

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1421022 - SP (2018/0342238-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : LOJAS AMERICANAS S/A
ADVOGADOS : SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA - RJ010502
AMANDA CORRÊA DE ANDRADE - RJ157935
BEATRIZ INOJOSA SILVA E OUTRO(S) - SP252753
TALITA NATASSIA DE PAIVA IMAMURA - SP252586
AGRAVADO : FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII MAX
RETAIL
ADVOGADOS : RICARDO NEGRAO - SP138723
BRUNO FERNANDES PAULIN E OUTRO(S) - SP386215
HEMILENA VIEIRA DE ABREU - SP406551

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL COMERCIAL. CABIMENTO DA REVISÃO DOS ALUGUÉIS DA FORMA COMO DETERMINADA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. MODIFICAÇÃO DESSA CONCLUSÃO. VEDAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIÇÃO DADA A INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A modificação da conclusão delineada no acórdão recorrido - acerca do cabimento da revisão do aluguel, da forma como procedida no âmbito da ação revisional - demandaria necessariamente o revolvimento dos fatos e das provas dos autos, notadamente das cláusulas do contrato de locação, atraindo, assim, os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7 do STJ, não sendo o caso de reavaliação probatória.

2. Ademais, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 13 de Maio de 2019 (Data do Julgamento)

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de agravo interno interposto por Lojas Americanas S.A. contra decisão monocrática desta relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, conforme se depreende da ementa a seguir transcrita (e-STJ, fl. 884):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL COMERCIAL. 1. CABIMENTO DA REVISÃO DOS ALUGUÉIS DA FORMA COMO DETERMINADA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. MODIFICAÇÃO DESSA CONCLUSÃO. VEDAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIÇÃO DADA A INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 2. AFRONTA AO ART. 478 DO CC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. 3. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Em suas razões recursais (e-STJ, fls. 890-905), a agravante rechaça a aplicação da Súmula 7/STJ, uma vez que a aferição de ter havido modificação, pelas instâncias ordinárias, do conteúdo do contrato de locação, com mudança no sistema de cálculo do aluguel, não requer o reexame das provas dos autos, mas tão somente a sua reavaliação. Ademais, reitera o dissenso pretoriano suscitado nas razões do apelo especial.

Impugnação apresentada (e-STJ, fls. 908-920).

É o relatório.

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.421.022 - SP (2018/0342238-4)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : LOJAS AMERICANAS S/A
ADVOGADOS : SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA - RJ010502
AMANDA CORRÊA DE ANDRADE - RJ157935
BEATRIZ INOJOSA SILVA E OUTRO(S) - SP252753
TALITA NATASSIA DE PAIVA IMAMURA - SP252586
AGRAVADO : FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII MAX RETAIL
ADVOGADOS : RICARDO NEGRAO - SP138723
BRUNO FERNANDES PAULIN E OUTRO(S) - SP386215
HEMILENA VIEIRA DE ABREU - SP406551

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL COMERCIAL. CABIMENTO DA REVISÃO DOS ALUGUÉIS DA FORMA COMO DETERMINADA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. MODIFICAÇÃO DESSA CONCLUSÃO. VEDAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIÇÃO DADA A INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. A modificação da conclusão delineada no acórdão recorrido - acerca do cabimento da revisão do aluguel, da forma como procedida no âmbito da ação revisional - demandaria necessariamente o revolvimento dos fatos e das provas dos autos, notadamente das cláusulas do contrato de locação, atraindo, assim, os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7 do STJ, não sendo o caso de reavaliação probatória.
2. Ademais, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.
3. Agrado interno desprovido.

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

A irresignação não merece prosperar.

Com efeito, não há como suplantar a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Isto porque, quanto ao cabimento da alteração no valor dos aluguéis pactuados entre as partes, no âmbito de demanda revisional, o Tribunal de origem, analisando detidamente o conjunto fático-probatório do respectivo processo, assentou não ter havido alteração na parte do locatício arbitrada em percentual sobre o faturamento - cláusula 7.1, item (a) -, mas tão somente no valor mínimo constante do item (b) dessa cláusula.

Essa é a conclusão que se extrai do seguinte excerto do acórdão referente aos embargos declaratórios opostos ao aresto impugnado (e-STJ, fl. 790):

A embargante alega impossibilidade de alteração de cláusula contratual estabelecida entre as partes, que prevê aluguel de 2,5% (dos e meio por cento) sobre o faturamento do estabelecimento comercial mantido no imóvel.

Ora, nesta toada, carece fundamento à embargante, pois a pretensão movida pela embargada não diz respeito a reajuste do aluguel incidente sobre o faturamento (cláusula 7.1, item (a) do contrato (folha 62), mas, antes, sobre o reajuste do aluguel mínimo, previsto no item (b) da mesma cláusula.

Desse modo, não há como alterar a conclusão delineada no acórdão recorrido (acerca do cabimento da revisão do aluguel, da forma como procedida no âmbito da ação revisional), uma vez que tal providência demandaria o revolvimento do conjunto de fatos e provas do presente feito, sobretudo do referido instrumento contratual locatício, o que não se admite nesta instância extraordinária, em razão do disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ, não sendo o caso de reavaliação probatória.

Impende registrar que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

Corroborando esse entendimento o seguinte julgado:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. MANUTENÇÃO INDEVIDA DE GRAVAME. QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL.

INEXISTÊNCIA DE SIMILITUDE.

1. A revisão de indenização por danos morais só é viável em recurso especial quando o valor fixado nas instâncias locais for exorbitante ou ínfimo. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula n. 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso.

2. Tratando-se de danos morais, é incabível a análise do recurso com base na divergência pretoriana, pois, ainda que haja grande semelhança nas características externas e objetivas, no aspecto subjetivo, os acórdãos são distintos.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp n 794.875/RS, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/12/2015, DJe 10/12/2015)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.





SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.421.022 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2018/0342238-4

Número de Origem:
11215219520148260100

Sessão Virtual de 07/05/2019 a 13/05/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LOJAS AMERICANAS S/A

ADVOGADOS : SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA - RJ010502

AMANDA CORRÊA DE ANDRADE - RJ157935

BEATRIZ INOJOSA SILVA E OUTRO(S) - SP252753

TALITA NATASSIA DE PAIVA IMAMURA - SP252586

AGRAVADO : FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII MAX RETAIL

ADVOGADOS : RICARDO NEGRAO - SP138723

BRUNO FERNANDES PAULIN E OUTRO(S) - SP386215

HEMILENA VIEIRA DE ABREU - SP406551

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LOJAS AMERICANAS S/A

ADVOGADOS : SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA - RJ010502

AMANDA CORRÊA DE ANDRADE - RJ157935

BEATRIZ INOJOSA SILVA E OUTRO(S) - SP252753

TALITA NATASSIA DE PAIVA IMAMURA - SP252586

AGRAVADO : FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII MAX RETAIL

ADVOGADOS : RICARDO NEGRAO - SP138723

BRUNO FERNANDES PAULIN E OUTRO(S) - SP386215

TERMO

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 14 de Maio de 2019