



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.733.391 - SP (2016/0189575-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **ERSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**
ADVOGADOS : **SIDNEI TURCZYN E OUTRO(S) - SP051631**
 : **DANIEL MORISHITA CICHINI - SP249949**
RECORRIDO : **BANCO BRADESCO S/A**
ADVOGADO : **DILSON CAMPOS RIBEIRO E OUTRO(S) - SP166756**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA Nº 284 DO STF. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. RENÚNCIA À REVISÃO DO ALUGUEL. VALIDADE DA CLÁUSULA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A alegação genérica de ofensa ao art. 535 do CPC/73, sem demonstrar de que forma houve a vulneração, deixando de indicar quais pontos do acórdão foram omissos, contraditórios ou obscuros, atrai a incidência da Súmula nº 284 do STF, ante a deficiência na fundamentação recursal, porquanto não permite a exata compreensão da controvérsia.

2. A Lei nº 8.245/91 regulamenta a locação de imóvel não residencial, delineando os contornos gerais do referido contrato, deixando ao alvitre dos contratantes outras estipulações que entenderem pertinentes para o bom desenvolvimento e cumprimento da avença. Dessa forma, não há como rotular de nula a renúncia ao reajuste do aluguel durante o prazo contratual, diante da licitude do objeto e da livre manifestação de vontade, não se vislumbrando que essa previsão possa de alguma forma impedir a realização ou o cumprimento do contrato de locação.

3. Recurso especial a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 09 de outubro de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRO MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.733.391 - SP (2016/0189575-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : ERSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : SIDNEI TURCZYN E OUTRO(S) - SP051631
DANIEL MORISHITA CICHINI - SP249949
RECORRIDO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : DILSON CAMPOS RIBEIRO E OUTRO(S) - SP166756

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

Os autos noticiam que ERSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA (ERSA) propôs ação declaratória de invalidade de cláusula contratual c/c revisional de aluguel contra o BANCO BRADESCO S.A. (BRADESCO) sob o argumento de que aderiu à aquisição do imóvel deste último, para a ele mesmo o locar, pelo prazo de 20 (vinte) anos, sendo que o valor do aluguel só poderia ser, naquele tempo, corrigido monetariamente.

A pretensão foi julgada improcedente, por não antever a existência de nenhum vício de consentimento no momento da assinatura da avença, tampouco nulidade na cláusula de renúncia de revisão do valor do aluguel.

A sentença foi reformada, em parte, em apelação, apenas para reduzir os honorários sucumbenciais, cujo acórdão encontra-se assim ementado:

LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INVALIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C.C. REVISIONAL DE ALUGUEL - Previsão contratual de renúncia ao direito de revisão dos locativos - Possibilidade - Questão patrimonial - Ação improcedente - Redução dos honorários advocatícios - Necessidade - Inteligência do art. 20, §4º, do CPC - Recurso parcialmente provido (e-STJ, fl. 424).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Contra esses julgados a ERSA manejou recurso especial, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, alegando (1) violação do art. 535 do CPC/73, caso se entenda que a tese de fundo não esteja prequestionada; e, (2) ofensa aos arts. 19, 45 e 54-A, § 1º, da Lei nº 8.245/91 e 166, VI, 421, 422 e 423 do CC/02, pois a cláusula de renúncia de revisão do valor do aluguel só é permitida nas locações denominadas *built to suit*, que não é o caso dos autos, razão pela qual deve ser declarada nula de pleno direito, em especial se considerados os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato, devendo ser considerado, ainda, que apenas nos 10 (dez) primeiros anos da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

locação garantiu-se o pagamento da contraprestação, o que justificaria a abdicação do reajuste somente neste período.

Foram apresentadas contrarrazões.

Negado seguimento ao apelo nobre pelo Juízo Prévio de Admissibilidade, foi apresentado o correspondente agravo.

Contraminutado, os autos subiram para esta Corte Superior.

Para melhor exame da controvérsia, determinei a sua conversão em recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.733.391 - SP (2016/0189575-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : **ERSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**
ADVOGADOS : **SIDNEI TURCZYN E OUTRO(S) - SP051631**
: **DANIEL MORISHITA CICHINI - SP249949**
RECORRIDO : **BANCO BRADESCO S/A**
ADVOGADO : **DILSON CAMPOS RIBEIRO E OUTRO(S) - SP166756**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA Nº 284 DO STF. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. RENÚNCIA À REVISÃO DO ALUGUEL. VALIDADE DA CLÁUSULA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. A alegação genérica de ofensa ao art. 535 do CPC/73, sem demonstrar de que forma houve a vulneração, deixando de indicar quais pontos do acórdão foram omissos, contraditórios ou obscuros, atrai a incidência da Súmula nº 284 do STF, ante a deficiência na fundamentação recursal, porquanto não permite a exata compreensão da controvérsia.

2. A Lei nº 8.245/91 regulamenta a locação de imóvel não residencial, delineando os contornos gerais do referido contrato, deixando ao alvitre dos contratantes outras estipulações que entenderem pertinentes para o bom desenvolvimento e cumprimento da avença. Dessa forma, não há como rotular de nula a renúncia ao reajuste do aluguel durante o prazo contratual, diante da licitude do objeto e da livre manifestação de vontade, não se vislumbrando que essa previsão possa de alguma forma impedir a realização ou o cumprimento do contrato de locação.

3. Recurso especial a que se nega provimento.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.733.391 - SP (2016/0189575-5)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
RECORRENTE : ERSÁ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : SIDNEI TURCZYN E OUTRO(S) - SP051631
DANIEL MORISHITA CICHINI - SP249949
RECORRIDO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : DILSON CAMPOS RIBEIRO E OUTRO(S) - SP166756

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MOURA RIBEIRO (Relator):

De plano, vale pontuar que na espécie deve incidir os ditames do CPC/73 no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, ante os termos do Enunciado nº 1, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

A pretensão recursal está em estabelecer a possibilidade de renúncia da cláusula de revisão do aluguel.

(1) Ausência de demonstração da violação do art. 535 CPC/73

Por primeiro, afasta-se a alegada violação do art. 535 do CPC/73, ante a alegação genérica de sua ofensa, sem a demonstração da forma pela qual houve a sua vulneração, já que não indicados os pontos do acórdão omissos, contraditórios ou obscuros.

Desse modo, a deficiência na fundamentação recursal inviabiliza a abertura da instância especial, porquanto não permite a exata compreensão da controvérsia, incidindo, pois, à espécie, o óbice da Súmula nº 284 do STF.

Nesse sentido:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. [...].
2. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. [...]. AGRAVO IMPROVIDO.
[...]*

2. Em relação à negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a parte ora recorrente se limitou a defender genericamente a ocorrência de violação do artigo 535 do CPC/1973, sem especificar concretamente sobre quais questões teria a Corte de origem incorrido nos vícios de omissão, contradição ou obscuridade, de maneira que se revela inadmissível o recurso especial no ponto, ante a deficiência em sua fundamentação, conforme jurisprudência consolidada na Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicada analogicamente pelo STJ.

[...]

7. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 1.200.579/SC, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, DJe 18/4/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. [...]. VIOLAÇÃO AO ART. 1022 DO CPC DE 2015. SÚMULA 284 DO STF. [...]. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A alegada violação ao art. 1.022 do CPC de 2015 é genérica, sem discriminação específica dos pontos efetivamente omissos, contraditórios ou obscuros sobre os quais teria incorrido o acórdão impugnado, o que atrai a incidência, por analogia, da Súmula 284/STF.

[...]

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.129.996/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe 1/12/2017)

(2) Da validade da renúncia da cláusula de revisão do aluguel

Na espécie, o BRADESCO lançou edital para a venda de imóvel de sua propriedade, no qual funcionava uma das suas agências. Pelo ajuste, o comprador se comprometeria a adquiri-lo e a locá-lo para a instituição financeira.

Interessada pela oferta, a ERSa arrematou o bem e se fez a sua locação para o BRADESCO.

Passados alguns anos, ERSa, postulou o reajuste do aluguel, sob o argumento de que o valor estaria defasado, tendo sofrido apenas atualização monetária.

Todavia a pretensão não foi atendida diante da cláusula de renúncia de revisão prevista para a locação, tendo o acórdão recorrido consignado que essa disposição não implica a nulidade do contrato, por não ofender nenhuma previsão da Lei nº 8.245/91, ou direito do locador ou do locatário, *in verbis*:

Ademais, apesar do art. 19 da Lei do Inquilinato possibilitar a revisão judicial do aluguel, não se pode concluir que a sua renúncia implique ofensa ao direito das partes, tendo em vista que o objeto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

da ação envolve direito de cunho patrimonial, portanto, disponível. Logo não se trata de violação ao disposto no art. 45 da citada lei e tampouco ofensa aos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva (e-STJ, fl. 426).

Pois bem.

O negócio jurídico requer agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei (art. 104 do CC/02), sendo passível de anulação quando não preenchidos esses requisitos ou por vícios de consentimento (arts. 138 a 184, do CC/02).

A licitude do objeto está intrinsecamente relacionada ao que não é considerado proibido pelo ordenamento jurídico ou contrário ao direito natural.

Na lição do Professor Flávio Tartuce:

Somente será considerado válido o negócio jurídico que tenha como conteúdo um objeto lícito, nos limites impostos pela lei, não sendo contrário aos bons costumes, à ordem pública, à boa-fé e à sua função social ou econômica de um instituto (in, Manual de Direito Civil, volume único, 8º ed., p. 256)

A Professora Maria Helena Diniz leciona:

Assim, o princípio da autonomia da vontade é o poder conferido aos contratantes de estabelecer vínculo obrigacional, desde que se submetam às normas jurídicas e seus fins não contrariem o interesse geral, de tal sorte que a ordem pública e os bons costumes constituem limites à liberdade contratual. O princípio da autonomia da vontade sofre, portanto, restrições, trazidas pelo dirigismo contratual, que é a intervenção estatal na economia do negócio jurídico contratual, por entender-se que, se se deixasse o contratante estipular livremente o contrato, ajustando qualquer cláusula sem que o magistrado pudesse interferir, mesmo quando uma das partes ficasse em completa ruína, a ordem jurídica não estaria assegurando a igualdade econômica. A expressão dirigismo contratual é aplicável às medidas restritivas estatais que invocam a supremacia dos interesses coletivos sobre os meros interesses individuais dos contratantes, com o escopo de dar execução à política do Estado de ordenar os vários setores da vida econômica e de proteger os economicamente mais fracos, sacrificando benefícios particulares em prol da coletividade, mas sempre conciliando os interesses das partes e dos da sociedade (in, Curso de Direito Civil Brasileiro, vol.3, 17ª ed., p. 34)

Assim, em regra, permite-se aos contratantes estipular o que bem lhes aprouver sobre o objeto, assim como em relação aos elementos acessórios que circundam a avença.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Porém, em razão das peculiaridades e relevância jurídica de algumas relações sociais, entendeu por bem o legislador traçar regramentos mínimos e específicos para elas, tal como as disposições referentes a compra e venda, a doação, ao empréstimo, a locação etc.

A Lei nº 8.245/91 regulamenta a locação de imóvel não residencial, delineando os contornos gerais do referido contrato, deixando ao alvitre dos contratantes outras estipulações que entenderem pertinentes para o seu bom desenvolvimento e cumprimento.

O art. 17 da Lei de Locação deixou aos contratantes a convenção sobre o valor do aluguel, disciplinando nos arts. 18 e 19 a possibilidade de se acordar a forma do seu reajuste, assim como a possibilidade de o fazer pela via judicial, na falta dessa estipulação no contrato.

Está-se, portanto, diante de direito disponível, pelo qual podem os contratantes livremente pactuar, considerando que não há obrigatoriedade de cláusula específica prevendo a revisão do valor do aluguel.

Tampouco consta, ou se pode extrair do art. 45 da legislação de regência, a nulidade de pleno direito da cláusula de renúncia à revisão do aluguel, por não elidir os objetivos da Lei, tal como ressalta o Professor Gildo dos Santos, ao asseverar que *o locador podia abrir mão da revisão do aluguel com apoio na Lei de Luvas, o que foi objeto da Súmula 357 do STF, do seguinte teor: "É lícita a convenção pela qual o locador renuncia, durante a vigência do contrato, à ação revisional do art. 31 do Dec. 24.150, de 20.04.1934", não havendo motivos de ordem legal para considerar-se que já não vigore esse direito sumulado.*

Diante dessas considerações, não há como rotular de nula a renúncia à revisão do valor do aluguel durante o prazo contratual, diante da licitude do objeto e da livre manifestação de vontade, não se vislumbrando que essa previsão possa de alguma forma impedir a realização ou o cumprimento do contrato de locação.

Não se pode olvidar o regramento do art. 54-A e seu § 1º, da Lei do Inquilinato que, apesar de inaplicável na espécie por ter sido acrescentado à legislação apenas no ano de 2012, tem orientação convergente com a conclusão aqui explicitada.

O dispositivo propõe que se admite a renúncia ao direito de revisão do aluguel na locação não residencial em que o imóvel é adquirido para fins de locação a determinado locatário, tendo esse contrato a denominação de *built do suit*.

Veja-se:

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

O julgamento proferido pela Terceira Turma deste Superior Tribunal no AgInt no REsp 1.650.333/MG, da relatoria do Excelentíssimo Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva corrobora esse entendimento.

Eis a sua ementa:

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

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. É firme a orientação do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a disposição contratual de renúncia à revisão do valor de aluguel de imóvel não residencial é compatível com os arts. 19 e 45 da Lei nº 8.245/1991. Precedentes.

3. A invalidação da cláusula de locação garantida com renúncia de reajuste do valor do aluguel viola o equilíbrio da relação contratual, quando o locatário alienou o bem objeto da locação em leilão, confiando na validade da referida disposição contratual, livremente assumida pelo arrematante/locador.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1650333/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, DJe 05/09/2018)

Nessas condições, NEGO PROVIMENTO ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0189575-5 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.733.391 / SP**

Números Origem: 10044245720138260020 20150000716917

PAUTA: 09/10/2018

JULGADO: 09/10/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **RENATO BRILL DE GOES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ERSa EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

ADVOGADOS : SIDNEI TURCZYN E OUTRO(S) - SP051631

DANIEL MORISHITA CICHINI - SP249949

RECORRIDO : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADO : DILSON CAMPOS RIBEIRO E OUTRO(S) - SP166756

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

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 recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.