇÃO 5" (dólar comercial para venda) ou 3% (três por cento) incidente sobre o valor das vendas líquidas apuradas pela loja da locatária no mês de competência do aluguel (o que fosse maior).

O pedido autoral foi julgado procedente pelas instâncias de cognição plena, que, com amparo no art. 19 da Lei nº 8.245/1991 e em laudo do perito judicial acerca da realidade do mercado, fixaram o novo valor dos aluguéis mensais em R\$ 78.600,00 (setenta e oito mil e seiscentos reais), montante bem superior ao que era defendido pela locatária (R\$ 21.875,50 - vinte e um mil oitocentos e setenta e cinco reais e cinquenta centavos), mas, ao mesmo tempo, significativamente inferior ao que foi pretendido pela locadora, autora da demanda revisional (R\$ 120.000,00 - cento e vinte mil reais).

Nesse particular, oportuno transcrever os termos da sentença primeva:

"(...) Trata-se no caso presente de ação visando a revisão dos aluguéis mensais do imóvel situado na rua Bruno Veloso, nº 1.246, no Shopping Center Recife, de titularidade por sucessão contratual (locação comercial) da autora, nos moldes estabelecidos pela Lei nº 8.245/91.

Vislumbra-se, da leitura dos autos, estarem presentes os requisitos de admissibilidade da ação, quais sejam, a existência de relação locatícia vigente por mais de três anos ininterruptos, na forma preconizada pelo art. 19, da Lei nº 8.245/91 que assim dispõe:

'Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo

Superior Tribunal de Justiça

ao preço de mercado'.

Nada trazem, as partes litigantes em suas razões, senão, que divergência quanto ao valor mensal do aluguel contratado. Em tudo o mais estão em conformidade. Daí porque, determinou-se e foi realizada perícia judicial para apuração do valor locativo da imóvel em questão, como determina a precitada Lei nº 8.245/91.

É sabido que o Juiz deve se louvar no laudo do perito judicial para dirimir questão que dependa de levantamento técnico como na hipótese destes autos, em que se pretende apurar o real valor locatício do imóvel objeto de contrato firmado pelas partes litigantes.

O perito técnico habilitado e isento, sem qualquer vinculação com as partes, surge como orientador do juízo na formação de sua convicção sobre a matéria posta em discussão, apesar da excelente reputação, apesar da excelente reputação dos assistentes técnicos que serviram neste feito, que efetivamente não apresentaram nenhum erro ou falha grave no Laudo Pericial desse Juízo que pudesse infirmar as suas conclusões. Apenas discordaram por um critério ou outro do valor locatício encontrado. Nada mais.

Dessa maneira, acato as ponderações técnicas do Sr. Perito Judicial, engenheiro José Schwarts, CREA 2961/D-PE/FN, verificando que o imóvel em análise possui características especiais e específicas, estando localizado no maior centro comercial da região, qual seja, no Shopping Center Recife, o que inegavelmente lhe acresce o valor locatício como imóvel comercial.

Dispositivo Sentencial

Assim, JULGO PROCEDENTE a ação revisional de aluguel proposta, para o fim de FIXAR o aluguel mensal do contrato locatício firmado pelas partes no valor de R\$ 78.600,00 (setenta e oito mil e seiscentos reais) que fora apurado no Laudo Pericial do Sr. Perito Judicial, condenando a ré ao pagamento do mesmo à autora, devendo dito pagamento ser efetuado retroativamente a data da citação, devidamente corrigidos e exigíveis desde logo, independentemente do trânsito em julgado desta decisão, haja vista não ter efeito suspensivo eventual recurso contra a mesma (Art. 58, V, da Lei nº 8.245/91) e por não se tratar a hipótese de diferenças devidas durante a presente ação, porquanto não houve no caso presente a satisfação dos aluguéis provisórios por força de suspensão em agravo de instrumento perante a instância ad quem (art. 69 da Lei nº 8.245/91).

Condeno, finalmente, a ré, ao pagamento das custas processuais e demais cominações legais, notadamente o ressarcimento dos honorários periciais e bem ainda no pagamento dos honorários advocatícios da parte ex adversa que fixo em 20% sobre o valor da causa, e extingo o feito na forma do artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil (e-STJ fls. 565/568).*

No julgamento do recurso de apelação que se seguiu, e que foi intentado pela requerida, a Corte estadual (i) reduziu o percentual fixado a título de honorários sucumbenciais advocatícios para o patamar de 15% (quinze) por cento incidente sobre o valor atualizado da causa e (ii) reconheceu que somente após o trânsito em julgado seria possível a liquidação e a execução do julgado quanto às diferenças a serem pagas pela locatária (e-STJ fls. 640/656).

Superior Tribunal de Justiça

Mais tarde, ao acolher aclaratórios opostos pela então apelante, o referido Tribunal deixou consignado também que "*os valores reajustados só são devidos em relação aos aluguéis compreendidos entre a data da citação da ré e o vencimento do contrato de locação*" (e-STJ fl. 911), deixando em aberto a discussão relativa ao valor dos aluguéis no período posterior ao vencimento do contrato, mas em que a locatária permaneceu ocupando o imóvel (entre 1º/1/2000 e 31/11/2001).

Oportuno ressaltar que a data de 31/11/2001 deve ser tomada como termo final da obrigação da locatária (TENDTUDO) pagar aluguéis à locadora (REPEL) por ter sido isso o que restou firmado na sentença, já transitada em julgado, de procedência do pedido formulado pela primeira em ação de consignação em pagamento e entrega das chaves do imóvel (nº 0034654-31.2001.8.17.0001), que tramitou simultaneamente ao presente feito (e-STJ fls. 926/928).

Destaca-se, ainda, que, no curso da presente demanda, além da referida ação consignatória, teve trâmite também ação renovatória do contrato de aluguel (nº 0024874-38.1999.8.17.0001), que foi extinta, sem resolução meritória, em virtude da homologação do pedido de desistência apresentado pela autora, a locatária.

Nesse cenário, cumpre a esta Corte Superior, em atenção a tudo o quanto suscitado por ambas as partes litigantes nas razões de seus respectivos recursos especiais, definir:

(i) se está configurada negativa de prestação jurisdicional pela Corte local capaz de anular o acórdão por ela exarado quando julgamento de embargos de declaração, tal e qual o suscitado, por motivos distintos, por ambas as recorrentes;

(ii) se, à luz do disposto no art. 19 da Lei nº 8.245/1991, a autora da demanda era carecedora de ação ou se o valor revisado dos aluguéis mensais (R\$ 78.600,00) se mostrou exacerbado;

(iii) se foi cerceado o direito de defesa da demandada (TENDTUDO) por ter o juízo primevo indeferido pedido de produção de provas orais;

(iv) se a fixação do valor dos aluguéis revisados em patamar substancialmente inferior ao pretendido pela parte autora não configuraria sucumbência recíproca, impondo, por isso, a redistribuição dos ônus sucumbenciais, e

(v) se, em virtude dos efeitos da coisa julgada que se formou na ação consignatória e do que disposto pelos arts. 56 e 69 Lei nº 8.245/1991, deveriam ser reconhecidos como devidos, com base nos valores revisados, também os aluguéis relativos ao período em que a locatária permaneceu ocupando o imóvel após o vencimento do contrato (entre 1º/1/2000 e

Superior Tribunal de Justiça

31/11/2001).

1 - Da não ocorrência das apontadas ofensas aos arts. 458, inciso II e 535, incisos I e II, do CPC

De início, inviável o acolhimento da tese recursal, articulada por ambas as litigantes (cada qual a seu modo), relativa à suposta ofensa aos arts. 458, inciso II, e 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil.

Com efeito, o que se infere dos autos é que o Tribunal de origem agiu corretamente ao acolher apenas parcialmente os declaratórios opostos pela primeira recorrente (TENDTUDO) e, a um só tempo, rejeitar aqueles opostos pela segunda recorrente (REPEL) por não subsistir, a partir daí, nenhuma omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado, ficando patente, em verdade, o intuito infringente das irresignações, que objetivavam a reforma do julgado por via inadequada.

A propósito:

" PROCESSO CIVIL. AGRAVO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO.

1. O artigo 535 do Código de Processo Civil dispõe sobre omissões, obscuridades ou contradições existentes nos julgados. Trata-se, pois, de recurso de fundamentação vinculada, restrito a situações em que se verifica a existência dos vícios na lei indicados.

2. Afasta-se a violação do art. 535 do CPC quando o decisório está claro e suficientemente fundamentado, decidindo integralmente a controvérsia. (...)."

(AgRg no Ag nº 1.176.665/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 10/5/2011, DJe 19/5/2011).

" RECURSO ESPECIAL - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - INOCORRÊNCIA (...)

1. Os embargos de declaração consubstanciam-se no instrumento processual destinado à eliminação, do julgado embargado, de contradição, obscuridade ou omissão sobre tema cujo pronunciamento se impunha pelo Tribunal, não se prestando para promover a reapreciação do julgado. (...)."

(REsp nº 1.134.690/PR, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/2/2011).

Registre-se, ainda, que o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas sobre aqueles considerados suficientes para fundamentar sua decisão.

A motivação contrária ao interesse da parte ou mesmo omissa quanto aos pontos considerados irrelevantes pelo julgador não autoriza o acolhimento dos embargos declaratórios.

Superior Tribunal de Justiça

2. Do cabimento da ação revisional e da impossibilidade de modificação do valor revisado dos aluguéis na via especial

Não prosperam as alegação da primeira recorrente (TENDTUDO), locatária do imóvel, de que a autora da presente demanda seria carecedora de ação e de que, por isso, a conclusão das instâncias de cognição plena pela procedência de seu pedido importaria em negativa de vigência ao art. 19 da Lei nº 8.245/1991.

Em verdade, é justamente o comando normativo inserto no referido dispositivo e sua combinação com o art. 18 da própria Lei nº 8.245/1991 que tornam evidente a possibilidade jurídica do pedido formulado pela autora, seu interesse jurídico na causa e sua legitimidade para figurar no polo ativo da demanda.

Dispõem os arts. 18 e 19 da norma legal mencionada:

"Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado."

O art. 19 da Lei nº 8.245/1991, ao regular a possibilidade de revisão judicial do aluguel avençado, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado, "*consagrou a adoção da teoria da imprevisão no âmbito do Direito Locatício, oferecendo às partes contratantes um instrumento jurídico para a manutenção do equilíbrio econômico do contrato*" (AgRg no REsp nº 1.206.723/MG, Rel. Min. Jorge Mussi, DJe de 11/10/2012).

O único óbice que se pode apresentar à propositura de demandas como a que ora se afigura é de natureza temporal, visto que é predominante nesta Corte a orientação de que descabida a propositura da ação revisional nos 3 (três) anos posteriores a acordo de majoração de aluguel firmado entre locador e locatário, nos termos do art. 19 da Lei nº 8.245/1991, independentemente de o novo valor alcançar ou não o patamar de mercado.

A propósito:

"LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. PRAZO PARA SUA A PROPOSITURA.

TRIÊNIO PREVISTO NO ART. 19 DA LEI 8.245/91. REALIZAÇÃO DE ACORDO DE MAJORAÇÃO DO ALUGUEL. NOVO VALOR QUE NÃO ALCANÇA O PATAMAR DE MERCADO. OBSERVÂNCIA DO PRAZO. PRECEDENTES.

1. Hipótese em que o locador ajuizou ação revisional dentro de três anos do acordo de majoração de aluguel realizado com o locatário.

2. A orientação predominante nesta Corte é no sentido da impossibilidade de se propor lide revisional nos três anos posteriores a acordo de majoração de aluguel firmado entre locador e locatário, nos termos do art. 19 da Lei

Superior Tribunal de Justiça

8.245/91, independentemente se o novo valor alcançou ou não o patamar de mercado.

3. Recurso especial conhecido e provido."

(REsp nº 264.556/RJ, Rel. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, SEXTA TURMA, julgado em 22/04/2008, DJe 19/05/2008 - grifou-se)

Na hipótese apreço, porém, tal óbice não se faz presente, visto que a última modificação do valor do aluguel mensal do imóvel objeto da lide ocorreu, de comum acordo entre as partes contratantes, em 1º de janeiro de 1994, data em que passou a vigor o segundo termo aditivo ao contrato originário.

Desse modo, após transcorridos 3 (três) anos a contar da referida data, ou seja, desde 1º de janeiro de 1997, fazia-se perfeitamente possível a qualquer uma das partes contratantes promover a ação revisional para fins de ajustar os aluguéis à nova realidade do mercado, como forma evitar a um só tempo a quebra do equilíbrio econômico do contato e o eventual enriquecimento sem causa, seja do locador, seja do locatário.

A presente ação revisional foi proposta em 22 de abril de 1999, revelando-se assim meio hábil e legalmente autorizado à readequação, pelo Poder Judiciário, do valor do aluguel contratado, pelo que não há falar em violação do art. 19 da Lei nº 8.245/1991 apontada pela primeira recorrente.

Cumpram-se também que o novo valor de aluguel fixado pelas instâncias de cognição plena (R\$ 78.600,00 - setenta e oito mil e seiscentos reais) resultou da análise acurada da prova pericial produzida, motivo pelo qual não se sujeita à revisão do Superior Tribunal de Justiça em recurso especial. Afinal, como consabido, a via especial não se presta ao mero reexame fático-probatório, sendo inarredável, por isso, a aplicação da Súmula nº 7/STJ no tocante ao pleito da primeira recorrente, locatária do imóvel, de redução do montante fixado pelo juízo sentenciante e ratificado pela Corte estadual.

Nesse particular:

"PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. ALUGUEL DE IMÓVEL. REVISÃO DO VALOR. MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou as provas contidas no processo para fixar o valor do aluguel do imóvel objeto do litígio. Para alterar o montante determinado pela Corte local, seria necessário o reexame do

Superior Tribunal de Justiça

conjunto probatório do feito, o que é vedado em recurso especial.

4. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental, ao qual se nega provimento."

(EDcl no AREsp nº 308.391/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 10/2/2015, DJe 19/2/2015 - grifou-se).

3 - Da não ocorrência de nulidade por cerceamento do direito da requerida produzir as provas que pretendia

Não merece acolhida também a alegação da primeira recorrente de que o presente feito estaria maculado de nulidade processual pelo fato de não ter o juízo sentenciante deferido seu pedido de produção de provas orais, limitando-se a decidir o pedido revisional com esteio na prova técnica.

Sobre o tema, a despeito de todo o esforço argumentativo expendido pela primeira recorrente, certo é que não se vislumbram, na hipótese vertente, as suscitadas ofensas aos arts. 130, 131, 272, 281, 454 do CPC.

A Corte de origem, pelo que se extrai do voto condutor do aresto ora hostilizado, assim bem decidiu a questão:

" (...) Na ação revisional de aluguel, como na hipótese, o único meio de prova que se faz necessário é o pericial, já que, tirante as questões processuais, o mérito se resume à quantificação do novo valor a ser fixado a título de aluguel.

Eis a firme posição da jurisprudência do STJ, a qual igualmente adoto como fundamento deste voto, seguinte:

(...)

Todos os esclarecimentos constam do laudo pericial, sendo oportunizado à parte apelante oferece laudo de seu assistente técnico, tudo devidamente contrariado, além de haver se verificado audiência de esclarecimentos, termo de fls. 459.

Com ou sem alegações finais, até por se tratar de feito sumário, o julgador firmou sua convicção pelo valor encontrado pelo perito do Juízo, cabendo à parte irredignada, como assim o fez, recorrer e pugnar tão somente pela reforma da decisão, já que desnecessária a tomada de qualquer outro depoimento ou produção de outros meios de prova neste caso concreto.

Não se configura nenhum cerceamento ao direito de defesa do apelante" (e-STJ fl. 650).

Com efeito, o juiz é o destinatário final da prova, sendo-lhe, muito mais que uma mera faculdade, um verdadeiro dever legal, zelar pelo bom e célere andamento da marcha processual. Cumpre-lhe, por isso, a partir de seu livre e motivado convencimento, deferir a prática de atos processuais e a realização de diligências necessárias ao correto deslinde da controvérsia e, ao mesmo tempo, indeferir toda a sorte de medidas que se revelem inúteis, protelatórias ou prescindíveis ao apropriado desfecho da prestação jurisdicional.

No caso, portanto, andaram bem o juízo de primeiro grau e a Corte estadual, ao

Superior Tribunal de Justiça

reconhecerem a imprestabilidade da produção de prova testemunhal no caso em exame.

Isso porque, a ação revisional de aluguéis possui campo de cognição restrito, visto que nela não há espaço para discussão de natureza fática. Investiga-se, durante a instrução processual, a possibilidade de seu ajuizamento da referida demanda e a existência de oscilação do mercado capaz de justificar a pretendida readequação do valor contratualmente ajustado pelas partes.

Daí porque não se pode afirmar nula a sentença calcada na prova técnica elaborada por perito judicial, pois esta é, em verdade, a que se revela mais adequada para tais finalidades.

Outra não é a orientação desta Corte Superior sobre o tema:

"PROCESSUAL E CIVIL - LOCAÇÃO COMERCIAL - AÇÃO REVISIONAL - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO - RECURSO ESPECIAL - OFENSA À LEI FEDERAL E DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL - CERCEAMENTO DE DEFESA - INADMISSÃO DE PROVA TESTEMUNHAL - DESNECESSIDADE.

1. EM SE TRATANDO DE AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL, O INDEFERIMENTO DA PROVA TESTEMUNHAL NÃO VIOLA O PRINCÍPIO DA AMPLA DEFESA, NEM AS NORMAS QUE LHE DÃO EFETIVIDADE.

2. TRATA-SE DE PROCESSO QUE RECLAMA PROVAS TÉCNICAS, UMA VEZ QUE NÃO SE DISCUTE CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS, MAS SIM A POSSIBILIDADE E O 'QUANTUM' DA REVISÃO.

3. RECURSO NÃO CONHECIDO."

(REsp nº 47.109/SP, Rel. Ministro ANSELMO SANTIAGO, SEXTA TURMA, julgado em 6/10/1997, DJ 10/11/1997 - grifou-se).

Além disso, vale destacar também que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme ao consignar que *"cabe ao magistrado verificar a existência de provas suficientes nos autos para ensejar o julgamento antecipado da lide ou indeferir a produção de provas consideradas desnecessárias, conforme o princípio do livre convencimento motivado ou da persuasão racional"* (AgRg no AREsp nº 784.868/SP, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 5/2/2016).

4 - Da reciprocidade sucumbencial

A irresignação da primeira recorrente merece prosperar apenas no tocante à apontada ofensa ao art. 21 do Código de Processo Civil, pois como bem destacado nas razões de seu apelo nobre, está configurada, no caso, a reciprocidade sucumbencial que impõe que sejam entre as partes litigantes recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados os honorários advocatícios e as despesas processuais.

Insta observar que a jurisprudência desta Corte encontra-se sedimentada, há muito, no sentido de que, em se tratando de ação revisional de aluguel, a readequação judicial do

Superior Tribunal de Justiça

valor originalmente contratado para patamar que se distancia tanto do valor pretendido pelo locador quanto daquele apontado como justo pelo locatário enseja o reconhecimento da reciprocidade sucumbencial.

Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. VALOR FIXADO EM QUANTIA DISTANCIADA DAS PROPOSTAS DO AUTOR E DO RÉU. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. ARTIGO 21 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. VIOLAÇÃO. COISA JULGADA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. RECURSO CONHECIDO.

1. Não se conhece de recurso especial na hipótese da questão federal não ter sido objeto de decisão pelo Tribunal a quo.

2. A título de sucumbência, considera-se '(...) tanto vencido em parte quem ganhou parte do que pediu quanto (...) vencedor em parte quem não foi condenado no todo pedido pelo outro litigante.' (Yussef Said Cahali, in Honorários Advocatícios, Editora Revista dos Tribunais, 3ª edição).

3. Em sede de ação revisional de aluguel, distanciando-se sensivelmente o valor fixado pelo magistrado das propostas feitas tanto pelo autor como pelo réu, não se mostra legal nem razoável que somente o réu seja condenado nas despesas e nos honorários advocatícios. Afinal, resistindo, em parte, à pretensão e, nesse tanto, sendo, apenas, parcialmente vencido, é, de outro lado, em parte vencedor.

(...) 5. Recurso conhecido pela alínea 'a' do permissivo constitucional para, reformando o acórdão, determinar que as despesas sejam rateadas entre as partes, bem como arquem, cada qual, com os honorários de seus respectivos advogados, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa."

(REsp nº 180.737/DF, Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, SEXTA TURMA, julgado em 3/12/2001, DJ 6/05/2002 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. REVISIONAL DE ALUGUEL. DECISÃO DEFINITIVA QUE O FIXA EM VALOR RAZOAVELMENTE INFERIOR AO PEDIDO PELOS AUTORES. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. LOCAÇÃO. EXCLUSÃO DAS 'LUVAS' NO VALOR DO NOVO ALUGUEL. AFRONTA À LEI 8.245, ART. 19.

1. Se o pedido revisional de aluguel formulado pelo locador refere-se a valor certo e determinado, e a sentença só o acolhe em parte, caracterizada está a sucumbência recíproca. Aplicabilidade do CPC, art. 21.

2. A simples interpretação da regra contida na Lei 8.245/91, art. 19 - que determina a atualização do aluguel ao verdadeiro preço de mercado -, não enseja a possibilidade de se aferir a legalidade ou não da inclusão das 'luvas' no valor do novo aluguel 3. Recurso conhecido e não provido."

(REsp nº 198.172/SP, Rel. Ministro EDSON VIDIGAL, QUINTA TURMA, julgado em 16/5/2000, DJ 12/6/2000 - grifou-se).

No caso, como já externado, as instâncias de origem fixaram o novo valor dos aluguéis mensais em R\$ 78.600,00 (setenta e oito mil e seiscentos reais), montante bem superior ao que era defendido pela locatária (R\$ 21.875,50 - vinte e um mil oitocentos e setenta e cinco reais e cinquenta centavos), mas, ao mesmo tempo, significativamente inferior ao que foi

Superior Tribunal de Justiça

pretendido pela locadora, a autora da demanda revisional (R\$ 120.000,00 - cento e vinte mil reais).

Desse modo, cada parte decaiu de parte significativa do que pretendia e em proporção equivalente, sendo razoável, portanto, que arquem com o pagamento de 50% (cinquenta por cento), cada uma, das custas processuais e dos honorários de sucumbência fixados no acórdão recorrido, que, consoante a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça, podem ser compensados entre si.

5 - Da exigibilidade dos aluguéis revisados no período de ocupação do imóvel posterior ao vencimento do contrato original de locação

Por fim, impõe-se reconhecer que assiste razão à segunda recorrente - REPEL RECIFE PESCADOS LTDA. - quanto à pretensão de que o valor do aluguel revisado na presente ação seja considerado como o efetivamente devido pela locatária não só no período de vigência do contrato originário (que tinha termo final 31/12/1999), mas também nos meses que se seguiram, nos quais houve verdadeira prorrogação do contrato por prazo indeterminado em virtude de ter permanecido a locatária na ocupação do imóvel em questão.

Dispõe o art. 56 da Lei nº 8.245/1991:

"Art. 56. Nos demais casos de locação não residencial, o contrato por prazo determinado cessa, de pleno direito, findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo único. Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir - se - á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado."

Como se pode facilmente extrair da leitura do transcrito parágrafo único do referido dispositivo legal, a permanência do locatário no imóvel, por período superior a 30 (trinta) dias, quando findo o prazo originalmente pactuado no contrato de locação não residencial, enseja a prorrogação a avença, nas condições ali ajustadas, por prazo indeterminado.

A procedência do pedido formulado em ação revisional como a que ora se apresenta acarreta alteração de uma dessas condições ajustadas: a do valor do aluguel.

Tal situação, todavia, não dispensa o locatário, nas hipóteses de prorrogação do contrato por prazo indeterminado, de observar esse novo valor.

Desse modo, uma vez substituído o valor do aluguel em ação revisional, é o valor revisado, e não o originalmente pactuado, que será devido na hipótese de prorrogação da avença nos moldes do parágrafo único do art. 56 da Lei nº 8.245/1991.

Superior Tribunal de Justiça

Afinal, a razão de ser da revisão dos aluguéis é justamente assegurar a manutenção do equilíbrio do contrato de locação diante das modificações da realidade do mercado, para o fim evitar injusto prejuízo ou enriquecimento sem causa de ambas as partes.

Sendo assim, ilógico seria admitir que o Poder Judiciário apontasse o novo valor dos aluguéis para o período de vigência do contrato de locação, mas tal valor fosse desconsiderado em caso de prorrogação da avença por prazo indeterminado.

No caso, portanto, impõe-se reformar o acórdão recorrido para estabelecer que os aluguéis revisados são devidos até a data em que se deu a devolução das chaves do imóvel, sendo desinfluyente o termo originalmente previsto como final no instrumento de contrato de locação, visto que a locatária permaneceu ocupando o imóvel após encerrado o prazo contratualmente fixado (1º/1/2000), situação que perdurou até 30/11/2001, conforme reconhecido em ação de consignação de chaves promovida pela própria locatária.

Oportuno esclarecer que, em tese, os aluguéis revisados poderiam ter sido modificados por convenção das partes ou até mesmo reajustados em ação renovatória, mas nada disso ocorreu.

6 - Do dispositivo.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial de REPEL RECIFE PESCADOS LTDA. (e-STJ fls. 1.037/1.047) para determinar que o valor do aluguel revisado na presente demanda seja considerado para fins de cálculo de todo o período de ocupação pela locatária compreendido entre a data de sua citação e a da efetiva entrega do imóvel (31/11/2001) e dou parcial provimento ao recurso especial de TENDTUDO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA. (e-STJ fls. 1.009/1.030) para reconhecer a sucumbência recíproca, condenando cada uma das partes ao pagamento de 50% (cinquenta por cento), das custas processuais e dos honorários de sucumbência fixados no acórdão recorrido, permitida a compensação destes, a teor da Súmula nº 306/STJ.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2015/0090122-4 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.566.231 / PE**

Números Origem: 00130091819998170001 130091819998170001 88394300 88394301 88394302
88394303 88394304 9900130097

PAUTA: 01/03/2016

JULGADO: 01/03/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : TENDTUDO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA
ADVOGADOS : MARCUS VINICIUS SOUZA MAMEDE
IGOR CARNEIRO DE MATOS
RECORRENTE : REPEL RECIFE PESCADOS LTDA
ADVOGADOS : MARCO ANTÔNIO DE ALBUQUERQUE MEIRA E OUTRO(S)
MARCO TÚLIO CARACIOLO ALBUQUERQUE E OUTRO(S)
RAFAEL MOREIRA MOTA E OUTRO(S)

RECORRIDO : OS MESMOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **RAFAEL MOREIRA MOTA**, pela parte RECORRENTE: REPEL RECIFE PESCADOS LTDA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial de REPEL RECIFE PESCADOS LTDA e deu parcial provimento ao recurso especial de TENDTUDO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA., nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente) e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.