



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.650.333 - MG (2017/0017474-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : JOSÉ CLERIO DE MATOS
ADVOGADOS : DEVANIL TORRES ALVES E OUTRO(S) - MG031361
PAULO EDUARDO GONTIJO NEVES E OUTRO(S) - MG072981
AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : VIDAL RIBEIRO PONCANO E OUTRO(S) - MG152519

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. ALUGUEL. REVISÃO DO VALOR. CLÁUSULA DE RENÚNCIA. VALIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. É firme a orientação do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a disposição contratual de renúncia à revisão do valor de aluguel de imóvel não residencial é compatível com os arts. 19 e 45 da Lei nº 8.245/1991. Precedentes.
3. A invalidação da cláusula de locação garantida com renúncia de reajuste do valor do aluguel viola o equilíbrio da relação contratual, quando o locatário alienou o bem objeto da locação em leilão, confiando na validade da referida disposição contratual, livremente assumida pelo arrematante/locador.
4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente), Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 28 de agosto de 2018(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.650.333 - MG (2017/0017474-4)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo interno interposto por JOSÉ CLÉRIO DE MATOS contra a decisão desta relatoria que deu provimento ao recurso especial do agravado (e-STJ fls. 306-308).

Naquela oportunidade, as pretensões do agravado foram acolhidas em virtude da sua consonância com a jurisprudência desta Corte, firmada no sentido de que *"Não viola o art. 19 e nem o art. 45, ambos da Lei nº 8.245/91 e, muito menos conflita com a súmula 357-STF, a disposição contratual, livremente pactuada pelas partes, na qual o locador renuncia ao direito de propor ação revisional de aluguel (...)"* (REsp 243.283/RJ, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 10/4/2000).

Em suas razões, o ora agravante sustenta que o prazo da cláusula de renúncia de revisão do aluguel - 20 (vinte) anos - viola a função social do contrato. Destaca, ainda, que a aquisição do imóvel foi realizada em leilão promovido pela instituição financeira locatária, não sendo possível a negociação dos termos do contrato de aluguel que deve ser classificado como de adesão. Por fim, pleiteia o provimento do recurso para obter a invalidade da renúncia à revisão do aluguel.

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 326-328 e-STJ) afirmando, com veemência, que somente alienou o imóvel em leilão pela viabilidade da locação garantida. Aduz, ainda, que o agravante firmou a obrigação ciente das condições estabelecidas, devendo prevalecer o pactuado. Pugnou, ao final, pelo não provimento do recurso.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.650.333 - MG (2017/0017474-4)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O recurso não merece prosperar.

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

No mérito, cinge-se a controvérsia a examinar a nulidade ou não de cláusula de contrato de locação de imóvel não residencial, que veda a revisão do valor do aluguel pelo prazo de duração do contrato (20 - vinte - anos).

O tribunal de origem reformou a sentença que atestava a licitude da cláusula mediante os seguintes fundamentos:

"(...)

É cediço que a revisão do aluguel tem como objetivo adequar o encargo ao valor de mercado.

Também é sabido ser lícito ao locador ou ao locatário, inexistindo acordo, pleitear a revisão judicial do valor do aluguel, desde que já decorridos três anos do início do contrato ou do último acordo, conforme dispõe o art. 19 da Lei 8.245/91:

(...)

Compulsando os autos, verifico que no contrato celebrado entre as partes (fls. 13/18) que tal prerrogativa foi vedada, restando assim consignado:

CLÁUSULA QUINTA - ALUGUEL PARAGRAFO

TERCEIRO: *Em decorrência do que ficou avençado nos termos da Cláusula primeira desde contrato, fica expressamente vedado ao LOCADOR, durante o prazo de vigência deste contrato, pleitear sob qualquer forma a revisão do aluguel.*

De acordo com a cláusula terceira de referido contrato, observa-se que o contrato celebrado entre as partes tem como prazo de duração vinte anos, prorrogável por tal período, sendo evidente que o valor primitivo do aluguel com os devidos reajustes anuais não acompanham os padrões mercadológicos da região.

A revisão é cabível nos casos em que o valor de aluguel esteja fora da realidade do mercado, tendo como intuito, como no presente caso, a proteção do locador quando os parâmetros de fixação de tais encargos são alterados. Tal fato pode ocorrer em razão da valorização do imóvel dada as peculiaridades da região, de forma que só a atualização pelo IGP-M não é suficiente para garantir o justo equilíbrio.

Dessa forma, não se mostra razoável que o locador seja obrigado a manter o valor do encargo locatício por longo período, notadamente quando há garantia legal de tal prerrogativa" (e-STJ fls. 198-199).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Conforme mencionado na decisão agravada, o entendimento adotado no acórdão recorrido destoa da jurisprudência deste Tribunal, firmada no sentido de que *"Não viola o art. 19 e nem o art. 45, ambos da Lei nº 8.245/91 e, muito menos conflita com a súmula 357-STF, a disposição contratual, livremente pactuada pelas partes, na qual o locador renuncia ao direito de propor ação revisional de aluguel (...)"* (REsp 243.283/RJ, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 10/4/2000).

No mesmo sentido:

"AGRAVO INTERNO. LOCAÇÃO. VALOR PACTUADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA DE RENÚNCIA. VALIDADE. PRECEDENTES.

1. Havendo, no contrato de locação, cláusula expressa de renúncia ao direito de revisão, fica impedida a alteração, no prazo original, do valor fixado para o aluguel.

2. Agravo interno ao qual se nega provimento" (AgRg no REsp 692.703/SP, Rel. Ministro CELSO LIMONGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/SP), SEXTA TURMA, DJe 07/06/2010).

Oportuno ressaltar, ainda, que a opção do recorrente de participar de leilão e arrematar bem vinculado a contrato de locação garantida é decisão ligada à sua esfera privada, consistindo em mera disposição de direito patrimonial e não em malferimento dos princípios orientadores da Lei de Locação.

Sobre o tema, pertinente o ensinamento de Carlyle Popp ao discorrer sobre os casos em que o art. 45 da Lei nº 8.245/1991 não tem aplicação:

"(...)

Caso também não será de nulidade quando estabelecerem as partes a desistência prévia da possibilidade de se requerer a revisão do aluguel contratado, em face de seu caráter eminentemente privado" (Comentários à Lei do Inquilinato, pág. 238, ed. Juruá, 4ª ed.).

Dessa forma, sendo a cláusula de renúncia à revisão do aluguel disposição lícita, livremente pactuada pelo recorrente, violaria o equilíbrio contratual a sua invalidação pelo Poder Judiciário, especialmente porque, no caso concreto, o agravado promoveu a alienação do imóvel confiando na validade da locação garantida (e-STJ fl. 327).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2017/0017474-4

AgInt no
REsp 1.650.333 /
MG

Números Origem: 0068293062012 00682930620128130344 0344120068293 10344120068293
10344120068293001 10344120068293002

EM MESA

JULGADO: 28/08/2018

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : VIDAL RIBEIRO PONCANO E OUTRO(S) - MG152519
RECORRIDO : JOSÉ CLERIO DE MATOS
ADVOGADOS : DEVANIL TORRES ALVES E OUTRO(S) - MG031361
PAULO EDUARDO GONTIJO NEVES E OUTRO(S) - MG072981

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOSÉ CLERIO DE MATOS
ADVOGADOS : DEVANIL TORRES ALVES E OUTRO(S) - MG031361
PAULO EDUARDO GONTIJO NEVES E OUTRO(S) - MG072981
AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : VIDAL RIBEIRO PONCANO E OUTRO(S) - MG152519

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 Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro (Presidente), Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.