



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 982.486 - SP (2016/0240338-5)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : LINEA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : ANTÔNIO LACERDA DA ROCHA JÚNIOR E OUTRO(S) - SP263334
AGRAVADO : FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO
ADVOGADOS : REGINA MARIA RODRIGUES DA SILVA - SP091362
MICHELLE NAJARA APARECIDA SILVA - SP300929

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. REVISIONAL DE ALUGUEL. INOBSERVÂNCIA DO PRAZO TRIENAL DESDE ÚLTIMO ADITAMENTO CONTRATUAL. MERO REAJUSTE MONETÁRIO. INOCORRÊNCIA. CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INSTRUMENTO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. SÚMULAS 5 E 7, STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 27 de junho de 2017. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 982.486 - SP (2016/0240338-5)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : LINEA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : ANTÔNIO LACERDA DA ROCHA JÚNIOR E OUTRO(S) - SP263334
AGRAVADO : FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO
ADVOGADOS : REGINA MARIA RODRIGUES DA SILVA - SP091362
MICHELLE NAJARA APARECIDA SILVA - SP300929

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO (Relator):

Trata-se de agravo interno por LINEA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA contra a decisão proferida às fls. 503-507 e-STJ que negou provimento ao agravo em recurso especial outrora interposto, ante à incidência dos óbices das súmula n. 5 e n. 7, do STJ, relativa à alegada violação ao artigo 19 da lei n. 8.245/91.

Nas razões do agravo interno, a agravante sustenta essencialmente que "*a interposição do Recurso Especial não objetivou reanalisar a prova, mas sim valorá-la corretamente, circunstância abolida pelo Tribunal a quo, que deturpou o teor dos documentos carreados nos autos para, equivocadamente, tê-los como aditivo contratual.*" (e-STJ Fl. 522)

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 982.486 - SP (2016/0240338-5)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO (Relator):

O agravo interno não pode prosperar, pois as teses ora apresentadas não são capazes de derruir a fundamentação da decisão ora agravada.

Com efeito, a decisão de Fls. 503-507 e-STJ verificou a incidência dos óbices das súmulas n. 5 e n. 7, do STJ, quanto à irresignação recursal aventada pela alegação de violação ao artigo 19 da Lei n. 8.245/1991 e pela suposta ocorrência de dissídio jurisprudencial.

No caso, o Tribunal de origem assentou pela inobservância do prazo de três anos mínimo para a propositura de demanda revisional de aluguel. Considerou, para tanto, os elementos fático-probatórios constantes do autos e, ainda, o instrumento contratual entabulado entre as partes.

Tais circunstâncias demonstraram que houve retificação dos termos do contrato, configurando termo aditivo, caracterizado pela celebração de novos termos contratuais sobre os valores da locação.

A Corte *a quo* assentou expressamente, ainda, a par dos elementos de fato e de prova, que: (e-STJ Fl. 366)

"o termo de aditamento mencionado não se trata de mera incidência de correção monetária ao termo, utilizando-se de simples fatores monetários, vez que estes prescindem de aditamento contratual, por haver cláusula contratual expressa imperativa neste sentido; e sim, como elencado em seus próprios termos, retificação dos termos contratuais".

Desse modo, verificou a impossibilidade de ajuizamento de ação revisional de aluguel, porque proposta antes do prazo de três anos, contado a partir do aditamento contratual, que não configurou mera atualização



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

monetária.

Observe-se, portanto, que, de fato, para elidir a conclusão da Corte local, de inobservância do prazo trienal do art. 19 da Lei n. 8.245/91, fazendo prevalecer a tese sustentada pela Agravante, no sentido de que o aditamento somente representou atualização monetária, podendo, portanto, haver revisão judicial, é imprescindível rever o contexto fático-probatório constante dos autos, bem como o próprio instrumento contratual.

Tal providência, contudo, encontra óbice no enunciado da súmula n. 7 e da súmula n. 5, ambas do STJ, como salientado no *decisum* agravado. Escorreita, portanto, a decisão exarada às fls. 503-507 e-STJ.

Não assiste razão, portanto, a Agravante que afirma que apreciação de suas alegações demanda mera reavaliação, visto que, concluir que "*o termo que teria alterado o valor da locação, datado de 16 de janeiro de 2009, nada mais fez que reajustar o valor locatício de acordo com o índice contratual.*" (e-STJ Fl. 515) necessariamente demanda reanálise das provas e do instrumento contratual.

Assim, não sendo as razões trazidas no agravo interno aptas a desconstituir a decisão recorrida, esta fica mantida por seus próprios fundamentos.

Imperioso, portanto, o desprovimento do presente agravo interno.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0240338-5

AgInt no
AREsp 982.486 / SP

Números Origem: 00426213820098260053 0530904216218 426213820098260053 530904216218

PAUTA: 27/06/2017

JULGADO: 27/06/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LINEA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : ANTÔNIO LACERDA DA ROCHA JÚNIOR E OUTRO(S) - SP263334
AGRAVADO : FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO
ADVOGADOS : REGINA MARIA RODRIGUES DA SILVA - SP091362
MICHELLE NAJARA APARECIDA SILVA - SP300929

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LINEA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : ANTÔNIO LACERDA DA ROCHA JÚNIOR E OUTRO(S) - SP263334
AGRAVADO : FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO
ADVOGADOS : REGINA MARIA RODRIGUES DA SILVA - SP091362
MICHELLE NAJARA APARECIDA SILVA - SP300929

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.