



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.206.723 - MG (2010/0139018-0)

RELATOR : **MINISTRO NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO**
AGRAVANTE : COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO
ADVOGADO : LUIZ CARLOS LOPES MADEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : COMARDI COMERCIAL LTDA
ADVOGADO : ROBERTO CORREA DA SILVA BLESER E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL EM RESP. REVISIONAL LOCATÍCIA. PREVENÇÃO: ART. 71, § 3º. DO RISTJ. NULIDADE RELATIVA SUSCITADA APÓS O JULGAMENTO. RECURSO FUNDAMENTADO. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. QUALIFICAÇÃO JURÍDICA DE ATOS/FATOS. NÃO INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. CISÃO, ACORDO DE ACIONISTAS E LOCAÇÃO. CONTRATOS COLIGADOS. FUNÇÃO ECONÔMICA COMUM. ART. 19 DA LEI 8.245/91. MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO DOS PACTOS. AVENÇA NÃO ALTERADA. REVISIONAL QUE NÃO VISA AO RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO SOCIAL. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA. RESP. PROVIDO. ART. 557, § 10.-A DO CPC. REVISIONAL EXTINTA, SEM EXAME DO MÉRITO. CARÊNCIA DE AÇÃO. ART. 267, VI DO CPC. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. Vindo o recurso especial ao STJ por força de decisão monocrática do relator em agravo de instrumento anterior à Emenda Regimental 11/2010, fica ele prevento para o julgamento do próprio Apelo Raro e dos eventuais incidentes (art. 71, § 3º. do RISTJ); redistribuindo o feito por prevenção, sem objeção até a apreciação do recurso, não merece acolhida a insurgência posterior ao seu julgamento. Precedentes.

2. A decisão monocrática de recurso é prevista no art. 557, § 10.-A do CPC, quando se trata de matéria pacificada, em harmonia com entendimento judiciais anteriores consolidados, e, malgrado a oposição inicial de alguns doutrinadores, tem hoje o respaldo jurisprudencial das Cortes do País, em apreço à celeridade dos julgamentos e ao princípio da efetividade do processo.

3. Fundando-se o recurso em violação ao art. 19 da Lei 8.245/91, ao argumento de descabimento da Revisão, tema efetivamente debatido na origem, acha-se atendido o requisito de prequestionamento, não se requerendo que a decisão recorrida mencione expressamente o dispositivo legal tido por afrontado, bastando que a matéria tenha sido analisada pelo Tribunal local, tratando-se neste, caso, do chamado prequestionamento implícito.

4. A análise de contrato de locação conexo a outras avenças, e de sua violação a uma teia de acordos que se perfaz



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

num negócio jurídico de trama complexa, não esbarra nos óbices impostos pelas Súmulas 5 e 7/STJ, pois as consequências jurídicas decorrem da qualificação dos atos de vontade que motivam a lide, não dependendo de reexame fático-probatório ou de cláusulas de avença.

5. A interdependência, a conexidade ou a coligação dos contratos firmados pelas partes (cisão de empresa, acordo de acionistas e contrato de locação) resultam claras e evidentes, haja vista a unidade dos interesses representados, principalmente os de natureza econômica, constituindo esse plexo de avenças o que a doutrina denomina de contratos coligados; em caso assim, embora possível visualizar de forma autônoma cada uma das figuras contratuais entabuladas, exsurge cristalina a intervinculação dos acordos de vontade assentados, revelando a inviabilidade da revisão estanque e individualizada de apenas um dos pactos, quando unidos todos eles pela mesma função econômica comum.

6. O art. 19 da Lei 8.245/91, ao regular a revisão judicial do aluguel, 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; no caso sub judice, porém, a Revisional não objetiva o restabelecimento do equilíbrio econômico inicial do contrato, mas reflete pretensão de obter a alteração do critério de determinação do valor do aluguel, distanciando-se dos parâmetros originais, por isso que refoge aos limites do art. 19 da Lei 8.245/91, daí não haver legítimo interesse jurídico dos autores a ser preservado, mas mero interesse econômico. Precedente.

7. A ação prevista no art. 19 da Lei 8.245/91 não foi utilizada para manter ou restabelecer o equilíbrio inicial da locação, afetado por fatos imprevistos, não sendo, portanto, apta à obtenção da tutela jurisdicional almejada, o que revela a falta de interesse jurídico de agir, ante a completa inadequação da via eleita, sendo de rigor o reconhecimento da carência de ação por ausência de interesse processual, a teor do art. 267, VI do CPC.

8. O pleito de redução do valor locatício pactuado, sem relevante alteração superveniente da conjuntura econômica ou do mercado, desvincularia o aluguel e o próprio contrato de locação do objetivo central avençado entre as partes, qual seja, a cisão de uma empresa de grande porte, afrontando o arquétipo da lealdade contratual, de tal arte que se reveste de violação da boa-fé objetiva.

9. Agravo Regimental desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Quinta Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir:

Prosseguindo no julgamento, a turma, por maioria, negou provimento ao agravo regimental. Lavrará o acórdão o Sr. Ministro Jorge Mussi (art. 52, IV, "b", RISTJ).

Os Srs. Ministros Jorge Mussi e Adilson Vieira Macabu (Desembargador convocado do TJ/RJ) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Votaram vencidos os Srs. Ministros Gilson Dipp e Laurita Vaz

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze (art. 162, §2º do RISTJ).

Brasília (DF), 17 de maio de 2012(Data do Julgamento)

MINISTRO JORGE MUSSI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.206.723 - MG (2010/0139018-0)

RELATOR : MINISTRO NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO
AGRAVANTE : COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO
ADVOGADO : LUIZ CARLOS LOPES MADEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : COMARDI COMERCIAL LTDA
ADVOGADO : ROBERTO CORREA DA SILVA BLESER E OUTRO(S)

RELATÓRIO

1. Trata-se de Agravo Regimental interposto pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO em adversidade à decisão de fls. 1.355/1.361, pela qual se deu provimento ao Recurso Especial de COMARDI COMERCIAL LTDA, para julgar extinta a Ação Revisional, sem exame de mérito, nos termos do art. 267, VI do CPC. Insurge-se, ainda, a recorrente contra o despacho de fls. 1.352, que acolheu a prevenção sugerida pelo eminente Ministro MASSAMI UYEDA, em razão do conhecimento precedente, por esta Relatoria, do Agravo de Instrumento 1.273.252/MG.

2. Alega a agravante, em síntese, a nulidade da decisão que determinou a redistribuição do presente feito por inobservância das regras de aplicação no tempo da Emenda Regimental 11/2010, bem como por afronta ao devido processo legal, uma vez que a referida determinação não foi publicada, carece de fundamentação e foi proferida *por quem não ostentava a condição de relator* (fls. 1.380).

3. Sustenta a impropriedade do julgamento monocrático do feito.

4. Aduz que o conhecimento do Recurso Especial esbarra no intransponível óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, porquanto a solução da controvérsia está absolutamente vinculada às premissas fáticas e disposições contratuais examinadas à saciedade nas instâncias ordinárias, sendo vedada a revisão em Recurso Especial.

5. Afirma ser incabível a declaração de carência de ação, ante a falta de prequestionamento da matéria no acórdão recorrido, além de falha na fundamentação recursal, por não haver indicação do pertinente dispositivo legal tido por violado.

6. Por fim, reitera os argumentos expendidos no curso da Ação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Revisional, ressaltando o seu legítimo interesse de, pautando-se exclusivamente no contrato de locação firmado entre as partes, remensurar o aluguel com base no valor de mercado do imóvel.

7. Pugna, desse modo, pela reconsideração da decisão ora atacada ou a apresentação do feito à Turma Julgadora.

8. É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.206.723 - MG (2010/0139018-0)

RELATOR : MINISTRO NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO
AGRAVANTE : COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO
ADVOGADO : LUIZ CARLOS LOPES MADEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : COMARDI COMERCIAL LTDA
ADVOGADO : ROBERTO CORREA DA SILVA BLESER E OUTRO(S)

VOTO

AGRAVO REGIMENTAL EM RESP. REVISIONAL LOCATÍCIA. PREVENÇÃO: ART. 71, § 3o. DO RISTJ. NULIDADE RELATIVA SUSCITADA APÓS O JULGAMENTO. RECURSO FUNDAMENTADO. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. QUALIFICAÇÃO JURÍDICA DE ATOS/FATOS. NÃO INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. CISÃO, ACORDO DE ACIONISTAS E LOCAÇÃO. CONTRATOS COLIGADOS. FUNÇÃO ECONÔMICA COMUM. ART. 19 DA LEI 8.245/91. MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO DOS PACTOS. AVENÇA NÃO ALTERADA. REVISIONAL QUE NÃO VISA AO RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO INICIAL. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA. RESP. PROVIDO. ART. 557, § 1o.-A DO CPC. REVISIONAL EXTINTA, SEM EXAME DE MÉRITO. CARÊNCIA DE AÇÃO. ART. 267, VI DO CPC. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. *Vindo o RESP ao STJ por força de decisão monocrática do Relator em Agravo de Instrumento anterior à Emenda Regimental 11/2010, fica ele prevento para o julgamento do próprio Apelo Raro e dos eventuais incidentes (art. 71, § 3o. do RISTJ); redistribuído o feito por prevenção, sem objeção até a apreciação do recurso, não merece acolhida a insurgência posterior ao seu julgamento. Precedentes.*

2. *A decisão monocrática de recurso é prevista no art. 557, § 1o.-A do CPC, quando se trata de matéria pacificada, em harmonia com entendimentos judiciais anteriores consolidados, e, malgrado a oposição inicial de alguns doutrinadores, tem hoje o respaldo jurisprudencial das Cortes do País, em apreço à celeridade dos julgamentos e ao princípio da efetividade do processo.*

3. *Fundando-se o RESP em violação ao art. 19 da Lei 8.245/91, ao argumento de descabimento da Revisional, tema efetivamente debatido na origem, acha-se atendido o requisito do prequestionamento, não se requerendo que a decisão recorrida mencione expressamente o dispositivo legal tido por afrontado, bastando que a matéria tenha sido analisada pelo Tribunal local, tratando-se, neste caso, do chamado prequestionamento implícito.*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. A análise de contrato de locação conexo a outras avenças, e de sua vinculação a uma teia de acordos que se perfaz num negócio jurídico de trama complexa, não esbarra nos óbices impostos pelas Súmulas 5 e 7/STJ, pois as consequências jurídicas decorrem da qualificação dos atos de vontade que motivam a lide, não dependendo de reexame fático-probatório ou de cláusulas da avença.

5. A interdependência, a conexidade ou a coligação dos contratos firmados pelas partes (cisão de empresa, acordo de acionistas e contrato de locação) resultam claras e evidentes, haja vista a unidade dos interesses representados, principalmente os de natureza econômica, constituindo esse plexo de avenças o que a doutrina denomina de contratos coligados; em caso assim, embora possível visualizar de forma autônoma cada uma das figuras contratuais entabuladas, exsurge cristalina a intervinculação dos acordos de vontade assentados, revelando a inviabilidade da revisão estanque e individualizada de apenas um dos pactos, quando unidos todos eles pela mesma função econômica comum.

6. O art. 19 da Lei 8.245/91, ao regular a revisão judicial do aluguel, 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; no caso sub judice, porém, a Revisional não objetiva o restabelecimento do equilíbrio econômico inicial do contrato, mas reflete pretensão de obter a alteração do critério de determinação do valor do aluguel, distanciando-se dos parâmetros originais, por isso que refoge aos limites do art. 19 da Lei 8.245/91, daí não haver legítimo interesse jurídico dos autores a ser preservado, mas mero interesse econômico. Precedente.

8. A ação prevista no art. 19 da Lei 8.245/91 não foi utilizada para manter ou restabelecer o equilíbrio inicial da locação, afetado por fatos imprevistos, não sendo, portanto, apta à obtenção da tutela jurisdicional almejada, o que revela a falta do interesse jurídico de agir, ante a completa inadequação da via eleita, sendo de rigor o reconhecimento da carência de ação por ausência de interesse processual, a teor do art. 267, VI do CPC.

9. O pleito de redução do valor locatício pactuado, sem relevante alteração superveniente da conjuntura econômica ou do mercado, desvincularia o aluguel e o próprio contrato de locação do objetivo central avençado entre as partes, qual seja, a cisão de uma empresa de grande porte, afrontado o arquétipo da lealdade contratual, de tal arte que se reveste de violação da boa-fé objetiva.

10. Agravo Regimental desprovido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. São três os fundamentos do presente Agravo Regimental, a saber: (i) a cessação da competência da 5a. Turma para o julgamento do RESP, em face da Emenda Regimental 11/2010; (ii) a impropriedade do julgamento monocrático do RESP pelo Relator; e (iii) o descabimento da cognição recursal por força das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. Sobre o primeiro ponto, insta frisar que o presente RESP subiu ao Superior Tribunal de Justiça por força de decisão monocrática, proferida por este Relator, em 07.04.2010, nos autos do Agravo de Instrumento 1.273.252/MG; aliás, conforme alertado pelo eminente Ministro MASSAMI UYEDA, lembre-se que deve ser reconhecida a prevenção para o julgamento do Apelo Nobre em conformidade com os estritos comandos do art. 71, § 3o. do RISTJ, assim redigido:

Art. 71 - A distribuição do mandado de segurança, do habeas corpus e do recurso torna preventa a competência do relator para todos os recursos posteriores, tanto na ação quanto na execução referentes ao mesmo processo; e a distribuição do inquérito e da sindicância, bem como a realizada a realizada para efeito de concessão de fiança ou de decretação de prisão preventiva ou de qualquer diligência anterior à denúncia ou queixa, prevenirá a da ação penal.

§ 3o. - Se o recurso tiver subido por decisão do relator no agravo de instrumento, ser-lhe-á distribuído ou a seu sucessor.

3. A Emenda Regimental 11/2010, que passou a vigorar em 13.04.2010, alterou a competência para apreciar as causas relativas à locação predial urbana. Contudo, essa ER trouxe expressa ressalva de que as modificações de competência introduzidas não implicariam em redistribuição dos feitos, daí porque teria ocorrido a prorrogação da competência para os casos distribuídos antes da edição da referida alteração regimental; veja-se o que dispõe a referida ER:

Art. 3o. - Não haverá redistribuição dos feitos em decorrência das alterações de competência resultantes da presente emenda.

4. Por oportuno, cabe esclarecer que o presente RESP foi a mim redistribuído, por prevenção, em 02.12.2010, sem que qualquer objeção fosse argüida antes de iniciado o julgamento. No entanto, só agora, após decisão que lhe é



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

desfavorável, a parte recorrente aponta a invalidade da redistribuição, requerendo, por via de consequência, a nulidade da decisão proferida.

5. Contudo, o entendimento vigente é o de que, distribuído o recurso, cabe ao Advogado da parte acompanhar os trâmites do processo, dispondo, para tanto, de variados instrumentos (imprensa, site do STJ e deslocamento físico); portanto, a eventual alegação de incompetência do órgão julgador deve ser manifestada *antes do julgamento*, conforme orientação antiga e uniforme:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. PREVENÇÃO. NULIDADE RELATIVA, QUE DEVE SER ARGUIDA OPORTUNAMENTE, OU SEJA, ANTES DE PROFERIDA DECISÃO NOS AUTOS. PRECEDENTES DESTES STJ E DO STF. AGRAVO REGIMENTAL AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.

1. *A prevenção estabelecida no regimental interno deve ser arguida oportunamente, ou seja, antes de proferida decisão nos autos.*

2. *Nos termos do § 4o. 1 do RISTJ, a prevenção se não for reconhecida, ex officio, poderá ser arguida por qualquer das partes ou pelo órgão do Ministério Público, até o início do julgamento, sendo que a decisão proferida monocraticamente pelo Relator do feito deve ser tida, para os fins do supracitado dispositivo regimental, como 'início do julgamento', constituindo, assim, o termo final para que fosse suscitada pelas partes eventual prevenção (v.g., AgRg no Ag 953.865/SP, Rel. Ministro CARLOS FERNANDO MATHIAS - JUIZ FEDERAL CONVOCADO DO TRF 1a. REGIÃO -, QUARTA TURMA, julgado em 05.03.2009, DJe 16.03.2009).*

3. *Uma vez distribuído o recurso, o advogado da parte tem o dever perante seu constituinte de acompanhar os trâmites do processo, dispondo, para tanto, dos mais diversos meios para saber a quem foram os autos distribuídos para, assim, requerer, no primeiro momento, a suscitada prevenção (v.g., AgRg no Ag 966.728/GO, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 07.08.2008, DJe 18.08.2008).*

4. *Constitui nulidade relativa a eventual inobservância das regras atinentes à prevenção. Precedentes deste STJ e do STF.*

5. *Agravo regimental ao qual se nega provimento (AgRg no Ag. 1.121.398/PR, Rel. Min. CELSO LIMONGI, DJe 23.08.2010).*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA



PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARTS. 258 E 259 DO RISTJ. RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. PREVENÇÃO. ART. 71, § 4o. DO RISTJ. NATUREZA RELATIVA. ARGUIÇÃO TARDIA.

1. Nos termos do § 4o. do art. 71 do RISTJ, a prevenção se não for reconhecida, ex officio, poderá ser arguida por qualquer das partes ou pelo órgão do Ministério Público, até o início do julgamento.

2. A decisão proferida monocraticamente pelo Relator do feito deve ser tida, para os fins do supracitado dispositivo regimental, como "início do julgamento", constituindo, assim, o termo final para que fosse suscitada pelas partes eventual prevenção.

3. In casu, iniciado e encerrado o julgamento do agravo de instrumento com a decisão publicada em 02.12.2008 (fls. 524/527), não merece acolhida a pretensão da agravante de ver reconhecida a prevenção do e. Min. Fernando Gonçalves em razão da distribuição à Sua Excelência dos autos do AG 928.558/SP, vez que suscitada a mesma, pela vez primeira, somente agora, em sede de agravo regimental (Precedente: AgRg no Ag 966.728/GO, Rel. Min. Fernando Gonçalves, Quarta Turma, DJe de 18.08.2008)

4. Na via especial, é vedada a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido.

5. A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial. Súmula 7-STJ.

6. Agravo regimental a que se nega provimento (AgRg no Ag. 953.865/SP, Rel. Min. CARLOS FERNANDO MATHIAS, DJe 16.03.2009).



PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE IRREGULARIDADES. PREVENÇÃO. ART. 71, § 4o. DO RISTJ. POSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO, DE OFÍCIO, E REQUERIMENTO PELA PARTE ATÉ O INÍCIO DO JULGAMENTO DO RECURSO. PREVENÇÃO DE NATUREZA RELATIVA. ARGUIÇÃO NA PRIMEIRA OPORTUNIDADE. PRECEDENTES.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. *Inocorrência de irregularidades no acórdão quando a matéria que serviu de base à oposição do recurso foi devidamente apreciada, com fundamentos claros e nítidos, tudo em perfeita consonância com os ditames da legislação e jurisprudência consolidada. As funções dos embargos de declaração, por sua vez, são, somente, afastar do acórdão qualquer omissão necessária para a solução da lide, não permitir a obscuridade por acaso identificada e extinguir qualquer contradição entre premissa argumentada e conclusão.*

2. *O § 4o. do art. 71 do RISTJ estatui que a prevenção, se não for reconhecida, de ofício, poderá ser argüida por qualquer das partes ou pelo órgão do Ministério Público, até o início do julgamento.*

3. *A decisão monocrática ostenta início de julgamento, visto que põe fim ao processo e está albergada pela legislação pertinente (art. 38 da Lei 8.038/90, c/c o art. 557 do CPC).*

4. *Distribuído o recurso, o advogado da parte tem o dever/obrigação perante seu constituinte de acompanhar os trâmites do processo, dispondo, para tanto, de meios (imprensa, site do STJ e deslocamento físico) para saber a quem foram os autos distribuídos para, assim, requerer, no primeiro momento, a suscitada prevenção.*

5. *Não se trata de prevenção de natureza absoluta, especialmente, porque, sendo ela relativa, cuja competência é fixada pelo Regimento Interno da Corte, há de ser suscitada na primeira oportunidade em que se oferecer à parte interessada, o que ocorreu, in casu, com a distribuição. Inexistência de nulidade da decisão recorrido.*

6. *Precedentes das 1a., 2a., 3a., e 4a. Turmas deste Tribunal.*

7. *Embargos rejeitados (EDcl no Ag 664.359/RS, Rel. Min. JOSÉ DELGADO, DJU 15.08.2005).*

6. De outro lado, eventual desatenção às regras de competência fixadas pelo Regimento Interno da Corte induz nulidade de natureza apenas relativa, que deve ser suscitada oportunamente, ou seja, antes de iniciado o julgamento, como já afirmado.

7. Consoante as palavras do Ministro FRANCIULLI NETTO aos Tribunais compete organizar a forma como se reunirão as Turmas e Seções em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

relação aos diversos tipos de feitos e matérias. Estas últimas são distribuídas entre as três Seções deste Sodalício apenas por força da racionalização do serviço forense, uma vez que se não pode olvidar que todas as Turmas e as Seções encontram-se no mesmo patamar, sem nenhuma distinção de verticalização recursal; em outras palavras, não há hegemonia de umas em relação a outras, mas homogeneidade entre elas (AgRg no Ag. 422.905/SP, DJU 26.05.2003).

8. Neste caso, a questão da possível irregularidade no reconhecimento da prevenção foi suscitada *apenas nas razões do Agravo Regimental*; como se vê, o recorrente teve oportunidade anterior de se insurgir e não o fez, motivo pelo qual não é aceitável que o faça agora.

9. Ademais, vale destacar que a decisão monocrática representa início de julgamento, visto que põe fim ao processo e está albergada pela legislação pertinente (art. 38 da Lei 8.038/90, c/c o art. 557 do CPC), não havendo, que se falar, na situação vertente, em nulidade; conforme orienta a jurisprudência do STJ:

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. TEMPO DE SERVIÇO. SERVIDOR PÚBLICO. COMPETÊNCIA DA PRIMEIRA SEÇÃO DO STJ. PRECLUSÃO DA QUESTÃO RELATIVA À INCOMPETÊNCIA. EMBARGOS REJEITADOS.

I. Não há violação ao art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido dirime de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais.

II. Se nulidade houvesse, esta não seria absoluta, diante da regra pela qual aos Tribunais compete organizar a forma como se reunirão as Turmas e Seções em relação aos diversos tipos de feitos e matérias. Uma vez distribuído o agravo a este signatário, caberia à recorrente, se assim entendesse, argüir eventual violação ao Regimento Interno deste Superior Tribunal de Justiça. Nada obstante, preferiu a Fazenda do Estado de São Paulo esperar o resultado do julgamento para, somente então, acusar a pecha. (AgRg no Ag. 422.905/SP, Rel. Min. FRANCIULLI NETTO, DJU 26.05.2003).

III. Embargos rejeitados (EDcl no AgRg no Ag 988.283/SC, Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JUNIOR, DJe 29.11.2010).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

10. Cabe esclarecer que às fls. 1.349/1.350 a ora recorrente apresentou petição indagando sobre o procedimento em relação à redistribuição de feitos adotado à época da ER 2/1992, não refutando, em absoluto, o possível reconhecimento da prevenção no caso dos autos; nesse contexto, é bom lembrar que dentre as funções do Judiciário, não se encontra cumulada a função de órgão consultivo, ao teor de reiterada jurisprudência deste Sodalício.

11. A seu turno, nos termos do art. 557, § 1o.- A do CPC, com redação dada pela Lei 9.756/98, é facultado ao Relator dar provimento ao RESP, com respaldo na jurisprudência da Corte, com a prevalência do valor celeridade à luz do princípio da efetividade; ademais, eventual nulidade da decisão monocrática fica superada, uma vez instado o órgão colegiado a se pronunciar em sede de Agravo Regimental.

12. Outrossim, cumpre ressaltar que não há ofensa ao princípio da colegialidade quando o Relator da causa profere decisão de mérito unipessoal, com base em jurisprudência dominante de Tribunal Superior, nos moldes do art. 557 do CPC, com vistas à tão proclamada celeridade processual. Assim, revela-se infundada a alegação de impropriedade do julgamento monocrático do Recurso Especial, considerando que o *decisum* singular objurgado encontra fundamento em reiterados julgados desta Corte, dentre os quais podem ser anotados os seguintes:

Recurso especial. Não ofende o princípio da Súmula 7 emprestar-se, no julgamento do especial, significado diverso aos fatos estabelecidos pelo acórdão recorrido. Inviável é ter como ocorridos fatos cuja existência o acórdão negou ou negar fatos que se tiveram como verificados (AgRg no REsp. 134108/DF, Rel. Min. EDUARDO RIBEIRO, Corte Especial, DJU 16.08.1999).

✧ ✧ ✧

RESP. CIVIL. LOCAÇÃO. ALUGUEL. REVISÃO. A REVISIONAL DE ALUGUEL VISA A MANTER O EQUILÍBRIO ECONÔMICO DO CONTRATO. ADMISSÍVEL, PORTANTO, DESDE QUE NECESSÁRIO RESTABELECE-LO, INDEPENDENTEMENTE DE PRAZO LEGAL, OU CONTRATUAL. VIGÊNCIA DA CLAUSULA REBUS SIC STANTIBUS (REsp. 87.442/SP, Rel. Min. LUIZ VICENTE CERNICCHIARO, DJU 04.11.1996).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA



DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUERES E ENCARGOS. EXECUÇÃO. DECISÃO QUE FIXA OS HONORÁRIOS PERICIAIS COMPLEMENTARES E DETERMINA QUE A AUTORA-EXEQUENTE OS DEPOSITE. JUSTIÇA GRATUITA. DECLARAÇÃO DE POBREZA. PRESUNÇÃO JURIS TANTUM QUE PODE SER AFASTADA EM VIRTUDE DE ATO PRATICADO PELO PRÓPRIO BENEFICIÁRIO QUE DEMONSTRE SUA DESNECESSIDADE. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DO NON VENIRE CONTRA FACTUM PROPIUM. PRECEDENTE DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

(...).

3. Os princípios da segurança jurídica e da boa-fé objetiva, bem como a vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), impedem que a parte, após praticar ato em determinado sentido, venha a adotar comportamento posterior e contraditório.

4. Agravo regimental improvido (AgRg. no REsp. 1.099.550/SP, Rel. Min. ARNALDO ESTEVES LIMA, DJe 29.03.2010).

13. No que concerne à possibilidade de reconhecimento da alegação de falta de interesse de agir, cumpre esclarecer que foi expressamente apontada afronta ao art. 19 da Lei 8.245/91, por ser descabido o aforamento da Ação Revisional, matéria essa que foi efetivamente debatida na origem.

14. Vale também explicitar que, para o cumprimento do requisito do prequestionamento, indispensável ao conhecimento do Apelo Especial, não é necessário que a decisão recorrida mencione o dispositivo legal tido por violado, bastando que a matéria tenha sido devidamente analisada pelo Tribunal local, tratando-se, neste caso, do chamado prequestionamento implícito, presente na hipótese dos autos; veja-se a orientação firmada nesta Corte:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. EXAME DE ADMISSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO ANALÍTICA DA DIVERGÊNCIA. ART. 266, § 1o. DO RISTJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

I - O prequestionamento pode ser explícito, quando o acórdão se refere expressamente aos dispositivos legais tido violados; ou implícito, quando, mesmo não se referindo expressamente aos dispositivos tidos como malferidos, decide as questões jurídicas que envolvem a sua aplicação.

(...).

IV - Embargos de divergência não conhecidos (EResp. 111.707/PR, Rel. Min. ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO, CORTE ESPECIAL, DJU 02.05.2005).

✧ ✧ ✧

DIREITO ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. MILITAR TEMPORÁRIO DO EXÉRCITO. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ. LICENCIAMENTO EX OFFICIO. PRORROGAÇÃO DO TEMPO DE SERVIÇO. AUSÊNCIA DE REQUERIMENTO TEMPESTIVO. IRRELEVÂNCIA. COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA. PAGAMENTO. POSSIBILIDADE. ART. 1 DA LEI 7.963/89. NATUREZA INDENIZATÓRIA. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS MORATÓRIOS. ATUALIZAÇÃO PELA TAXA SELIC. PRECEDENTES DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FIXAÇÃO EM 10% SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO. ART. 20, § 4o. DO CPC. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1. Interposto o recurso especial pela alínea a do permissivo constitucional, tendo a matéria objeto de irresignação sido debatida no Tribunal de origem, é dispensável a expressa menção dos dispositivos legais tidos por violados, é o chamado prequestionamento implícito (AgRg no REsp. 852.499/SP, Rel. Min. JANE SILVA, Des. Conv. do TJMG, DJe 17/11/08).

(...). (Resp. 1.107.991/RS, Rel. Min. ARNALDO ESTEVES LIMA, DJe 24.05.2010).

✧ ✧ ✧

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. APOSENTADORIA POR TEMPO DE SERVIÇO. CONVERSÃO DE TEMPO ESPECIAL EM COMUM. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL. QUESTÃO NOVA.

I - A inexistência, no e. Tribunal de origem, do prequestionamento



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

explícito dos artigos elencados como violados no recurso especial não prejudica o exame da quaestio, sendo suficiente para o seu conhecimento que a matéria objeto de irresignação tenha sido discutida. Precedentes.

(...). (AgRg no REsp. 714.082/RS, Rel. Min. FELIX FISCHER, DJU 12.12.2005).

15. De outro lado, consoante expendido no *decisum* vergastado, a solução da presente contenda parte da premissa de discernir a natureza do acordo de vontades celebrado e, com isso, aferir os efeitos jurídicos irradiantes.

16. A análise proposta, acerca do contrato de locação e de sua vinculação a uma teia de acordos que se perfaz num negócio jurídico complexo, mas de um só e único objetivo econômico, não esbarra nos óbices impostos pelas Súmulas 5 e 7 deste Tribunal Superior, pois as consequências jurídicas decorrem da qualificação do ato de vontade que motiva a lide, não dependendo de reexame fático-probatório, ou de cláusulas do contrato.

17. O reexame que se veda na via especial cinge-se à existência ou correção dos fatos delimitados na sentença ou no acórdão recorrido. Nesse passo, é perfeitamente possível a esta Corte Superior, no julgamento do RESP, conferir nova qualificação jurídica a um fato, uma vez que sua errônea definição pode impedir que sobre ele incida a correta regra jurídica. O debate, portanto, fica adstrito a matéria de direito e não de fato.

18. A corroborar o aludido entendimento, colaciona-se o seguinte precedente:

Recurso Especial. Não ofende o princípio da Súmula 7 emprestar-se, no julgamento do especial, significado diverso aos fatos estabelecidos pelo acórdão recorrido. Inviável é ter como ocorridos fatos cuja existência o acórdão negou ou negar fatos que se tiveram como verificados (AgRg no EREsp. 134108/DF, Rel. Min. EDUARDO RIBEIRO, Corte Especial, DJU 16.08.1999).

19. Do compulsar dos autos, deduz-se que para formalização da retirada do sócio Arnaldo dos Santos Diniz da Companhia Brasileira de Distribuição



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(Grupo Pão de Açúcar) foram elaborados o *protocolo de cisão*, o *acordo de acionistas* e o *contrato de locação*, em favor da empresa cindida, de imóveis que, na cisão, foram transferidos à empresa COMARDI COMERCIAL LTDA., ora recorrente, constituída por Arnaldo dos Santos Diniz, o sócio retirante.

20. Nesse contexto, a interdependência, a conexidade ou a estreita vinculação dos referidos contratos restam claras e evidente, haja vista a unidade dos interesses representados, principalmente os de natureza econômica, constituindo o que a doutrina convencionou denominar de *contratos coligados*.

21. Com efeito, o quadro negocial revela que o imóvel, objeto da Ação Revisonal subjacente, foi transferido à empresa do sócio retirante, conforme pactuado no *protocolo de cisão*, e locado à Companhia Brasileira de Distribuição, nos termos previamente estabelecidos no *acordo de acionistas*, assegurando a possibilidade da empresa cindida continuar a exercer suas atividades nos imóveis transferidos, onde estão instaladas grandes lojas, bem como garantiu ao sócio dissidente um rendimento certo, representado pelo valor do aluguel acertado na ocasião, com esteio em percentual de rendimento, limitado por um preço mínimo.

22. Logo, embora seja possível visualizar de forma autônoma cada uma das figuras contratuais entabuladas, exsurge cristalina a intervinculação dos acordos firmados, revelando a inviabilidade da revisão estanque e individualizada de contratos que estão coligados por uma função econômica comum.

23. O patrimônio vertido para a empresa, que atualmente ostenta a razão social Comardi Comercial Ltda, foi avaliado com esteio em critérios contábeis, consoante expressamente fixado no protocolo de cisão, concebido para perfectibilizar a retirada do sócio Arnaldo dos Santos Diniz do Grupo Pão de Açúcar, como efetivamente ocorreu.

24. Dest'arte, tomando-se em conta que as partes optaram, quando da cisão empresarial, pela adoção do critério contábil para a avaliação dos bens vertidos para o sócio retirante, não parece juricamente aceitável que o valor estipulado a título de aluguel, acertado no mesmo conjunto negocial, refletisse, unicamente, o preço locatício



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de mercado.

25. Nesta esteira, destaca-se que, consoante disposto nos arts. 17 e 18 da Lei 8.245/91, não há empeço à livre pactuação do valor do aluguel que, a depender das particularidades e das convenções negociais, pode fugir do parâmetro usual de mercado.

26. O art. 19 da Lei do Inquilinato, ao regular a possibilidade de revisão judicial do aluguel, 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 para a manutenção do equilíbrio econômico do contrato.

27. Ao se interpretar a Lei 8.245/91 é importante visualizar o contexto histórico e ter em mente que o legislador, com o receio de que convulsões de ordem político-econômica pudessem resultar em superveniente e imprevisível alteração das bases iniciais do contrato, acarretando excessiva onerosidade para uma das partes e lucro desmedido para a outra, estabeleceu a regra inserta no art. 19 como meio de viabilizar o restabelecimento do equilíbrio contratual originário.

28. A aplicação do texto da lei não deve violar a razão de ser da norma jurídica, a fim de se preservar a *mens legis* que justamente inspirou a sua criação.

29. Assim, adotando uma interpretação normativa sistemática e teleológica, é forçoso concluir que a intervenção do Poder Judiciário no contrato de locação, regido pela autonomia de vontade, por meio da Ação Revisional, não tem a simplista finalidade de adequar o acordo, legitimamente firmado, aos padrões e valores de mercado.

30. No caso dos autos, depreende-se que a equação econômica inicialmente observada não foi modificada por turbulências econômicas supervenientes a justificar a aplicação do princípio norteador da Ação Revisional, qual seja: a recuperação do equilíbrio contratual vergastado por elementos imprevisíveis.

31. Outrossim, importa frisar que, por extrapolar os seus limites, a Ação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Revisional não comporta discussões sobre eventual desproporcionalidade originária do contrato: essa matéria é vencida e superada.

32. Partindo das premissas expostas, é de fácil conclusão que a Ação Revisional subjacente não se adstringe ao restabelecimento do equilíbrio econômico inicial do contrato, ao contrário, reflete pretensão de obter a alteração do critério de determinação do valor do aluguel, distanciando-se dos parâmetros originalmente estabelecidos.

33. Logo, se o objeto da Ação proposta refoge aos limites do art. 19 da Lei 8.245/91, não há legítimo interesse jurídico dos autores a ser preservado, mas mero interesse econômico.

34. Confira-se, a propósito, o emblemático precedente a seguir transcrito:

RESP. CIVIL. LOCAÇÃO. ALUGUEL. REVISÃO. A REVISIONAL DE ALUGUEL VISA A MANTER O EQUILÍBRIO ECONÔMICO DO CONTRATO. ADMISSÍVEL, PORTANTO, DESDE QUE NECESSÁRIO RESTABELECÊ-LO, INDEPENDENTEMENTE DE PRAZO LEGAL, OU CONTRATUAL. VIGÊNCIA DA CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS (RESP 87.442/SP, Rel. Min. LUIZ VICENTE CERNICCHIARO, DJU 04.11.1996).

35. A Ação Revisional, como instrumento jurídico, submete-se ao princípio da adequação, a significar que deve ter aptidão suficiente para operacionalizar, no plano jurisdicional, a devida e integral proteção do direito material; somente assim será instrumento adequado e útil.

36. Neste caso, é patente que Ação prevista no art. 19 da Lei 8.245/91 não foi utilizada para manter ou restabelecer o equilíbrio inicial da locação, não sendo, portanto, adequada à obtenção da tutela jurisdicional almejada, o que revela a falta do interesse jurídico de agir, ante a completa inadequação da via eleita, sendo de rigor o reconhecimento da carência do direito de ação por ausência de interesse processual, nos moldes do art. 267, VI do CPC. A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. PAGAMENTO DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ADICIONAL.RECONHECIMENTO DO PEDIDO, ADMINISTRATIVAMENTE, APÓS O AJUIZAMENTO DA AÇÃO. FALTA DE INTERESSE CARACTERIZADO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO QUE SE IMPÕE.

1 - Na conceituação de LIEBMAN: O interesse de agir é representado pela relação entre a situação antijurídica denunciada e o provimento que se pede para debelá-la mediante a aplicação do direito; deve essa relação consistir na utilidade do provimento, como meio para proporcionar ao interesse lesado a proteção concedida pelo direito. (...). O interesse de agir é em resumo, a relação de utilidade entre a afirmada lesão de um direito e o provimento de tutela jurisdicional pedida. (...).

4 - Desaparecendo a utilidade/necessidade concreta do exercício da jurisdição, a falta de interesse de agir, cabe a extinção do processo sem julgamento do mérito, sem que isso possa interferir na sucumbência.

5 - Recurso conhecido e provido para reformar o v. acórdão, julgando extinto o processo, sem julgamento do mérito, nos termos do art. 267, VI do Código de Processo Civil (REsp. 264.676/SE, Rel. Min. JORGE SCARTEZZINI, DJU 02.08.2004).

37. Noutro norte, ainda que fosse possível superar a constatação de que não está presente o interesse de agir, por a ação aviada não ser o instrumento necessário e adequado ao fim a que se propõe, melhor sorte não socorreria a pretensão inicial, haja vista o proeminente fundamento da desatenção ao princípio da boa-fé objetiva.

38. É da essência dos contratos o princípio da exigibilidade ou obrigatoriedade das convenções, consagrando que obedecidos os requisitos legais, um contrato faz lei entre as partes, constituindo liame tal entre os contratantes que, havendo inadimplemento, a parte lesada é aparelhada com instrumentos judiciais que lhe garantam a reparação das conseqüências advindas do descumprimento da obrigação. A essencialidade do princípio deriva da necessidade de segurança dos negócios jurídicos.

39. No ordenamento jurídico brasileiro, hodiernamente, são aclamados os princípios gerais do direito que buscam a justiça contratual, em especial, com a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ratificação da boa-fé objetiva no art. 422 do Código Civil, a regular todo o direito obrigacional.

40. Como é cediço, o princípio da boa-fé objetiva impõe aos contratantes um padrão de conduta pautada na probidade, assim na conclusão do contrato, como em sua execução.

41. Na situação *sub examine*, o preço do aluguel compunha um elemento essencial do ajuste, justificando, no contexto complexo do negócio jurídico, a sua desvinculação das cotações de mercado. Nessa linha, a postura da empresa locatária ao pleitear a redução do valor pactuado, sem relevante alteração superveniente da conjuntura econômica, reflete comportamento contraditório e injurídico, incompatível com a manifestação de vontade acertada no momento em que firmado o contrato de locação.

42. Verifica-se, nesta álea, que a conduta da autora, ao tentar desvincular o valor do aluguel, e o próprio contrato de locação, do objetivo central do avençado entre as partes, qual seja, *a cisão de uma empresa de grande porte*, distancia-se do arquétipo social de probidade e lealdade, de tal forma que não há como não inquirar o seu comportamento de violador da boa-fé objetiva.

43. Com efeito, *os princípios da segurança jurídica e da boa-fé objetiva, bem como a vedação ao comportamento contraditório (venire contra factum proprium), impedem que a parte, após praticar ato em determinado sentido, venha a adotar comportamento posterior e contraditório* (AgRg. no REsp. 1.099.550/SP, Rel. Min. ARNALDO ESTEVES LIMA, DJe 29.03.2010).

44. Diante de tais pressupostos, nega-se provimento ao Agravo Regimental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUINTA TURMA

Número Registro: 2010/0139018-0 PROCESSO ELETRÔNICO **AgRg no**
REsp 1.206.723 /
MG

Números Origem: 10024038947487001 10024038947487003 10029038947487004 24038947487

EM MESA

JULGADO: 01/03/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **NAPOLÉÃO NUNES MAIA FILHO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JORGE MUSSI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **OZÓRIO SILVA BARBOSA SOBRINHO**

Secretário

Bel. **LAURO ROCHA REIS**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMARDI COMERCIAL LTDA
ADVOGADO : ROBERTO CORREA DA SILVA BLESER E OUTRO(S)
RECORRIDO : COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO
ADVOGADOS : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ E OUTRO(S)
 GUILHERME GOMES PEREIRA E OUTRO(S)
 LUIZ CARLOS LOPES MADEIRA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO
ADVOGADO : LUIZ CARLOS LOPES MADEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : COMARDI COMERCIAL LTDA
ADVOGADO : ROBERTO CORREA DA SILVA BLESER E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

"Após o voto do Sr. Ministro Relator negando provimento ao agravo regimental, pediu vista, antecipadamente, o Sr. Ministro Gilson Dipp."

Aguardam os Srs. Ministros Jorge Mussi, Adilson Vieira Macabu (Desembargador convocado do TJ/RJ) e Laurita Vaz.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.206.723 - MG (2010/0139018-0)

VOTO-VISTA

O EXMO. SR. MINISTRO GILSON DIPP:

A Agravante assim resumiu os fatos :

“Trata-se de ação revisional de aluguel movida pela ora Agravante, Companhia Brasileira de Distribuição – CBD – locatária, em desfavor de Comardi Comercial Ltda, ora Agravada – locadora.

Na petição inicial foi explicitado que, com o passar dos anos – e principalmente devido às alterações do padrão monetário nacional – o valor do aluguel tornou-se desproporcional, afastando por completo o equilíbrio contratual inicialmente ajustado.

*De fato, estipulado o aluguel no valor de 2% (dois por cento) do faturamento bruto da loja, foi ajustado um **"aluguel mínimo reajustável"**, no montante inicial de CR\$ 35.114.380,00 (trinta e cinco milhões, cento e quatorze mil e trezentos e oitenta cruzeiros). Incidentes os reajustes contratuais a quantia passou, em janeiro de 2003, ao montante de R\$ 257.451,11 (duzentos e cinquenta e sete mil e quatrocentos e cinquenta e um reais e onze centavos), **representando 3,8% (três por cento e oito décimos) do valor do faturamento bruto da loja.***

Não bastasse, o referido valor também se mostrava em muito – e injustificadamente – superior aos valores praticados pelo mercado.

Em sua contestação, a Ré acabou por reconhecer a desproporção do valor do aluguel em relação àqueles praticados pelo mercado, eis que alegou que a referida desproporção seria decorrência do fato de que o valor estabelecido no contrato de locação não remuneraria apenas a locação em si, mas, também, a indenização que seria devida ao ex-sócio da CBD, proprietário da Comardi.

Em síntese, o que alegou a Ré, COMARDI COMERCIAL LTDA, foi que a desproporção dos valores do aluguel praticado teria decorrido de outro negócio jurídico, outro ajuste de vontades, que dizia respeito à retirada de sócio da CBD, o Sr. Arnaldo dos Santos Diniz.

Após extensa produção de provas NÃO RESTOU COMPROVADA A RELAÇÃO ENTRE A RETIRADA DO SR. ARNALDO DOS SANTOS DINIZ E O CONTRATO DE LOCAÇÃO, CONFORME POSIÇÃO ADOTADA SEJA PELO JUIZ DE DIREITO SEJA PELO EG. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS.”

O Juiz de primeiro grau julgou-a procedente ante a falta de relação da retirada do sócio com a estipulação de locativos, sentença que foi mantida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

Pelas razões correspondentes, o Recurso Especial da ora agravada não foi



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

admitido sobrevindo o agravo de instrumento, igualmente improvido por despacho do Ministro Relator.

Nada obstante, ao apreciar o agravo regimental o Ministro Relator reconsiderou a decisão no agravo de instrumento e, provendo-o, fez subir o Recurso Especial ao qual desde logo também deu provimento para julgar extinta a ação revisional, com base no art. 557, §1º-A CPC, *“sem exame do mérito, nos termos do art. 267, VI do CPC, considerando a ausência de utilidade/necessidade concreta do exercício da jurisdição, carecendo a parte autora de legítimo interesse de agir.”*

Para assim concluir, disse a decisão objeto do presente agravo regimental:

" 25. A Ação Revisional, como instrumento jurídico, submete-se ao princípio da adequação, a significar que deve ter aptidão suficiente para operacionalizar, no plano jurisdicional, a devida e integral proteção do direito material; somente assim será instrumento adequado e útil.

26. In casu, é patente que Ação prevista no art. 19 da Lei 8.245/91 não foi utilizada para manter ou restabelecer o equilíbrio inicial da locação, não sendo, portanto, adequada à obtenção da tutela jurisdicional almejada, o que revela a falta do interesse jurídico de agir, ante a completa inadequação da via eleita, sendo de rigor o reconhecimento da carência do direito de ação por ausência de interesse processual.

27. Noutro norte, ainda que fosse possível superar a constatação de que não está presente o interesse de agir, por a ação aviada não ser o instrumento necessário e adequado ao fim a que se propõe, melhor sorte não socorreria a pretensão inicial, haja vista o proeminente fundamento da desatenção ao princípio da boa-fé objetiva.

28. É da essência dos contratos o princípio da exigibilidade ou obrigatoriedade das convenções, consagrando que obedecidos os requisitos legais, um contrato faz lei entre as partes, constituindo liame tal entre os contratantes que, havendo inadimplemento, a parte lesada é aparelhada com instrumentos judiciais que lhe garantam a reparação das conseqüências advindas do descumprimento da obrigação. A essencialidade do princípio deriva da necessidade de segurança dos negócios jurídicos.

29. No ordenamento jurídico brasileiro, hodiernamente, são aclamados os princípios gerais do direito que buscam a justiça contratual, em especial, com a ratificação da boa-fé objetiva no art. 422 do Código Civil, a regular todo o direito obrigacional.

30. Como é cediço, o princípio da boa-fé objetiva impõe aos contratantes um padrão de conduta pautada na probidade, assim na conclusão do contrato, como em sua execução.

31. Na situação sub examine, o preço do aluguel compunha um elemento essencial do ajuste, justificando, no contexto complexo do negócio jurídico, a sua desvinculação das cotações de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mercado. Nessa linha, a postura da empresa locatária ao pleitear a redução do valor pactuado, sem relevante alteração superveniente da conjuntura econômica, reflete comportamento contraditório e injurídico, incompatível com a manifestação de vontade acertada no momento em que firmado o contrato de locação."

O Agravo regimental da então recorrida e agora agravante busca questionar os fundamentos do ato do Ministro Relator que deu provimento ao Recurso Especial da ré na ação revisional.

Sobre ele, em resumo constante do item 1. do relatório, disse o Ministro Relator:

"São três os fundamentos do presente Agravo Regimental, a saber: (i) a cessação da competência da 5ª Turma para julgamento do RESP, em face da Emenda Regimental 11/2010; (ii) a impropriedade do julgamento monocrático do RESP pelo Relator; e (iii) o descabimento da cognição recursal por força das Súmulas 5 e 7 /STJ."

Afastando as questões preliminares (i e ii), com o que estou de acordo, o Ministro Relator reprisou as razões expostas na decisão agravada (itens 15 e seguintes) insistindo que *"análise do contrato de locação e sua vinculação a uma teia de acordos que se perfaz num negócio jurídico complexo, mas de um único e só objetivo não esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7"* pois, afirma, as consequências decorrem da qualificação jurídica do ato e não do reexame fático ou das cláusulas respectivas.

Disse mais o ato agravado:

"19. Do compulsar dos autos, deduz-se que para formalização da retirada do sócio Arnaldo dos Santos Diniz da Companhia Brasileira de Distribuição (Grupo Pão de Açúcar) foram elaborados o protocolo de cisão, o acordo de acionistas e o contrato de locação, em favor da empresa cindida, de imóveis que, na cisão, foram transferidos à empresa COMARDI COMERCIAL LTDA., ora recorrente, constituída por Arnaldo dos Santos Diniz, o sócio retirante.

20. Nesse contexto, a interdependência, a conexão ou a estreita vinculação dos referidos contratos restam claras e evidente, haja vista a unidade dos interesses representados, principalmente os de natureza econômica, constituindo o que a doutrina convencionou denominar de contratos coligados.

21. Com efeito, o quadro negocial revela que o imóvel, objeto da Ação Revisional subjacente, foi transferido à empresa do sócio retirante, conforme pactuado no protocolo de cisão, e locado à Companhia



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasileira de Distribuição, nos termos previamente estabelecidos no acordo de acionistas, assegurando a possibilidade da empresa cindida continuar a exercer suas atividades nos imóveis transferidos, onde estão instaladas grandes lojas, bem como garantiu ao sócio dissidente um rendimento certo, representado pelo valor do aluguel acertado na ocasião, com esteio em percentual de rendimento, limitado por um preço mínimo.

22. Logo, embora seja possível visualizar de forma autônoma cada uma das figuras contratuais entabuladas, exsurge cristalina a intervinculação dos acordos firmados, revelando a inviabilidade da revisão estanque e individualizada de contratos que estão coligados por uma função econômica comum.

23. O patrimônio vertido para a empresa, que atualmente ostenta a razão social Comardi Comercial Ltda, foi avaliado com esteio em critérios contábeis, consoante expressamente fixado no protocolo de cisão, concebido para perfectibilizar a retirada do sócio Arnaldo dos Santos Diniz do Grupo Pão de Açúcar, como efetivamente ocorreu.

24. Dest'arte, tomando-se em conta que as partes optaram, quando da cisão empresarial, pela adoção do critério contábil para a avaliação dos bens vertidos para o sócio retirante, não parece juricamente aceitável que o valor estipulado a título de aluguel, acertado no mesmo conjunto negocial, refletisse, unicamente, o preço locatício de mercado."

Pedi vista para exame mais detido pela relevância do assunto e pela peculiaridade do andamento processual.

Cuidando-se de discussão no âmbito do controle de legalidade infraconstitucional, e em jurisdição que inadmite a apreciação ou valorização de provas que não constitua a estrita valorização *jurídica* delas, tenho que a decisão do Ministro Relator, com a devida vênia, não pode prevalecer.

Com efeito, afirma-se, como assentou o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais em passagem transcrita pela agravante, que "*não há qualquer elemento de prova a demonstrar que o preço do aluguel tenha sido estabelecido com a finalidade de quitação de quotas e/ou ações cedidas ao sócio dissidente*".

Ora, para chegar a conclusão diversa ou contrária, primeiro seria necessário reavaliar todo o conjunto da prova pelo seu conteúdo, e depois, admitir que isso possa ser suscitado contra o acórdão local como valorização jurídica da prova.

Mesmo quando as circunstâncias dos negócios envolvendo o sócio dissidente a quem tocou a empresa locadora, e que ora é agravado, tenham sido pactuados do modo pretendido pela decisão agravada, o âmbito de jurisdição do Superior Tribunal de Justiça longe



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

está de admitir uma nova apreciação de fatos e provas, tal qual propôs o Ministro Relator.

Basta reler os excertos que fiz transcrever acima, todos eles, a meu juízo, intensamente relacionados com os fatos da causa, para justificar claramente a recusa da intervenção deste Juízo Superior, sendo, por conseguinte, evidentemente inadequado afirmar como valorização jurídica o que, na essência, efetivamente não o é.

Se as partes, avençaram contratos com determinadas características, as quais levaram o Tribunal de Justiça a declarar que:

“pela interpretação que se faz da cláusula '1.1' do Acordo de Acionistas, transcrita na f. 974, pode-se concluir que a referência ali contida apenas veio garantir a locação mediante o pagamento de aluguéis mínimos, em obediência ao que foi estabelecido no contrato de locação, nada mais que isso”.

Revela-se indubitável que o que o Tribunal de Justiça fez foi interpretar cláusula contratual, aliás, duas vezes, porque interpretou o acordo de acionistas e, por conta desse, o contrato de locação.

De outra parte, ao afirmar a interconexidade ou coligação de contratos firmados pelas partes (nomeadamente, cisão de empresas, acordo de acionistas e contrato de locação), disso procurando extrair a vinculação jurídica e pois a dependência da locação ao acordo de acionistas, o voto do Ministro Relator, a meu juízo, desatende frontalmente a proibição de interpretar os contratos tanto quanto a de discernir neles os aspectos fáticos que teriam a qualidade de produzir os efeitos fáticos para isso.

A agravada, ao tempo de seu Recurso Especial, invocou a violação do art. 19 da Lei nº 8.245, de 1991 e arts. 112 e 422 do CC/2002. E para lograr apurar a negativa de vigência ou aplicação equivocada desses preceitos é preciso mais do que interpretar-lhes o comando pois mostrar-se incontornável o deslinde dos fatos correspondentes antes da operação de subsunção que cabe a este Tribunal.

Eis como estão:

"Código Civil/2002

Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

boa-fé."

"Lei nº 8.245/91

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."

Salvo engano, a expressão desses comandos indica desenganadamente que tanto nas regras do Código Civil citadas -- *em que se valoriza mais a intenção que a letra dos contratos com respeito à probidade e boa-fé*, -- como na lei de locação mencionada -- *em que a revisão é condicionada pela ausência de acordo* -- a aplicação de seus preceitos pressupõe, logicamente a definição da existência e conteúdo da intenção, probidade e boa-fé, e a pré-existência de acordo.

Em qualquer desses casos, haverá obrigatoriamente incursão pelo aspecto fático da prova (e não apenas jurídico) para saber se havia acordo contratual, seu teor e em que termos, e sobretudo se em face disso comportou-se a parte com ou sem boa-fé e probidade para então concluir pela consagração da interconexidade ou coligação dos contratos que afastasse a ação de revisão.

Assim, ademais de não demonstrar o devido prequestionamento e a manifesta contrariedade do acórdão de Minas Gerais aos ditos artigos de lei para admitir o Recurso especial, tivesse-o feito a decisão agravada nos termos regimentais certamente não ultrapassaria a vedação da apreciação dos fatos.

Ou os fatos são inequivocamente indiscutíveis, e no caso não o são, posto que para isso seria necessário revolver a intenção dos contratos e a boa-fé ou probidade das partes, ou o Recurso Especial não poderia ser admitido, como não o foi, e nem, depois, provido, com desatenção dos limites constitucionais.

Ante o exposto, dou provimento ao Agravo Regimental da Agravada/Recorrida *Companhia Brasileira de Distribuição* para negar provimento ao Agravo de Instrumento da ora agravada e, portanto, não conhecer do Recurso Especial de *Comardi Comercial Ltda.*, mantido o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais que confirmou a sentença de primeiro grau pela procedência da ação revisional.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUINTA TURMA

Número Registro: 2010/0139018-0 PROCESSO ELETRÔNICO **AgRg no**
REsp 1.206.723 /
MG

Números Origem: 10024038947487001 10024038947487003 10029038947487004 24038947487

EM MESA

JULGADO: 19/05/2011

Relator

Exmo. Sr. Ministro **NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JORGE MUSSI**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ÁUREA M. E. N. LUSTOSA PIERRE**

Secretário

Bel. **LAURO ROCHA REIS**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMARDI COMERCIAL LTDA
ADVOGADO : ROBERTO CORREA DA SILVA BLESER E OUTRO(S)
RECORRIDO : COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO
ADVOGADOS : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ E OUTRO(S)
 GUILHERME GOMES PEREIRA E OUTRO(S)
 LUIZ CARLOS LOPES MADEIRA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO
ADVOGADO : LUIZ CARLOS LOPES MADEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : COMARDI COMERCIAL LTDA
ADVOGADO : ROBERTO CORREA DA SILVA BLESER E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

"Prosseguindo no julgamento, após o voto do Sr. Ministro Relator negando provimento ao agravo regimental e o voto-vista do Sr. Ministro Gilson Dipp, dando provimento ao agravo regimental, pediu vista, antecipadamente, o Sr. Ministro Adilson Vieira Macabu (Desembargador convocado do TJ/RJ)."

Aguardam os Srs. Ministros Jorge Mussi e Laurita Vaz.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUINTA TURMA

Número Registro: 2010/0139018-0 PROCESSO ELETRÔNICO **AgRg no**
REsp 1.206.723 /
MG

Números Origem: 10024038947487001 10024038947487003 10029038947487004 24038947487

EM MESA

JULGADO: 12/04/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JORGE MUSSI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANCISCO XAVIER PINHEIRO FILHO**

Secretário

Bel. **LAURO ROCHA REIS**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMARDI COMERCIAL LTDA
ADVOGADO : ROBERTO CORREA DA SILVA BLESER E OUTRO(S)
RECORRIDO : COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO
ADVOGADOS : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ E OUTRO(S)
 GUILHERME GOMES PEREIRA E OUTRO(S)
 LUIZ CARLOS LOPES MADEIRA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO
ADVOGADO : LUIZ CARLOS LOPES MADEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : COMARDI COMERCIAL LTDA
ADVOGADO : ROBERTO CORREA DA SILVA BLESER E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

"Prosseguindo no julgamento, após o voto do Sr. Ministro Relator negando provimento ao agravo regimental, no que foi acompanhado pelos votos dos Srs. Ministros Jorge Mussi e Adilson Vieira Macabu (Desembargador convocado TJ/RJ), e o voto-vista do Sr. Ministro Gilson Dipp dando provimento ao agravo regimental, pediu vista a Sra. Ministra Laurita Vaz".

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze (Art. 162, § 2º do RISTJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.206.723 - MG (2010/0139018-0)

VOTO-VISTA

A EXMA. SRA. MINISTRA LAURITA VAZ:

Trata-se de agravo regimental interposto pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO – CBD em face de decisão da relatoria do i. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, que restou ementada nos seguintes termos, *in verbis*:

"LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. QUALIFICAÇÃO JURÍDICA DE ATOS E FATOS. ANÁLISE QUE NÃO ESBARRA NOS ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. PROTOCOLO DE CISÃO, ACORDO DE ACIONISTAS E LOCAÇÃO. CONTRATOS COLIGADOS. FUNÇÃO ECONÔMICA COMUM. ART. 19 DA LEI DO INQUILINATO. INSTRUMENTO PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO DO CONTRATO. SITUAÇÃO ORIGINAL DA AVENÇA NÃO ALTERADA POR TURBULÊNCIAS ECONÔMICAS. O PREÇO DO ALUGUEL CARACTERIZA ELEMENTO ESSENCIAL DO AJUSTE, JUSTIFICANDO, NO CONTEXTO COMPLEXO DO NEGÓCIO JURÍDICO, A SUA DESVINCULAÇÃO DAS COTAÇÕES DE MERCADO. A PRESENTE AÇÃO REVISIONAL NÃO SE ADSTRINGE AO RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO INICIAL, AO CONTRÁRIO, REFLETE ASPIRAÇÃO DA EMPRESA LOCATÁRIA DE OBTER A MUDANÇA DO CRITÉRIO DE DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL, DISTANCIANDO-SE DOS PARÂMETROS ORIGINALMENTE ESTABELECIDOS. FALTA DE LEGÍTIMO INTERESSE DE AGIR. A PRETENSÃO DA EMPRESA LOCATÁRIA DE REDUZIR O VALOR PACTUADO PARA O ALUGUEL, SEM RELEVANTE MODIFICAÇÃO DO CONTEXTO ECONÔMICO, REVELA COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO E DESLEAL, INCOMPATÍVEL COM A MANIFESTAÇÃO DE VONTADE ACERTADA NA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. CONDUTA QUE VIOLA O PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO PARA JULGAR EXTINTA A DEMANDA REVISIONAL, SEM EXAME DE MÉRITO, POR CARÊNCIA DA AÇÃO." (fl. 1.355)

O i. relator negou provimento ao recurso, no que foi acompanhado pelo i. Min. Jorge Mussi e i. Min. Adilson Vieira Macabu (Desembargador Convocado do TJ/RJ).

O i. Min. Gilson Dipp, inaugurando a divergência, votou no sentido de dar provimento ao agravo regimental.

Pedi vista dos autos para melhor exame da questão.

Inicialmente, realizo breve esboço da demanda.

Trata-se de ação revisional proposta pela Companhia Brasileira de Distribuição em face de Comardi Comercial Ltda. (fls. 06/11), com base nos arts. 19 e 68 da Lei n.º 8.245/91,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

objetivando alterar o valor de aluguel relativo a imóvel situado em Belo Horizonte/MG.

A Autora calcou seu pedido na alegação de que o valor de aluguel mínimo fixado no contrato datado de 01/02/1994 (fls. 22/38) e, posteriormente, objeto de aditamentos – atualizado à época da propositura da demanda em R\$ 257.451,11 (duzentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e onze centavos) – tornara-se por demais oneroso e incompatível com realidade do mercado. Aduziu, ainda, que não houve possibilidade de acordo entre as partes para a revisão daquele montante.

Na sua contestação (fls. 389/401), a Comardi Comercial Ltda. alegou, em suma, que à Autora falecia interesse processual, porquanto o valor do aluguel jamais estivera nivelado com o de mercado, uma vez que a avença locatícia era apenas parte de uma plethora de negócios jurídicos levados a termo quando da cisão do Grupo Pão de Açúcar, estando previsto inclusive no acordo de acionistas entabulado para tal fim.

Nessas condições, o "valor do aluguel mínimo" do mencionado imóvel, fixado naquele contrato de locação, estaria entre os haveres vertidos para pagamento das quotas sociais de sócio que se retirava do citado grupo empresarial.

Portanto, segundo alegou a ora Agravada, a ação revisional de aluguel não seria a via processual própria para tratar do questionamento trazido ao crivo do Poder Judiciário, tendo em vista que, para alcançar esse desiderato, deveria a Autora, lançar mão de ação apropriada a pleitear a revisão do acordo de acionistas.

Aduziu, também, que o pedido formulado pela Autora malferia o princípio da boa-fé objetiva que deve salvaguardar os contratos. Ademais, voltou-se contra o novo valor do aluguel pleiteado.

O Magistrado de piso julgou procedente a demanda e fixou o valor do aluguel em R\$ 136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais). O Tribunal *a quo* manteve *in totum* a sentença por meio de acórdão ementado nos seguintes termos, *litteris*:

"AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL – PREÇO DE MERCADO – CONTRATAÇÃO DIVERSA – NÃO EXISTÊNCIA – PROVA PERICIAL – CRITÉRIOS OBJETIVOS – PREVALÊNCIA. O amparo legal a viabilizar o manejo da ação revisional de aluguel está no art. 19 da Lei 8.245/91, devendo a questão ser dirimida consoante as cláusulas contidas no contrato de locação efetivamente firmado entre as partes. 2. O laudo pericial, produzido mediante o indispensável estudo técnico do imóvel deve prevalecer como instrumento hábil a sustentar a fixação do valor da locação, mormente quando não apontado consistente vício capaz de inquinar referida prova técnica." (fl. 1.223)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A essa decisão foram opostos embargos de declaração, que restaram rejeitados.

Irresignada, a Comardi Comercial Ltda. interpôs recurso especial, ao qual o 3.º Vice-Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais negou seguimento (fls. 1.312/1.313)

Interposto o competente agravo de instrumento, este foi autuado nesta Corte sob n.º AG 1.273.252/MG e distribuído ao i. Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, sendo certo que ao citado apelo, inicialmente, foi negado provimento por meio de decisão monocrática, mediante a aplicação à espécie dos óbices das Súmulas 05 e 07 do Superior Tribunal de Justiça.

Entretanto, posteriormente, o agravo regimental apresentado pela ora Agravada foi provido, igualmente por decisão unipessoal do relator, determinando-se a subida do recurso especial para melhor exame.

Por seu turno, o citado apelo nobre foi autuado neste Tribunal Superior sob n.º 1.206.723/MG e, de início, distribuído ao Ministro Massami Uyeda, o qual consultou (fl. 1.345) o Min. Napoleão Nunes Maia Filho sobre a existência de eventual prevenção, a qual foi acolhida nos termos do despacho de fl. 1.352.

Ato contínuo, o i. ministro relator, por meio do *decisum* monocrático de fls. 1.355/1.361, afastando a aplicação à hipótese das Súmulas 05 e 07 desta Corte Superior de Justiça, deu provimento ao apelo nobre para julgar extinta a ação revisional, com base no art. 267, inciso VI, do Código de Processo Civil, ante a "[...] a ausência de utilidade/necessidade concreta do exercício da jurisdição, carecendo a parte autora de legítimo interesse de agir." (fl. 1.361)

Feito esse breve relato, passo ao exame do agravo regimental propriamente dito, cujas razões estão fulcradas nos seguintes argumentos, *in verbis*:

a) Nulidades processuais:

a.1) *Error in procedendo* por contrariedade aos arts. 5.º, incisos XXXV, XXXVII e LIII, e 93, inciso IX, da Constituição Federal, calcado nos seguintes argumentos: (i) não ter sido publicada a decisão do i. ministro relator que acolheu a prevenção; (ii) ausência de fundamentação desse *decisum*, porquanto não houve pronunciamento sobre requerimento (fls. 1.350/1.351) que questionava qual o procedimento a ser adotado por esta Corte para casos como o presente; e (iii) deliberação de redistribuição do feito por magistrado que ainda não era relator do feito;

a.2) *Error in judicando* – com a publicação da emenda regimental



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

n.º 11/2010, que alterou a competência material do Superior Tribunal de Justiça, o Min. Napoleão Nunes Maia Filho, ao julgar o AG 1.273.252/MG estava fazendo uso de "competência residual" e, portanto, não poderia ter acolhido a prevenção para o julgamento do recurso especial, uma vez que esse último apelo restou distribuído nesta Corte quando já estava em vigor a nova regra de competência. Assim, estaria correta a distribuição inicial do feito ao Min. Massami Uyeda, integrante da 2.ª Seção do STJ, atualmente competente para julgar as matérias relativas a locação predial urbana;

b) impossibilidade de julgamento monocrático do recurso especial com base no art. 557, § 1.º-A, do Código de Processo Civil;

c) Incidência, na hipótese, dos óbices contidos nas seguintes Súmulas do Superior Tribunal de Justiça:

c.1) Súmula 05 – a solução da lide passaria pelo exame do "[...] *conteúdo do contrato de locação e do conteúdo do contrato de acionistas pelo qual houve a retirada do proprietário da Comardi.*" (fl. 1.387);

c.2) Súmula 07 – a Corte *a quo* "[...] *foi firme ao indicar que, no contexto da prova produzida e dos contratos apresentados aos autos, nenhuma evidência havia de que o valor do aluguel mínimo estabelecido no contrato de locação guardaria relação com a retirada do Sr. Arnaldo dos Santos Diniz da Sociedade da CBD.*" (fl. 1.391);

d) *"a conclusão da decisão agravada acerca de ofensa ao princípio da boa-fé decorre da premissa de que a ora Agravante estaria desconsiderando a vinculação existente entre o valor estipulado no contrato de locação e o contrato de acionistas (retirada). Ocorre que, [...], a alegada vinculação foi expressamente negada pelas instâncias ordinárias, em consequência do detido exame dos contratos e das demais provas colacionadas nos autos."* (fl. 1.394);

e) Aplicação da Súmula 211 desta Corte, ante à falta de prequestionamento quanto à matéria relativa à ausência de interesse de agir da ora Agravante para a propositura da ação revisional;

f) Incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, tendo em vista a inexistência de indicação do dispositivo legal supostamente malferido no que toca à alegada falta de interesse de agir;

g) ao contrário do que restou consignado na decisão agravada, *"resta demonstrada a utilidade do provimento judicial postulado na presente ação, na medida em*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que ela representa o aumento da disponibilidade econômica decorrente da devida revisão do valor do aluguel pago. Havendo efetiva possibilidade de aumento da disponibilidade econômica, é evidente a existência do interesse de agir." (fl. 1.398);

h) *"segundo a prova técnica realizada, restou, sim, demonstrado que o valor do aluguel praticado apresentava-se, sim, muito superior ao preço de mercado, impondo-se a revisão, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91, dispositivo violado na decisão agravada."* (fl. 1.401)

Pois bem. De plano, destaco que acompanho o voto do relator no tocante aos argumentos de que o *decisum* ora atacado padece de *error in procedendo* e *error in judicando* em razão das supostas: (i) ausência de publicação da decisão que acolheu a prevenção; (ii) inexistência de fundamentação; (iii) ofensa ao art. 557, § 1.º-A, do Código de Processo Civil; e (iv) incidência na espécie das Súmulas 211 desta Corte e 284 do Supremo Tribunal Federal.

Entretanto, embora vencida, firmo o posicionamento de que assiste razão ao Agravante no que tange à preliminar relativa à alegação de que o recurso especial fora corretamente distribuído à 2.ª Seção desta Corte, atualmente competente para o julgamento da matéria atinente à locação predial urbana, com base na Lei n.º 8.245/91.

Ora, como é cediço, o Plenário deste Superior Tribunal de Justiça, na sessão do dia do 06/04/2010, aprovou a Emenda Regimental n.º 11, publicada no DJe de 13/04/2010, que alterou a competência interna das Seções que o compõem, estabelecendo que os feitos relativos locação predial urbana deveriam ser distribuídos para a 2.ª Seção, a partir da data da publicação da mencionada emenda.

E segundo entendimento firmado pela Corte Especial, ainda que o recurso especial tenha subido por força de provimento de agravo de instrumento, cuja decisão tenha sido publicada em momento anterior à alteração regimental, a competência para o conhecimento e julgamento do apelo nobre é do novo Órgão Julgador.

A propósito, confira-se a ementa do seguinte julgado:

"COMPETÊNCIA INTERNA DO STJ. ALTERAÇÃO EM RAZÃO DA MATÉRIA, SEGUNDO O DISPOSTO NA EMENDA REGIMENTAL N. 2/92. RECURSO ESPECIAL QUE SUBIU PORQUE PROVIDO O AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONQUANTO O PROVIMENTO DO AGRAVO TENHA OCORRIDO EM DATA ANTERIOR A DA ALTERAÇÃO INTERNA, DETERMINA-SE A COMPETÊNCIA, NESSES CASOS, PARA O JULGAMENTO DO ESPECIAL, NO MOMENTO EM QUE DISTRIBUÍDO O RECURSO, E DE ACORDO COM A MODIFICAÇÃO ESTABELECIDNA NA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EMENDA. CONFLITO CONHECIDO E DECLARADA COMPETENTE A 6ª TURMA." (CC 3.913/RJ, Corte Especial, Rel. MIN. COSTA LEITE, Rel. p/ Acórdão Ministro NILSON NAVES, DJ de 17/05/1993.)

A propósito, trago à colação ementa de recente aresto, oriundo de 2.ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, a qual corrobora o entendimento acima delineado acerca da competência, após a publicação da Emenda Regimental n.º 11/2010, para o julgamento de recursos especiais cuja remessa a esta Corte seja decorrente de provimento de agravo de instrumento:

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. COMPETÊNCIA INTERNA DO STJ. ALTERAÇÃO EM RAZÃO DA MATÉRIA. EMENDA REGIMENTAL N. 11/2010. SERVIDOR PÚBLICO. APOSENTADORIA POR INVALIDEZ. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. AUSÊNCIA DE CORRESPONDÊNCIA ENTRE AS RAZÕES DO RECURSO ESPECIAL E OS ARTIGOS APONTADOS COMO VIOLADOS. SÚMULA 284 DO STF.

1. A Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que, ainda que o recurso especial tenha subido por força de provimento de agravo de instrumento, cuja decisão tenha sido publicada em momento anterior à alteração regimental, a competência para o conhecimento e julgamento do apelo nobre é do novo Órgão Julgador. (CC 3.913/RJ, Corte Especial, Rel. Min. Costa Leite, Rel. p/ Acórdão Min. Nilson Naves, DJ de 17.5.1993.) 2. Inexiste violação do art. 535, II, do Código de Processo Civil, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, conforme se depreende da análise do acórdão recorrido.

[...]

Agravo regimental provido." (AgRg no AgRg no REsp 1.215.449/DF, 2.ª Turma, Rel. Min. HUMBERTO MARTINS, DJe de 12/05/2011.)

Nessa esteira, verificando que o presente feito se refere a locação predial urbana e que foi distribuído em 28/09/2010 (fl. 1.335), ou seja, após a publicação da Emenda Regimental n.º 11/2010, a competência para a apreciação do presente feito é de uma das Turmas que compõem a 2.ª Seção desta Corte.

Todavia, conforme consignado alhures, estando superada essa preliminar, passo ao exame das demais alegações contidas no agravo regimental.

Pois bem. De plano, destaco que o recurso especial é apelo cujos contornos são precipuamente técnicos, estando sujeito às hipóteses prescritas no art. 105, inciso III da Constituição Federal, bem como aos pressupostos gerais e específicos de admissibilidade.

Na esteira desse entendimento, emerge a conclusão de que o Superior Tribunal de Justiça não promove a entrega da prestação jurisdicional na condição de "tribunal de terceira instância", "instância revisora" ou "corte de apelação", porquanto a natureza da função judicante



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que lhe foi atribuída pela Carta Magna está afeta à interpretação da legislação federal, de modo a resguardar-lhe a correta aplicação; não se prestando, v.g., ao reexame do conjunto fático-probatório contido nos autos.

A propósito:

"ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. SERVIDOR PÚBLICO. INSPEÇÃO SANITÁRIA. HORAS EXTRAS. LEGITIMIDADE PASSIVA DA UNIÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ.

[...]

5. O Tribunal de origem apreciou a prova dos autos segundo o princípio do livre convencimento racional, motivando suas conclusões. Não cabe a esta Corte Superior atuar como terceira instância recursal, pois, quanto ao exame da matéria fático-probatória, a instância ordinária é soberana.

Agravo regimental improvido." (AgRg no REsp 1.244.746/PR, 2.^a Turma, Rel. Min. HUMBERTO MARTINS, DJe de 27/04/2012.)

"PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO PARA REFORMA AGRÁRIA. VALOR INDENIZATÓRIO ESTABELECIDO PELO LAUDO PERICIAL. PRECLUSÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO CALCADO NO ARCABOUÇO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ.

1. O exame do arcabouço fático-probatório deduzido nos autos é defeso ao STJ, porque não pode atuar como terceira instância revisora ou tribunal de apelação reiterada. Inclusive, esse entendimento se encontra cristalizado no enunciado n. 7 das Súmulas desta Corte, segundo a qual, in verbis: 'A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial'.

[...]

4. Agravo regimental não provido." (AgRg no Ag 1.414.470/BA, 1.^a Turma, Rel. Min. BENEDITO GONÇALVES, DJe de 23/02/2012.)

"PROCESSUAL. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. FALTA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7-STJ.

[...]

2 - A pretensão de transformar a Corte em instância revisora, com intentos claramente voltados ao revolvimento do conteúdo fático-probatório, soberanamente delineado pelas instâncias ordinárias, não merece acolhida, ante a incidência do óbice do verbete sumular nº 7-STJ.

3 - Recurso não conhecido." (REsp 227.360/SP, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, DJ de 21/02/2000.)

Por outro lado, ressalto também que, segundo o entendimento jurisprudencial desta Corte, "a valoração da prova, no âmbito do recurso especial, pressupõe contrariedade a um princípio ou a uma regra jurídica no campo probatório, ou mesmo à negativa de norma



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

legal nessa área". (REsp 132.905/MG, 4.^a Turma, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJ de 11/10/1999.)

Fixadas essas premissas, examino a *vexata quaestio* ora posta ao crivo desta Corte.

Inicialmente, por importante, transcrevo as razões de decidir da sentença proferida pelo magistrado de primeiro grau, *in verbis*:

"[...]

A defesa apresentada pela ré alicerça-se basicamente em duas premissas, quais sejam, inexistência de relação locatícia 'pura', pois a pactuação existente decorre de um acordo de acionistas e a inadequação do valor indicado na peça de ingresso.

Quanto ao primeiro argumento, da minuciosa análise do arcabouço probatório dos autos, verifico que razão não assiste à demandada.

Noticiam os autos, especialmente às fls. 244/255, que o 'acordo de acionistas' entabulado previa a transferência dos imóveis descritos no 'anexo I' (fls. 250), dentre eles o objeto de discussão neste feito, para o Sr. Arnaldo dos Santos Diniz, sócio da empresa ré.

*Contudo, ao contrário do asseverado pela suplicada, **inexiste na documentação carreada (contrato de locação e acordo de acionistas), qualquer indicação de que o aluguel do imóvel locado à ré, cuja revisão se pretende, referia-se a preço da cessão de quotas e ações.***

*Tanto é verdade que **inexiste qualquer menção acerca da impossibilidade de as partes alterarem o valor do aluguel no decorrer da execução do contrato**, o que, ao menos em tese, seria possível, por se tratar de direito patrimonial, disponível, portanto.*

*Ao que tudo indica, a inclusão dos imóveis relacionados às fls. 250 no noticado acordo de acionistas, foi possibilitar à autora continuar a exercer suas atividades nos imóveis transferidos, que, inclusive, já estavam em seu poder. Isso está expresso no próprio contrato de locação entabulado, cuja cópia se encontra às fls. 233/241, *in verbis*:*

"[...]

Diante da prova dos autos, não vejo como afastar a possibilidade de a autora manejar a presente ação revisional de aluguel, nos moldes da Lei 8.245/91, cumprindo a ela demonstrar que o valor do aluguel está em desarmonia com a realidade do mercado, conforme prevê o art. 19 do referido diploma legal, ex vi:

"[...]

*Pois bem, **o substancioso laudo de engenharia encartado às fls. 780/836 demonstra que o valor adimplido a título de mínimo mensal pela autora, à época do ajuizamento da ação estava em desacordo com o real preço de mercado.***

O expert do Juízo, após considerar com a costumeira cautela e de forma minuciosa todos os elementos técnicos envolvidos na questão, avaliou o aluguel mínimo do referido imóvel, à data da citação (04/2006), em R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), conforme conta em suas conclusões de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fls. 800.

Portanto, demonstrado por meio de prova técnica que o valor do aluguel mínimo mensal está incompatível com o preço de mercado, a procedência do pleito revisional é medida que se impõe.

[...]

Ante o exposto, julgo procedente o pedido, confirmando a liminar, para fixar o valor do aluguel, na data da citação, em R\$ 136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais), devendo-se observar, para fins de correção monetária deste valor, o ajustado entre as partes no contrato de locação." (fl. 1.145/1.147; sem grifos no original.)

Por sua vez, o acórdão recorrido, na parte que interessa, possui a seguinte fundamentação, *litteris*:

"[...]

Versam os autos sobre uma ação revisional de aluguéis, proposta pela locatária, Cia Brasileira de Distribuição, contra Comardi Ltda., com o propósito de obter a redução do locativo cobrado, no montante de R\$257.451,11, ao argumento de que se mostra acima do real preço de mercado.

O douto Juiz singular, depois da regular instrução do feito, inclusive com a produção da indispensável prova pericial, julgou procedente o pedido e estabeleceu o valor da locação mensal em R\$136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais), com o que não se conforma a locadora.

A apelante, conforme consta das razões recursais, insiste na tese de que o preço da locação não comporta a revisão postulada, haja vista que a fixação do aluguel mensal não teve por base o preço de mercado, mas o critério de avaliação patrimonial vertido em seu favor, no âmbito de um 'acordo de acionistas'.

*Assinalo, em primeiro lugar, que, **embora o imóvel objeto da ação revisional de aluguel tenha sido transferido ao Sócio da apelante, Sr. Arnaldo dos Santos Diniz, por força de um 'acordo de acionistas', não há qualquer elemento de prova a demonstrar que o preço do aluguel tenha sido estabelecido com a finalidade de quitação de quotas e/ou ações cedidas ao sócio dissidente.***

*O hercúleo esforço da apelante em pretender **vincular o preço do aluguel ao pagamento de cessão de quinhão consumado** através de negócio subjacente, inclusive sob a alegação de que o imóvel foi recebido em valor muito superior ao preço de mercado, **não encontra, data venia, amparo no contexto probatório.***

*Pela **interpretação que se faz da invocada cláusula '1.1' do Acordo de Acionistas**, transcrita na f. 974, pode-se concluir que **a referência ali contida apenas veio garantir a locação mediante o pagamento de aluguéis mínimos**, em obediência ao que foi estabelecido no contrato de locação, nada mais que isso.*

*E contrariamente a tese abraçada pela apelante, torna-se forçoso reconhecer que **a relação processual em exame foi instaurada com base no***



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contrato de locação de f. 15-22, regido pelas dezoito cláusulas nele existentes.

O *aludido pacto*, em seu conteúdo e forma, **bem atende as diretrizes emanadas da lei nº 8.245/91**, pelo que a controvérsia deve ser dirimida mediante a aplicação de tal diploma legal. Prova disso é a previsão contida na cláusula 16ª, que dispõe:

'A este contrato aplica-se a Lei nº 8245 de 18/10/1991'.

Nesse contexto, pela **falta de qualquer previsão contratual a insinuar que o valor do aluguel estaria vinculado ao pagamento do quinhão cedido pelo sócio dissidente**, bem como por **nada ser dito acerca da imutabilidade do preço no curso do contrato**, não há razão para se acolher o raciocínio desenvolvido pela apelante, que, registre-se, foi corretamente refutado na sentença recorrida.

Some-se a isso que a pretensão da autora-apelada encontra amparo no preceito contido no art. 19 da Lei 8.245/91, verbis:

[...]

Portanto, **não existindo no contrato de locação qualquer previsão a vincular o valor do aluguel ao preço destinado a cobrir a cessão do quinhão alienado, perfeitamente viável é o pedido de revisão**, já que óbice para tal, pelo que consta do pacto, jamais existiu.

Igualmente, sem qualquer perspectiva de êxito é a afirmação de que a decisão recorrida se mostra contrária ao preceito contido no art. 422, do Código Civil de 2002.

No caso, o princípio de ordem moral reclamado pela locadora, que certamente deve reger as relações entre as pessoas jurídicas contratantes, definitivamente, não foi violado.

Cumprе realçar que **as partes contratantes**, tanto no contrato de locação quanto no aditamento de f. 23-24, assim como nos demais termos de f. 25-29, **sempre puderam manifestar suas vontades**, com transparentes deliberações acerca do preço e outras questões contratuais, **sem que, contudo, fosse cogitado o impedimento de eventual revisão do valor dos aluguéis, nem mesmo o vinculando ao pagamento pela cessão do quinhão até então pertencente ao sócio dissidente**.

Em razão disso, não posso comungar do entendimento da apelante, que insiste em dizer que o princípio da boa-fé objetiva restou violado. Aliás, não se pode perder de vista que as partes, sempre bem assessoradas, **caso houvesse a real vinculação do valor do aluguel a outras avenças, teriam feito constar no contrato de locação que o preço do aluguel deveria permanecer inalterado até que ocorresse o efetivo pagamento dos haveres ao sócio da apelante**.

E atento às condições do pacto discutido, também **não verifico a possibilidade de imputar à apelada uma conduta desleal**, fora dos padrões morais, a lhe permitir a obtenção de vantagem indevida e a impor prejuízo à apelante.

Com efeito, não se deve atribuir comportamento inidôneo à locatária, já que **o vínculo jurídico havido com a locadora não demonstra a adoção de atitudes divorciadas dos ideais de honestidade e probidade**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Lembre-se, ainda, que no aludido contrato de locação não há qualquer cláusula de conteúdo ambíguo ou contraditório, a ensejar a alegada ofensa ao art. 422 do Código Civil de 2002.

Outro ponto, contra o qual se rebela a apelante, diz respeito ao novo valor arbitrado a título de aluguel mensal.

A apelante funda sua insurreição nos argumentos de que o imóvel objeto da lide é de proporções gigantescas, muito superiores aos trazidos à comparação, bem localizado; e que as sublocações existentes não foram devidamente consideradas.

Mais uma vez sem razão a apelante.

Infere-se da prova técnica considerada, que o método de avaliação utilizado é o comparativo de dados do mercado, realizado através de pesquisa, no mercado imobiliário, de imóveis com características e atributos semelhantes ao do imóvel avaliado, tendo o ilustre Perito desenvolvido um minucioso trabalho para estabelecer o valor do locativo.

Quanto a este particular, enfatize-se que os critérios adotados no segundo laudo pericial, a atender ao caso concreto – e não poderia ser diferente –, foram os mesmos levados a efeito no primeiro laudo pericial.

Os esclarecimentos prestados pelo Perito, conforme se vê s f. 882-883, bem elucidam a espécie, vejamos:

'A avaliação levou em consideração os valores apontados no Mercado Imobiliário e foi realizada, conforme norma da NBR-14.653 da ABNT (normas de engenharia).

Para aplicação do Método Comparativo, se faz necessário um número de paradigmas que atendam a norma acima referenciada, ou seja: – da Avaliação: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado'.

O trabalho desenvolvido pelo Perito nomeado pelo Juízo, Dr. João Roberto Nascimento, se deu com base em metódico critério de avaliação, tal qual ocorreu com o laudo de f. 33 e seguintes, advindo daí o motivo para não se contemplar os argumentos externados pela apelante, mesmo porque não seria possível encontrar um paradigma com as mesmas características do bem objeto da lide.

[...]

Em suma, o laudo pericial apresentado ao Juízo, produzido mediante o indispensável estudo técnico do imóvel e do mercado imobiliário, efetivamente baseado em critérios objetivos, deve prevalecer como instrumento hábil a sustentar a fixação do valor da locação, mormente quando não apontado consistente vício capaz de inquinar referida prova técnica.

Com essas considerações, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO."
(fls. 1.226/1.231; sem grifos no original.)

Como se vê, o Tribunal *a quo*, soberano na análise das circunstâncias fáticas da causa, corroborando os fundamentos e conclusões exarados na sentença de piso, com base na apreciação do conjunto probatório dos autos e no exame dos contratos coligidos aos autos – especialmente o laudo pericial, a avença locatícia e o acordo de acionistas –, concluiu que:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(i) não estava caracterizada a existência de vinculação entre o valor do aluguel pactuado e o acordo de acionistas que deliberou pela saída de sócio dissidente;

(ii) não restou comprovado que, como forma de garantir a remuneração ao sócio que se retirava da sociedade, o valor do aluguel previsto na avença locatícia deveria ser mantido no patamar originalmente acordado;

(iii) não existia prova capaz de conduzir à conclusão de que a Autora, ora Agravante, portara-se de forma a ferir o princípio da boa-fé objetiva;

(iv) o laudo pericial apresentado era fruto de minucioso e correto trabalho levado a termo pelo profissional indicado pelo juízo, não havendo quaisquer vícios que pudessem ser imputados à referida prova técnica aptas a embargar-lhe as conclusões.

Nessas condições, a meu sentir, com a devida vênia ao i. relator e aos ministros que o acompanharam, na espécie não se está diante de "valoração da prova" coligida aos autos, hipótese que, em tese, pode ser albergada nos restritos contornos do recurso especial.

In casu, a meu sentir, a pretendida inversão do julgado implicaria, **necessariamente**, o reexame das provas carreadas aos autos e de cláusulas dos citados contratos – locação e acordo de acionistas –, o que não se coaduna com a via eleita, consoante os enunciados das Súmulas n.º 05 e 07 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse entendimento:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. EMBARGOS DE DEVEDOR. MULTA MORATÓRIA. TERMO INICIAL. REDUÇÃO. ARBITRAMENTO PELO JUIZ. MULTA COMPENSATÓRIA. ALEGAÇÕES IMPROCEDENTES. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA. INCABÍVEL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7, 83 E 211/STJ E 282/STF.

[...]

4. Implica a interpretação de cláusula contratual e reexame de matéria fática a pretensão de reduzir a multa moratória estabelecida no contrato de locação, encontrando óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

[...]

7. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no Ag 1.277.164/MG, 5.ª Turma, Rel. Min. ADILSON VIEIRA MACABU (Desembargador Convocado do TJ/RJ), DJe de 04/08/2011.)

"LOCAÇÃO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO OPOSTOS POR SUBLOCATÁRIA EM EXECUÇÃO DE DESPEJO. VEDAÇÃO CONTRATUAL À SUB-LOCAÇÃO. IMPROPRIEDADE DOS EMBARGOS DE TERCEIRO. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSENSO JURISPRUDENCIAL



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

NÃO COMPROVADO. AGRAVO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem, ao solucionar a contenda, reconheceu a inviabilidade da utilização dos Embargos de Terceiro ante a ineficácia do contrato de sub-locação, uma vez que o negócio acessório não conta com a anuência do locador, havendo, inclusive, expressa vedação no contrato de locação principal. Assim, o acolhimento da argumentação formulada nas razões do Apelo Nobre não prescinde do reexame de prova e de cláusulas contratuais, providências inviáveis na via do Recurso Especial, a teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

[...]

3. *Agravo Regimental desprovido.*" (AgRg no REsp 1.115.538/RJ, 5.^a Turma, Rel. Min. NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, DJe de 01/07/2011.)

"AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO. EXISTÊNCIA DE DUPLA GARANTIA. REEXAME DE FATOS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DESTA CORTE. AÇÃO EM QUE SE DISCUTE OBRIGAÇÕES DO FIADOR E DO LOCADOR. DESNECESSIDADE DA PRESENÇA DO LOCATÁRIO NA RELAÇÃO PROCESSUAL. MUDANÇA DO QUADRO SOCIETÁRIO DA EMPRESA AFIANÇADA. DESONERAÇÃO DO GARANTE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES.

1. A reforma do entendimento exarado pelo Tribunal a quo no tocante ao litisconsórcio ativo necessário e à existência de dupla garantia no contrato de locação implica em reexaminar o contexto fático probatório dos autos, bem como as cláusulas do pacto locatício, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

[...]

4. *Agravo regimental improvido.*" (AgRg no Ag 1.050.867/PR, 6.^a Turma, Rel.^a Min.^a MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, DJe 09/12/2008)

"AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. IRREGULARIDADE NO IMÓVEL CAUSADA PELOS LOCATÁRIOS. REEXAME DE PROVA. PREVISÃO CONTRATUAL DE COMPENSAÇÃO DOS VALORES DADO EM CAUÇÃO COM OS DEVIDOS. SÚMULA Nº 5/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1 O provimento atacado negou provimento ao recurso em virtude do contexto fático traçado pela instância ordinária, no sentido de que os locatários, ora agravantes, deram causa à irregularidade no imóvel na medida em que não providenciaram 'o documento necessário ao exercício da atividade comercial'.

2. De outra parte, ao contrário do alegado pelos recorrentes, o Tribunal local deixou claro que a retenção dos valores adiantados a título de caução estava prevista na cláusula quinta, § 1º, alínea b, do contrato.

3. Conclusão divergente importaria no reexame de provas e não dispensaria a análise do instrumento avençado, procedimentos incabíveis em sede de apelo raro, nos termos das Súmulas nºs 5 e 7 deste Tribunal Superior.

4. *Agravo regimental improvido.*" (AgRg no Ag 1.017.051/RS, 5.^a Turma, Rel. Min. JORGE MUSSI, DJe de 04/08/2008.)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"LOCAÇÃO E PROCESSUAL CIVIL. ART. 535, INCISO II, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. CONTRARIEDADE INEXISTENTE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DO FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 05 E 07 DESTA CORTE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL.

[...]

3. Tendo a Corte de origem consignado a existência de um distrato, por meio do qual a locatária teria direito à indenização pleiteada, para se firmar entendimento diverso, seria imprescindível a interpretação de cláusula contratual, assim como o reexame de provas, inviável na via eleita, a teor do disposto nas Súmulas nos 5 e 7 desta Corte Superior.

[...]

5. Agravo regimental desprovido." (AgRg no Ag 881.389/MG, 5.^a Turma, Rel.^a Min.^a LAURITA VAZ, DJ de 06/08/2007.)

"CIVIL E PROCESSUAL. AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA COMERCIAL. DISTRATO. AÇÃO QUE OBJETIVA A RESTITUIÇÃO DO VALOR INTEGRAL PAGO. ACÓRDÃO CALCADO NA INTERPRETAÇÃO DO INSTRUMENTO DE DISTRATO. RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA DE PROVA E EXAME DE CLÁUSULA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NS. 5 E 7 DO STJ.

I. Calcado o acórdão a quo na interpretação do distrato celebrado entre as partes, onde não consta obrigação alusiva à retenção pela construtora das parcelas já pagas pelo ex-comprador, a controvérsia refoge ao âmbito meramente legal, demandando o reexame da prova e do contrato, vedado em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas ns. 5 e 7 do STJ.

II. Agravo regimental improvido." (AgRg no Ag 199.089/DF, 4.^a Turma, Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JUNIOR, DJ de 21/08/2000.)

Ante o exposto, acompanhando o voto do i. Min. Gilson Dipp com a devida vênua ao i. Ministro relator, Napoleão Nunes Maia Filho, e aos i. Ministros Jorge Mussi e Adilson Vieira Macabu (Desembargador Convocado do TJ/RJ), DOU PROVIMENTO ao agravo regimental, e, por via de consequência, NEGO SEGUIMENTO ao recurso especial interposto pela COMARDI COMERCIAL LTDA.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.206.723 - MG (2010/0139018-0)

AGRAVANTE : COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO
ADVOGADO : LUIZ CARLOS LOPES MADEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : COMARDI COMERCIAL LTDA
ADVOGADO : ROBERTO CORREA DA SILVA BLESER E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO JORGE MUSSI (Relator): Trata-se de Agravo Regimental interposto pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO em adversidade à decisão de fls. 1.355/1.361, pela qual se deu provimento ao Recurso Especial de COMARDI COMERCIAL LTDA, para julgar extinta a Ação Revisional, sem exame de mérito, nos termos do art. 267, VI do CPC. Insurge-se, ainda, a recorrente contra o despacho de fls. 1.352, que acolheu a prevenção sugerida pelo eminente Ministro MASSAMI UYEDA, em razão do conhecimento precedente, por esta Relatoria, do Agravo de Instrumento 1.273.252/MG. Alega a agravante, em síntese, a nulidade da decisão que determinou a redistribuição do presente feito por inobservância das regras de aplicação no tempo da Emenda Regimental 11/2010, bem como por afronta ao devido processo legal, uma vez que a referida determinação não foi publicada, carece de fundamentação e foi proferida *por quem não ostentava a condição de relator* (fls. 1.380).

Sustenta a impropriedade do julgamento monocrático do feito.

Aduz que o conhecimento do Recurso Especial esbarra no intransponível óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, porquanto a solução da controvérsia está absolutamente vinculada às premissas fáticas e disposições contratuais examinadas à saciedade nas instâncias ordinárias, sendo vedada a revisão em Recurso Especial.

Afirma ser incabível a declaração de carência de ação, ante a falta de prequestionamento da matéria no acórdão recorrido, além de falha na fundamentação recursal, por não haver indicação do pertinente dispositivo legal tipo por violado.

Por fim, reitera os argumentos expendidos no curso da Ação Revisional, ressaltando o seu legítimo interesse de, pautando-se exclusivamente no contrato de locação firmado entre as partes, remensurar o aluguel com base no valor de mercado do imóvel.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Pugna, desse modo, pela reconsideração da decisão ora atacada ou a apresentação do feito à Turma Julgadora.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.206.723 - MG (2010/0139018-0)

VOTO

O SENHOR MINISTRO JORGE MUSSI (Relator): São três os fundamentos do presente Agravo Regimental, a saber: (i) a cessação da competência da 5a. Turma para o julgamento do RESP, em face da Emenda Regimental 11/2010; (ii) a impropriedade do julgamento monocrático do RESP pelo Relator; e (iii) o descabimento da cognição recursal por força das Súmulas 5 e 7/STJ.

Sobre o primeiro ponto, insta frisar que o presente RESP subiu ao Superior Tribunal de Justiça por força de decisão monocrática, proferida por este Relator, em 07.04.2010, nos autos do Agravo de Instrumento 1.273.252/MG; aliás, conforma alertado pelo eminente Ministro MASSAMI UYEDA, lembre-se que deve ser reconhecida a prevenção para o julgamento do Apelo Nobre em conformidade com os estritos comandos do art. 71, § 3o. do RISTJ, assim redigido:

Art. 71 – A distribuição do mandado de segurança, do habeas corpus e do recurso torna preventiva a competência do relator para todos os recursos posteriores, tanto na ação quanto na execução referentes ao mesmo processo; e a distribuição do inquérito e da sindicância, bem como a realizada a realizada para efeito de concessão de fiança ou de decretação de prisão preventiva ou de qualquer diligência anterior à denúncia ou queixa, prevenirá a da ação penal.

§ 3o. – Se o recurso tiver subido por decisão do relator no agravo de instrumento, ser-lhe-á distribuído ou a seu sucessor.

A Emenda Regimental 11/2010, que passou a vigorar em 13.04.2010, alterou a competência para apreciar as causas relativas à locação predial urbana. Contudo, essa ER trouxe expressa ressalva de que as modificações de competência introduzidas não implicariam em redistribuição dos feitos, daí porque teria ocorrido a prorrogação da competência para os casos distribuídos antes da edição da referida alteração regimental; veja-se o que dispõe a referida ER:

Art. 3o. – Não haverá redistribuição dos feitos em decorrência das alterações de competência resultantes da presente emenda.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Por oportuno, cabe esclarecer que o presente RESP foi a mim redistribuído, por prevenção, em 02.12.2010, sem que qualquer objeção fosse arguida antes de iniciado o julgamento. No entanto, só agora, após decisão que lhe é desfavorável, a parte recorrente aponta a invalidade da redistribuição, requerendo, por via de consequência, a nulidade da decisão proferida.

Contudo, o entendimento vigente é o de que, distribuído o recurso, cabe ao Advogado da parte acompanhar os trâmites do processo, dispondo, para tanto, de variados instrumentos (imprensa, site do STJ e deslocamento físico); portanto, a eventual alegação de incompetência do órgão julgador deve ser manifestada *antes do julgamento*, conforme orientação antiga e uniforme:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. PREVENÇÃO. NULIDADE RELATIVA, QUE DEVE SER ARGUIDA OPORTUNAMENTE, OU SEJA, ANTES DE PROFERIDA DECISÃO NOS AUTOS. PRECEDENTES DESTES STJ E DO STF. AGRAVO REGIMENTAL AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.

1. A prevenção estabelecida no regimental interno deve ser arguida oportunamente, ou seja, antes de proferida decisão nos autos.

2. Nos termos do § 4.º do art. 71 do RISTJ, "a prevenção se não for reconhecida, ex officio, poderá ser arguida por qualquer das partes ou pelo órgão do Ministério Público, até o início do julgamento", sendo que a "decisão proferida monocraticamente pelo Relator do feito deve ser tida, para os fins do supracitado dispositivo regimental, como 'início do julgamento', constituindo, assim, o termo final para que fosse suscitada pelas partes eventual prevenção" (v.g., AgRg no Ag 953.865/SP, Rel. Ministro CARLOS FERNANDO MATHIAS - JUIZ FEDERAL CONVOCADO DO TRF 1ª REGIÃO -, QUARTA TURMA, julgado em 05/03/2009, DJe 16/03/2009).

3. Uma vez "distribuído o recurso, o advogado da parte tem o dever perante seu constituinte de acompanhar os trâmites do processo, dispondo, para tanto, dos mais diversos meios para saber a quem foram os autos distribuídos para, assim, requerer, no primeiro momento, a suscitada prevenção" (v.g., AgRg no Ag 966.728/GO, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 07/08/2008, DJe 18/08/2008).

4. Constitui nulidade relativa a eventual inobservância das regras atinentes à prevenção. Precedentes destes STJ e do STF.

5. Agravo regimental ao qual se nega provimento (AgRg no Ag 1121398/PR, Rel. Ministro CELSO LIMONGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/SP), SEXTA TURMA, julgado em 03/08/2010, DJe 23/08/2010)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARTS. 258 E 259 DO RISTJ. RECURSO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ESPECIAL. CIVIL. CONTRATO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. PREVENÇÃO. ART. 71, § 4º, DO RISTJ. NATUREZA RELATIVA. ARGUIÇÃO TARDIA.

1. Nos termos do § 4.º do art. 71 do RISTJ, "a prevenção se não for reconhecida, ex officio, poderá ser arguida por qualquer das partes ou pelo órgão do Ministério Público, até o início do julgamento." 2. A decisão proferida monocraticamente pelo Relator do feito deve ser tida, para os fins do supracitado dispositivo regimental, como "início do julgamento", constituindo, assim, o termo final para que fosse suscitada pelas partes eventual prevenção.

3. In casu, iniciado e encerrado o julgamento do agravo de instrumento com a decisão publicada em 02/12/2008 (fls. 524/527), não merece acolhida a pretensão da agravante de ver reconhecida a prevenção do e. Min. Fernando Gonçalves em razão da distribuição à Sua Excelência dos autos do AG n.º 928.558/SP, vez que suscitada a mesma, pela vez primeira, somente agora, em sede de agravo regimental (Precedente: AgRg no Ag 966728/GO, Rel. Min. Fernando Gonçalves, Quarta Turma, DJe de 18/08/2008) 4. Na via especial, é vedada a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido.

5. A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial. Súmula 7-STJ.

6. Agravo regimental a que se nega provimento (AgRg no Ag 953865/SP, Rel. Ministro CARLOS FERNANDO MATHIAS (JUIZ FEDERAL CONVOCADO DO TRF 1ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 05/03/2009, DJe 16/03/2009).

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE IRREGULARIDADES. PREVENÇÃO. ART. 71, § 4º, DO RISTJ. POSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO, DE OFÍCIO, E REQUERIMENTO PELA PARTE ATÉ O INÍCIO DO JULGAMENTO DO RECURSO. PREVENÇÃO DE NATUREZA RELATIVA. ARGUIÇÃO NA PRIMEIRA OPORTUNIDADE. PRECEDENTES.

1. Inocorrência de irregularidades no acórdão quando a matéria que serviu de base à oposição do recurso foi devidamente apreciada, com fundamentos claros e nítidos, tudo em perfeita consonância com os ditames da legislação e jurisprudência consolidada. As funções dos embargos de declaração, por sua vez, são, somente, afastar do acórdão qualquer omissão necessária para a solução da lide, não permitir a obscuridade por acaso identificada e extinguir qualquer contradição entre premissa argumentada e conclusão.

2. O § 4º do art. 71 do RISTJ estatui que "a prevenção, se não for reconhecida, de ofício, poderá ser argüida por qualquer das partes ou pelo órgão do Ministério Público, até o início do julgamento".

3. A decisão monocrática ostenta início de julgamento, visto que põe fim ao processo e está albergada pela legislação pertinente (art. 38 da Lei nº 8.038/90, c/c o art. 557 do CPC).

4. Distribuído o recurso, o advogado da parte tem o dever/obrigação perante seu constituinte de acompanhar os



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

trâmites do processo, dispondo, para tanto, de meios (imprensa, site do STJ e deslocamento físico) para saber a quem foram os autos distribuídos para, assim, requerer, no primeiro momento, a suscitada prevenção.

5. Não se trata de prevenção de natureza absoluta, especialmente, porque, sendo ela relativa, cuja competência é fixada pelo Regimento Interno da Corte, há de ser suscitada na primeira oportunidade em que se oferecer à parte interessada, o que ocorreu, in casu, com a distribuição. Inexistência de nulidade da decisão recorrido.

6. Precedentes das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Turmas deste Tribunal.

7. Embargos rejeitados (EDcl no Ag 664359/RS, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 21/06/2005, DJ 15/08/2005, p. 214).

De outro lado, eventual desatenção às regras de competência fixadas pelo Regimento Interno da Corte induz nulidade de natureza apenas relativa, que deve ser suscitada oportunamente, ou seja, antes de iniciado o julgamento, como já afirmado.

Consoante as palavras do Ministro FRANCIULLI NETTO aos *Tribunais compete organizar a forma como se reunirão as Turmas e Seções em relação aos diversos tipos de feitos e matérias. Esta últimas são distribuída entre as três Seções desde Sodalício apenas por força da racionalização do serviço forense, uma vez que se não pode olvidar que todas as Turmas e as Seções encontram-se no mesmo patamar, sem nenhuma distinção de verticalização recursal; em outras palavras, não há hegemonia de umas em relação a outras, mas homogeneidade entre elas* (AgRg no Ag. 422.905/SP, DJU 26.05.2003).

Neste caso, a questão da possível irregularidade no reconhecimento da prevenção foi suscitada *apenas nas razões do Agravo Regimental*; como se vê, o recorrente teve oportunidade anterior de se insurgir e não o fez, motivo pelo qual não é aceitável que o faça agora.

Ademais, vale destacar que a decisão monocrática representa início de julgamento, visto que põe fim ao processo e está albergada pela legislação pertinente (art. 38 da Lei 8.038/90, c/c o art. 557 do CPC), não havendo, que se falar, na situação vertente, em nulidade; conforme orienta a jurisprudência do STJ:

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. TEMPO DE SERVIÇO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SERVIDOR PÚBLICO. COMPETÊNCIA DA PRIMEIRA SEÇÃO DO STJ. PRECLUSÃO DA QUESTÃO RELATIVA À INCOMPETÊNCIA. EMBARGOS REJEITADOS.

I. Não há violação ao art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido dirime de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais.

II. "Se nulidade houvesse, esta não seria absoluta, diante da regra pela qual aos Tribunais compete organizar a forma como se reunirão as Turmas e Seções em relação aos diversos tipos de feitos e matérias.

Uma vez distribuído o agravo a este signatário, caberia à recorrente, se assim entendesse, arguir eventual violação ao Regimento Interno deste Superior Tribunal de Justiça. Nada obstante, preferiu a Fazenda do Estado de São Paulo esperar o resultado do julgamento para, somente então, acusar a pecha." (AgRg no Ag n.

422.905/SP, relator Ministro Franciulli Netto, 2ª Turma, DJ 26/05/2003)

III. Embargos rejeitados (EDcl no AgRg no Ag 988283/SC, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 18/11/2010, DJe 29/11/2010).

Cabe esclarecer que às fls. 1.349/1.350 a ora recorrente apresentou petição indagando sobre o procedimento em relação à redistribuição de feitos adotado à época da ER 2/1992, não refutando, em absoluto, o possível reconhecimento da prevenção no caso dos autos; nesse contexto, é bom lembrar que dentre as funções do Judiciário, não se encontra cumulada a função de órgão consultivo, ao teor de reiterada jurisprudência deste Sodalício.

A seu turno, nos termos do art. 557, § 1o.-A do CPC, com redação dada pela Lei 9.756/98, é facultado ao Relator dar provimento ao REPS, com respaldo na jurisprudência da Cortem com prevalência do valor celeridade à luz do princípio da efetividade; ademais, eventual nulidade da decisão monocrática fica superada, uma vez instado o órgão colegiado a se pronunciar em sede de Agravo Regimental.

Outrossim, cumpre ressaltar que não há ofensa ao princípio da colegialidade quando o Relator da causa profere decisão de mérito unipessoal, com base em jurisprudência dominante de Tribunal Superior, nos moldes do art. 557 do CPC, com vistas à tão proclamada celeridade processual. Assim, revela-se infundada a alegação de impropriedade do julgamento monocrático do Recurso Especial, considerando que o *decisum* singular objurgado encontra fundamento em reiterados julgados desta Corte, dentre os quais podem ser anotados os seguintes:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Recurso especial. Não ofende o princípio da Súmula 7 emprestar-se, no julgamento do especial, significado diverso aos fatos estabelecidos pelo acórdão recorrido. Inviável é ter como ocorridos fatos cuja existência o acórdão negou ou negar fatos que se tiveram como verificados (AgRg nos EREsp 134108/DF, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, CORTE ESPECIAL, julgado em 02/06/1999, DJ 16/08/1999, p. 36).

RESP - CIVIL - LOCAÇÃO - ALUGUEL - REVISÃO - A REVISIONAL DE ALUGUEL VISA A MANTER O EQUILIBRIO ECONOMICO DO CONTRATO. ADMISSIVEL, PORTANTO, DESDE QUE NECESSARIO RESTABELECE-LO, INDEPENDENTEMENTE DE PRAZO LEGAL, OU CONTRATUAL. VIGENCIA DA CLAUSULA "REBUS SIC STANTIBUS".

(REsp 87442/SP, Rel. Ministro LUIZ VICENTE CERNICCHIARO, SEXTA TURMA, julgado em 29/04/1996, DJ 04/11/1996, p. 42538)

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUERES E ENCARGOS. EXECUÇÃO. DECISÃO QUE FIXA OS HONORÁRIOS PERICIAIS COMPLEMENTARES E DETERMINA QUE A AUTORA-EXEQUENTE OS DEPOSITE. JUSTIÇA GRATUITA. DECLARAÇÃO DE POBREZA. PRESUNÇÃO JURIS TANTUM QUE PODE SER AFASTADA EM VIRTUDE DE ATO PRATICADO PELO PRÓPRIO BENEFICIÁRIO QUE DEMONSTRE SUA DESNECESSIDADE. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DO NON VENIRE CONTRA FACTUM PROPIUM. PRECEDENTE DO STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A declaração de pobreza não goza de presunção absoluta, sendo apenas juris tantum. Precedente da Corte Especial.

2. Tendo a agravante, ao pagar os honorários periciais provisórios, claramente demonstrado sua capacidade financeira de arcar com tais despesas, não pode ela, em momento posterior, simplesmente alegar o contrário, uma vez que "Não se admite, no direito processual brasileiro, o venire contra factum proprium" (RMS 29.356/RJ, Rel. Min. BENEDITO GONÇALVES, Primeira Turma, DJe 13/10/09).

3. Os princípios da segurança jurídica e da boa-fé objetiva, bem como a vedação ao comportamento contraditório (venire contra factum proprium), impedem que a parte, após praticar ato em determinado sentido, venha a adotar comportamento posterior e contraditório.

4. Agravo regimental improvido (AgRg no REsp 1099550/SP, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 02/03/2010, DJe 29/03/2010).

No que concerne à possibilidade de reconhecimento da alegação de falta



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de interesse de agir, cumpre esclarecer que foi expressamente apontada afronta ao art. 19 da Lei 8.245/91, por ser descabido o aforamento da Ação Revisional, matéria essa que foi efetivamente debatida na origem.

Vale também explicitar que, para o cumprimento do requisito do prequestionamento, indispensável ao conhecimento do Apelo Especial, não é necessário que a decisão recorrida mencione o dispositivo legal tido por violado, bastando que a matéria tenha sido devidamente analisada pelo Tribunal local, tratando-se, neste caso, do chamado prequestionamento implícito, presente na hipótese dos autos; veja-se a orientação firmada nesta Corte:

Embargos de divergência. Exame de admissibilidade. Prequestionamento implícito. Necessidade de demonstração analítica da divergência. Art. 266, § 1º do RISTJ.

I - O prequestionamento pode ser explícito, quando o acórdão se refere expressamente aos dispositivos legais tido violados; ou implícito, quando, mesmo não se referindo expressamente aos dispositivos tidos como malferidos, decide as questões jurídicas que envolvem a sua aplicação.

II - No caso, o acórdão embargado não divergiu dos paradigmas trazidos a confronto, pois a afirmativa de que não ouve prequestionamento deve ser entendida amplamente, englobando-se tanto o prequestionamento explícito, que é a regra, quanto o implícito, admitido em casos excepcionais.

III - É imperiosa a demonstração analítica da divergência entre o acórdão embargado e os paradigmas trazidos a confronto, sem o qual, não se tem por atendido o preceito do art. 266, § 1º do RISTJ.

IV - Embargos de divergência não conhecido (EResp 111707/PR, Rel. Ministro ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO, CORTE ESPECIAL, julgado em 16/03/2005, DJ 02/05/2005, p. 141).

DIREITO ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. MILITAR TEMPORÁRIO DO EXÉRCITO. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES DO STJ. LICENCIAMENTO EX OFFICIO. PRORROGAÇÃO DO TEMPO DE SERVIÇO. AUSÊNCIA DE REQUERIMENTO TEMPESTIVO. IRRELEVÂNCIA. COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA. PAGAMENTO. POSSIBILIDADE. ART. 1º DA LEI 7.963/89. NATUREZA INDENIZATÓRIA. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS MORATÓRIOS. ATUALIZAÇÃO PELA TAXA SELIC. PRECEDENTES DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FIXAÇÃO EM 10% SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO. ART. 20, § 4º, DO CPC. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

1. "Interposto o recurso especial pela alínea a do permissivo constitucional, tendo a matéria objeto de irresignação sido debatida no Tribunal de origem, é dispensável a expressa menção dos dispositivos legais tidos por violados, é o chamado prequestionamento implícito" (AgRg no REsp 852.499/SP, Rel. Min.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

JANE SILVA, Des. Conv. do TJMG, Sexta Turma, DJe 17/11/08).

2. O art. 1º da Lei 7.963/89, ao assegurar a "compensação pecuniária" ao militar licenciado ex officio, por término de prorrogação de tempo de serviço, não diferenciou as razões desse licenciamento, sendo irrelevante que a não prorrogação tenha ocorrido em decorrência do interesse da Administração ou, por sua vez, pela ausência de requerimento pelo militar.

3. Tratando-se a "compensação pecuniária" prevista no art. 1º da Lei 7.963/89 de verba de natureza indenizatória, o valor do débito, a ser apurado em liquidação de sentença, deverá ser atualizado pela taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos à Fazenda Nacional (SELIC), nos termos do art. 406 do Código Civil e da Lei n. 9.250/95, a partir data do inadimplemento.

4. Recurso especial conhecido e provido (REsp 1107991/RS, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 29/04/2010, DJe 24/05/2010).

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. APOSENTADORIA POR TEMPO DE SERVIÇO. CONVERSÃO DE TEMPO ESPECIAL EM COMUM. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL. QUESTÃO NOVA.

I - A inexistência, no e. Tribunal de origem, do prequestionamento explícito dos artigos elencados como violados no recurso especial não prejudica o exame da questão, sendo suficiente para o seu conhecimento que a matéria objeto de irresignação tenha sido discutida. Precedentes.

II - Ademais, verifica-se que o agravante traz à baila questão que não foi levantada anteriormente e, portanto, incabível de ser suscitada em sede de agravo regimental.

Agravo regimental desprovido (AgRg no REsp 714082/RS, Rel. Ministro FELIX FISCHER, QUINTA TURMA, julgado em 08/11/2005, DJ 12/12/2005, p. 416).

De outro lado, consoante expendido no *decisum* vergastado, a solução da presente contenda parte da premissa de discernir a natureza do acordo de vontades celebrado e, com isso, aferir os efeitos jurídicos irradiantes.

A análise proposta, acerca do contrato de locação e de sua vinculação a uma teia de acordos que se perfaz num negócio jurídico complexo, mas de um só e único objeto econômico, não esbarra no óbices impostos pelas Súmulas 5 e 7 deste Tribunal Superior, pois as consequências jurídicas decorrem da qualificação do ato de vontade que motiva a lide, não dependendo de reexame fático-probatório, ou de cláusulas do contrato.

O reexame que se veda na via especial cinge-se à existência ou correção dos fatos delimitados na sentença ou no acórdão recorrido. Nesse passo, é



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

perfeitamente possível a esta Corte Superior, no julgamento do RESP, conferir nova qualificação jurídica a um fato, uma vez que sua errônea definição pode impedir que sobre ele incida a correta regra jurídica. O debate, portanto, fica adstrito a matéria de direito e não de fato.

A corroborar o aludido entendimento, colaciona-se o seguinte precedente:

Recurso Especial. Não ofende o princípio da Súmula 7 emprestar-se, no julgamento do especial, significado diverso aos fatos estabelecidos pelo acórdão recorrido. Inviável é ter como ocorridos fatos cuja existência o acórdão negou ou negar fatos que se tiveram como verificados (AgRg no EREsp. 134108/DF, Rel. Min. EDUARDO RIBEIRO, Corte Especial, DJU 16.08.1999).

Do compulsar dos autos, deduz-se que para formalização da retirada do sócio Arnaldo dos Santos Diniz da Companhia Brasileira de Distribuição (Grupo Pão de Açúcar) foram elaborados o *protocolo de cisão*, o *acordo de acionistas* e o *contrato de locação*, em favor da empresa cindida, de imóveis que, na cisão, foram transferidos à empresa COMARDI COMERCIAL LTDA., ora recorrente, constituída por Arnaldo dos Santos Diniz, o sócio retirante.

Nesse contexto, a interdependência, a conexidade ou a estreita vinculação dos referidos contratos restam claras e evidente, haja vista a unidade de interesses representados, principalmente os de natureza econômica, constituindo o que a doutrina convencionou denominar de *contratos coligados*.

Com efeito, o quadro negocial revela que o imóvel, objeto da Ação Revisional subjacente, foi transferido à empresa do sócio retirante, conforme pactuado no *protocolo de cisão*, e locado à Companhia Brasileira de Distribuição, nos termos previamente estabelecidos no *acordo de acionistas*, assegurando a possibilidade da empresa cindida continuar a exercer suas atividades nos imóveis transferidos, onde estão instaladas grandes lojas, bem como garantiu ao sócio dissidente um rendimento certo, representado pelo valor do aluguel acertado na ocasião, com esteio em percentual de rendimento, limitado por um preço mínimo.

Logo, embora seja, possível visualizar de forma autônoma cada uma das figuras contratuais entabuladas, exsurge cristalina a intervinculação dos acordos firmados, revelando a inviabilidade da revisão estanque e individualizada de contratos que estão coligados por uma função econômica comum.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O patrimônio vertido para a empresa, que atualmente ostenta a razão social Comardi Comercial Ltda, foi avaliado com esteio em critérios contábeis, consoante expressamente fixado no protocolo de cisão, concebido para perfectibilizar a retirada do sócio Arnaldo dos Santos Diniz do Grupo Pão de Açúcar, como efetivamente ocorreu.

Dest'arte, tomando-se em conta que as partes optaram, quando da cisão empresarial, pela adoção do critério contábil para a avaliação dos bens vertidos para o sócio retirante, não parece juridicamente aceitável que o valor estipulado a título de aluguel, acertado no mesmo conjunto negocial, refletisse, unicamente, o preço locatício de mercado.

Nesta esteira, destaca-se que, consoante disposto nos arts. 17 e 18 da Lei 8.245/91, não há empeço à livre pactuação do valor do aluguel que, a depender das particularidades e das convenções negociais, pode fugir do parâmetro usual do mercado.

O art. 19 da Lei do Inquilinato, ao regular a possibilidade de revisão judicial do aluguel, 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 para a manutenção do equilíbrio econômico do contrato.

Ao se interpretar a Lei 8.245/91 é importante visualizar o contexto histórico e ter em mente que o legislador, com o receio de que convulsões de ordem político-econômica pudessem resultar em superveniente e imprevisível alteração das bases iniciais do contrato, acarretando excessiva onerosidade para uma das partes e lucro desmedido para a outra, estabeleceu a regra inserta no art. 19 como meio de viabilizar o restabelecimento do equilíbrio contratual originário.

A aplicação do texto da lei não deve violar a razão de ser da norma jurídica, a fim de se preservar a *mens legis* que justamente inspirou a sua criação.

Assim, adotando uma interpretação normativa sistemática e teleológica, é forçoso concluir que a intervenção do Poder Judiciário no contrato de locação, regido pela autonomia de vontade, por meio da Ação Revisional, não tem a simplista finalidade de adequar o acordo, legitimamente firmado, aos padrões e valores de mercado.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No caso dos autos, depreende-se que a equação econômica inicialmente observada não foi modificada por turbulências econômicas supervenientes a justificar a aplicação do princípio norteador da Ação Revisional, qual seja: a recuperação do equilíbrio contratual vergastado por elementos imprevisíveis.

Outrossim, importa frisar que, por extrapolar os seus limites, a Ação Revisional não comporta discussões sobre eventual desproporcionalidade originária do contrato: essa matéria é vencida e superada.

Partindo das premissas expostas, é de fácil conclusão que a Ação Revisional subjacente não se adstringe ao restabelecimento do equilíbrio econômico inicial do contrato, ao contrário, reflete pretensão de obter a alteração do critério de determinação do valor do aluguel, distanciando-se dos parâmetros originalmente estabelecidos.

Logo, se o objeto da Ação proposta refoge aos limites do art. 19 da Lei 8.245/91, não há legítimo interesse jurídico dos autores a ser preservado, mas mero interesse econômico.

Confira-se, a propósito, o emblemático precedente a seguir transcrito:

RESP. CIVIL. LOCAÇÃO. ALUGUEL. REVISÃO. A REVISIONAL DE ALUGUEL VISA A MANTER O EQUILÍBRIO ECONÔMICO DO CONTRATO. ADMISSÍVEL, PORTANTO, DESDE QUE NECESSÁRIO RESTABELECÊ-LO, INDEPENDENTEMENTE DE PRAZO LEGAL, OU CONTRATUAL. VIGÊNCIA DA CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS (RESP 87.442/SP, Rel. Min. LUIZ VICENTE CERNICCHIARO, DJU 04.11.1996).

A Ação Revisional, como instrumento jurídico, submete-se ao princípio da adequação, a significar que deve ter aptidão suficiente para operacionalizar, no plano jurisdicional, a devida e integral proteção do direito material; somente assim será instrumento adequado e útil.

Neste caso, é patente que Ação prevista no art. 19 da Lei 8.245/91 não foi utilizada para manter ou restabelecer o equilíbrio inicial da locação, não sendo, portanto, adequada à obtenção da tutela jurisdicional almejada, o que revela a falta do interesse jurídico de agir, ante a completa inadequação da via eleita, sendo de rigor o reconhecimento da carência do direito de ação por ausência de interesse processual, nos moldes do art. 267, VI do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL - ADMINISTRATIVO - PAGAMENTO DE ADICIONAL - RECONHECIMENTO DO PEDIDO, ADMINISTRATIVAMENTE, APÓS O AJUIZAMENTO DA AÇÃO - FALTA DE INTERESSE CARACTERIZADO - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO QUE SE IMPÕE.

1 - Na conceituação de LIEBMAN: "O interesse de agir é representado pela relação entre a situação antijurídica denunciada e o provimento que se pede para debelá-la mediante a aplicação do direito; devesse essa relação consistir na utilidade do provimento, como meio para proporcionar ao interesse lesado a proteção concedida pelo direito.

(.....) O interesse de agir é em resumo, a relação de utilidade entre a afirmada lesão de um direito e o provimento de tutela jurisdicional pedido.

2 - Quanto ao momento em que o interesse de agir deve estar presente para não configurar a hipótese de carência da ação, não se pode negar que deve ele estar caracterizado quando do ajuizamento da demanda, porquanto estamos diante de um interesse para a propositura da ação e, assim, deverá ser examinado, liminarmente. Todavia, é dado ao réu a oportunidade de, em contestação, aduzir, em preliminar, a ausência das condições da ação, a qual deverá ser analisada quando da prolação da sentença.

3 - Na espécie, o provimento pleiteado que constitui o pedido imediato da Autora – sentença condenatória –, desapareceu no curso da lide, visto que houve o reconhecimento administrativo do pedido.

A existência de litígio constituti conditio sine qua non do processo. E no dizer de ARRUDA ALVIM: "Não há interesse de agir quando do sucesso da demanda não puder resultar nenhuma vantagem ou benefício moral ou econômico para o seu autor".

4 - Desaparecendo a utilidade/necessidade concreta do exercício da jurisdição, a falta de interesse de agir, cabe a extinção do processo sem julgamento do mérito, sem que isso possa interferir na sucumbência.

5 - Recurso conhecido e provido para reformar o v. acórdão, julgando extinto o processo, sem julgamento do mérito, nos termos do art.

267, VI, do Código de Processo Civil (REsp 264676/SE, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUINTA TURMA, julgado em 01/06/2004, DJ 02/08/2004, p. 470).

Noutro norte, ainda que fosse possível superar a constatação de que não está presente o interesse de agir, por a ação aviada não ser o instrumento necessário e adequado ao fim a que se propõe, melhor sorte não socorreria a pretensão inicial, haja



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vista o proeminente fundamento da desatenção ao princípio da boa-fé objetiva.

É da essência dos contratos o princípio da exigibilidade ou obrigatoriedade das convenções, consagrando que obedecidos os requisitos legais, um contrato faz lei entre as partes, constituindo liame tal entre os contratantes que, havendo inadimplemento, a parte lesada é aparelhada com instrumentos judiciais que lhe garantam a reparação das consequências advindas do descumprimento da obrigação. A essencialidade do princípio da necessidade de segurança dos negócios jurídicos.

No ordenamento jurídico brasileiro, hodiernamente, são aclamados os princípios gerais do direito que buscam a justiça contratual, em especial, com a ratificação da boa-fé objetiva no art. 422 do Código Civil, a regular todo o direito obrigacional.

Como é cediço, o princípio da boa-fé objetiva impõe aos contratantes um padrão de conduta pautada na probidade, assim na conclusão do contrato, como em sua execução.

Na situação *sub examine*, o preço do aluguel compunha um elemento essencial do ajuste, justificando, no contexto complexo do negócio jurídico, a sua desvinculação das cotações de mercado. Nessa linha, a postura da empresa da conjuntura econômica, reflete comportamento contraditório e injurídico, incompatível com a manifestação de vontade acertada no momento em que firmado o contrato de locação.

Verifica-se, neste álea, que a conduta da autora, ao tentar desvincular o valor do aluguel, e o próprio contrato de locação, do objetivo central do avençado entre as partes, qual seja, *a cisão de uma empresa de grande porte*, distancia-se do arquétipo social de probidade e lealdade, de tal forma que não há como não inquirar o seu comportamento de violador da boa-fé objetiva.

Com efeito, *os princípios da segurança jurídica e da boa-fé objetiva, bem como a vedação ao comportamento contraditório (venire contra factum proprium), impedem que a parte, após praticar ato em determinado sentido, venha a adotar comportamento posterior e contraditório* (AgRg. no REsp. 1.099.550/SP, Rel. Min. ARNALDO ESTEVES LIMA, DJe 29.03.2010).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Diante de tais pressupostos, nega-se provimento ao Agravo Regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUINTA TURMA

Número Registro: 2010/0139018-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no**
REsp 1.206.723 /
MG

Números Origem: 10024038947487001 10024038947487003 10029038947487004 24038947487

EM MESA

JULGADO: 17/05/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JORGE MUSSI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANCISCO XAVIER PINHEIRO FILHO**

Secretário

Bel. **LAURO ROCHA REIS**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMARDI COMERCIAL LTDA
ADVOGADO : ROBERTO CORREA DA SILVA BLESER E OUTRO(S)
RECORRIDO : COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO
ADVOGADOS : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ E OUTRO(S)
 GUILHERME GOMES PEREIRA E OUTRO(S)
 LUIZ CARLOS LOPES MADEIRA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO
ADVOGADO : LUIZ CARLOS LOPES MADEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : COMARDI COMERCIAL LTDA
ADVOGADO : ROBERTO CORREA DA SILVA BLESER E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

"Prosseguindo no julgamento, a Turma, por maioria, negou provimento ao agravo regimental. Lavrará o acórdão o Sr. Ministro Jorge Mussi (art. 52, IV, "b", RISTJ)."

Os Srs. Ministros Jorge Mussi e Adilson Vieira Macabu (Desembargador convocado do TJ/RJ) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Votaram vencidos os Srs. Ministros Gilson Dipp e Laurita Vaz

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze (art. 162, §2º do RISTJ).