



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 184.299 - DF (2012/0111672-0)

RELATOR : MINISTRO SIDNEI BENETI
AGRAVANTE : MAINLINE MÓVEIS SA INDÚSTRIA E COMÉRCIO
ADVOGADA : CARLA RODRIGUES DA CUNHA LOBO
AGRAVADO : CONSTRUTORA LUNER LTDA
ADVOGADO : EDUARDO LOWENHAUPT DA CUNHA

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ART. 19 DA LEI N. 8.254/91. ADEQUAÇÃO AO VALOR DE MERCADO. ACORDO VERBAL. TRIÊNIO RESPEITADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CARACTERIZADO.

1.- "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" (AgRg no REsp 1.206.723/MG, Rel. Min. JORGE MUSSI, DJe 11.10.2012).

2.- "Nos termos do art. 19 da Lei nº 8.245/91, qualquer tipo de acordo firmado entre as partes, durante o triênio legal, que majore os aluguéis, independentemente de atingir os mesmos o chamado "valor de mercado", impede a propositura da ação revisional, porquanto o prazo foi interrompido, devendo recomeçar sua contagem" (REsp 146.513/MG, Rel. Min. JORGE SCARTEZZINI, DJ 27.3.2000).

3.- Inviável o conhecimento do recurso especial pelo dissídio, se a Recorrente não realiza o devido cotejo analítico, mencionando as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados.

4.- O recurso não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.

5.- Agravo Regimental improvido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 27 de novembro de 2012(Data do Julgamento)

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 184.299 - DF (2012/0111672-0)

RELATOR : **MINISTRO SIDNEI BENETI**
AGRAVANTE : MAINLINE MÓVEIS SA INDÚSTRIA E COMÉRCIO
ADVOGADA : CARLA RODRIGUES DA CUNHA LOBO
AGRAVADO : CONSTRUTORA LUNER LTDA
ADVOGADO : EDUARDO LOWENHAUPT DA CUNHA

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI:

1.- MAINLINE MÓVEIS S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO interpôs Recurso Especial com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal contra Acórdão proferido pela Primeira Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, Relator o Des. ESDRAS NEVES, assim ementado (e-STJ fl. 435):

CIVIL. AÇÃO REVISIONAL DE LOCAÇÃO. REQUISITOS. TRIÊNIO. TERMO A QUO. DATA DA EFETIVA MAJORAÇÃO DO ALUGUEL. LAUDO PERICIAL. VALOR DE MERCADO. NÃO CONTESTAÇÃO. COMPARAÇÃO A ESTABELECIMENTOS SEMELHANTES. VALIDADE.

Considera-se observado o prazo de três anos para a propositura da ação revisional de aluguel, quando a parte comprova que, embora a alteração formal do contrato tenha ocorrido em data posterior, o valor do aluguel já era praticado pelas partes em período anterior ao triênio legal.

Deve ser mantido o valor arbitrado na sentença que julga parcialmente procedente a ação de revisão de aluguel, quando a parte não logra infirmar as conclusões do laudo pericial do qual se valeu a sentença recorrida, mormente quando utilizado o método comparativo em relação a estabelecimentos comerciais semelhantes, apurando-se o valor de mercado do aluguel.

Apelação conhecida e não provida.

2.- Sustentou a Recorrente, preliminarmente, ofensa ao artigo 535, II, do Código de Processo Civil, por ocorrência de negativa de prestação jurisdicional com a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

rejeição dos embargos declaratórios, e, no mérito, aos artigos 18, 19 e 54 da Lei n. 8.245/91, bem como divergência jurisprudencial, que devem ser observados os termos contratuais previstos para majoração do aluguel e, ainda, que não foi observado o triênio legal para possibilidade de pedido de atualização do locatício ao valor de mercado.

Inadmitido o recurso na origem (e-STJ fls. 539/542), adveio o Agravo (e-STJ fls. 545/557).

3.- Foi negado provimento ao Agravo com fundamento na inexistência de ofensa aos textos legais pelo Acórdão recorrido, que se encontra de acordo com a jurisprudência da Corte, e a não caracterização da divergência jurisprudencial apontada (e-STJ fls. 578/580).

4.- Inconformada, a Recorrente interpõe o presente Agravo Regimental insistindo na ocorrência de ofensa aos textos da legislação federal e configuração de divergência jurisprudencial, apontados no apelo Especial (e-STJ fls. 584/619).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 184.299 - DF (2012/0111672-0)

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO SIDNEI BENETI:

5.- A irresignação não merece prosperar.

6.- A decisão agravada, ao negar provimento ao Agravo em Recurso Especial, o fez pelos seguintes fundamentos (e-STJ fls. 579/580):

"4.- Cumpre observar, inicialmente, que o Tribunal de origem apreciou todas as questões relevantes ao deslinde da controvérsia nos limites do que lhe foi submetido. Portanto, não há que se falar em violação do artigo 535 do CPC ou negativa de prestação jurisdicional.

Com efeito, não se detecta qualquer omissão, contradição ou obscuridade no Acórdão embargado, uma vez que a lide foi dirimida com a devida e suficiente fundamentação; apenas não se adotou a tese das Recorrentes.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

5.- Quanto ao mérito, não se vislumbra possibilidade de ofensa aos textos legais apontados.

Primeiramente, não houve inobservância do artigo 54 da Lei n. 8.245/91 ou mesmo das cláusulas contratuais pactuadas, mas aplicação do artigo 19 do mesmo diploma legal.

Ressalte-se que "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" (AgRg no REsp 1.206.723/MG, Rel. Min. JORGE MUSSI, DJe 11.10.2012).

E no que se refere ao cumprimento do triênio previsto no texto da legislação federal, o Tribunal de origem, corretamente, concluiu que deve ser contado a partir do último reajuste verbal acordado entre as partes, e não de sua formalização posterior por escrito, pois é o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

entendimento que claramente atende ao objetivo legal, isto é, a possibilidade de atualização do locatício ao valor de mercado após o período de três anos contados a partir do último reajuste.

A jurisprudência desta Corte orienta que "nos termos do art. 19 da Lei nº 8.245/91, qualquer tipo de acordo firmado entre as partes, durante o triênio legal, que majore os aluguéis, independentemente de atingir os mesmos o chamado "valor de mercado", impede a propositura da ação revisional, porquanto o prazo foi interrompido, devendo recomençar sua contagem" (REsp 146.513/MG, Rel. Min. JORGE SCARTEZZINI, DJ 27.3.2000). Como visto, no presente caso, o valor do aluguel foi majorado no acordo verbal e apenas confirmado no acordo escrito.

6.- Por fim, pela alínea "c" do permissivo constitucional, não foi realizado no apelo o necessário cotejo analítico, pois deixou-se de demonstrar as circunstâncias que identificariam ou assemelhariam o Acórdão recorrido e os arestos paradigmas.

Desta forma, o sugerido dissídio jurisprudencial não restou caracterizado de acordo com o comando do art. 255, § 2º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

Vale lembrar que decisão monocrática de Relator não serve à demonstração de divergência jurisprudencial."

7.- Verifica-se que, embora evidente o esforço da Agravante, não trouxe o recurso nenhum argumento capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, a qual, frise-se, está absolutamente de acordo com a jurisprudência consolidada desta Corte, devendo, portanto, a decisão agravada, ser mantida por seus próprios fundamentos.

8.- Pelo exposto, nega-se provimento ao Agravo Regimental.

Ministro SIDNEI BENETI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0111672-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 184299 / DF**

Números Origem: 20060110648209 20060110648209AGS 648204920068070001

EM MESA

JULGADO: 27/11/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **SIDNEI BENETI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MAINLINE MÓVEIS SA INDÚSTRIA E COMÉRCIO
ADVOGADA : CARLA RODRIGUES DA CUNHA LOBO
AGRAVADO : CONSTRUTORA LUNER LTDA
ADVOGADO : EDUARDO LOWENHAUPT DA CUNHA

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : MAINLINE MÓVEIS SA INDÚSTRIA E COMÉRCIO
ADVOGADA : CARLA RODRIGUES DA CUNHA LOBO
AGRAVADO : CONSTRUTORA LUNER LTDA
ADVOGADO : EDUARDO LOWENHAUPT DA CUNHA

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andriighi votaram com o Sr. Ministro Relator.