



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.639.098 - RJ (2016/0301701-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : TAUNAY E ROCHA ADVOGADOS
ADVOGADOS : JAYME SOARES DA ROCHA FILHO - RJ081852
LEONARDO FERREIRA LÖFFLER - RJ148445
RODOLFO SEABRA ALVIM BUSTAMANTE E OUTRO(S) - RJ167549
AGRAVADO : TEOREMA PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA
ADVOGADO : ELOINA MARIA DE OLIVEIRA ARAUJO E OUTRO(S) - RJ099442

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. ALUGUEL DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. VALOR ARBITRADO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS DE ACORDO COM AS PARTICULARIDADES DO CASO. INVIÁVEL MODIFICAR AS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Diante das peculiaridades do caso, a Corte estadual, amparada em dois métodos diferentes para os cálculos apresentados pelo perito, fixou o aluguel em R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais). Assim, para infirmar as conclusões do aresto combatido, seria imprescindível o reexame das provas, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.

2. Consoante a iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula n. 7 do STJ inviabiliza 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, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de junho de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AglInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.639.098 - RJ (2016/0301701-0)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Taunay e Rocha Advogados ajuizou ação renovatória de aluguel em desfavor de Teorema Participações Imobiliárias Ltda., alegando ser locatária de imóvel de propriedade da ré e que tem interesse em renovar o contrato por mais cinco anos, com o mesmo valor de aluguel anteriormente estabelecido, qual seja, R\$ 9.549,45 (nove mil, quinhentos e quarenta e nove reais e quarenta e cinco centavos).

O Magistrado de primeiro grau julgou improcedente o pedido. Interposta apelação pela sociedade de advogados, a Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro deu parcial provimento à insurgência para julgar procedente o pedido a fim de determinar a renovação do contrato, nas mesmas condições do instrumento original, arbitrando o aluguel mensal em R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais), a contar de novembro de 2012.

O acórdão está assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DA RÉ. AGRAVO RETIDO CONHECIDO, E NO MÉRITO, NEGADO PROVIMENTO. OS DOCUMENTOS JUNTADOS AOS AUTOS EVIDENCIAM O PREENCHIMENTO DE TODOS OS REQUISITOS EXIGIDOS PELA LEI DE LOCAÇÕES, ARTIGOS 51 E 71 DA LEI N.º 8.245/91. DIREITO À RENOVAÇÃO DO CONTRATO POR SOCIEDADE CIVIL DE ADVOGADOS COM FINS LUCRATIVOS, REGULARMENTE CONSTITUÍDA. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 51, § 4º DA LEI Nº 8245/91. O PRÓPRIO RÉU EM SUAS CONTRARRAZÕES AFIRMA QUE NÃO SE OPÕE À RENOVAÇÃO DO CONTRATO, SE LIMITANDO A CONTROVÉRSIA AO VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL. DESTA FORMA, NÃO HÁ QUE SE FALAR EM IMPROCEDÊNCIA DA DEMANDA, UMA VEZ QUE O OBJETIVO DA AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO É A PROTEÇÃO DO ESTABELECIMENTO. ALUGUEL QUE DEVE SER FIXADO EM R\$ 29.000,00, CONFORME LAUDO PERICIAL. UTILIZAÇÃO DO MÉTODO DE RENTABILIDADE DE 12% ANO. CONSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL DE QUE O REFERIDO MÉTODO É MAIS ADEQUADO POR SER CAPAZ DE ESGOTAR A INDIVIDUALIDADE DE CADA IMÓVEL, EM CONTRAPOSIÇÃO ÀS DIFICULDADES EM SE OBTER AMOSTRAS COM CARACTERÍSTICAS E CONDIÇÕES SIMILARES DO IMÓVEL LOCADO QUE INDIQUEM A UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SENTENÇA REFORMADA.
PRECEDENTES DO TJ/RJ. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

Opostos embargos de declaração pela requerida em duas oportunidades, ambos foram rejeitados, com aplicação de multa no julgamento dos segundos aclaratórios.

A sociedade locatária interpôs recurso especial fundamentado na alínea c do permissivo constitucional, apontando dissídio jurisprudencial acerca da rentabilidade locativa do imóvel, a qual foi fixada em exorbitantes 12% ao ano (e-STJ, fls. 597-605).

Contrarrazões às fls. 625-632 (e-STJ).

O Tribunal de origem inadmitiu o recurso sob o fundamento de não ter sido comprovado o dissídio jurisprudencial nos moldes legais exigidos.

Inconformada, a recorrente apresentou agravo refutando o óbice apontado pela Corte estadual.

Contraminuta às fls. 715-723 (e-STJ).

Por decisão monocrática desta relatoria (e-STJ, fls. 741-744), conheceu-se do agravo para não conhecer do recurso especial, conforme se verifica da seguinte ementa:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RENOVAÇÃO CONTRATO DE LOCAÇÃO. VALOR ARBITRADO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. CRITÉRIO DA RENTABILIDADE DO IMÓVEL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

Taunay e Rocha Advogados apresenta agravo interno (e-STJ, fls. 755-761), alegando estar devidamente comprovado o dissídio jurisprudencial, devendo ser reduzido o valor dos aluguéis arbitrados na origem.

Impugnação às fls. 764-772 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.639.098 - RJ (2016/0301701-0)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

Os argumentos trazidos pela sociedade de advogados não são capazes de modificar as conclusões da deliberação unipessoal.

Consoante assinalado na decisão agravada, a Corte estadual, com amparo no laudo pericial, consignou que o perito encontrou dois valores para o aluguel, quais sejam, R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais) e R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), sendo adotados dois métodos diferentes para os cálculos, o da rentabilidade e o comparativo, respectivamente.

Diante disso, o acórdão entendeu pela aplicação do método da rentabilidade por considerá-lo mais adequado, "não só por se mostrar mais justo, capaz de esgotar a individualidade de cada imóvel, mas também pelas dificuldades em se obter amostras com características e condições similares que indiquem a utilização do método comparativo" (e-STJ, fl. 503).

Desse modo, o acórdão trazido nas razões do apelo nobre como paradigma também adotou o critério da rentabilidade para fixação do valor do aluguel, não havendo nenhuma divergência entre as decisões, mas tão somente a aplicação do direito de acordo com as peculiaridades do caso concreto, o que afasta a ocorrência de divergência pretoriana.

Ademais, as conclusões a que chegou o acórdão recorrido se deu com base no acervo probatório dos autos, e para infirmá-las seria imprescindível o reexame das provas, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.

Assim, impende registrar que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula n. 7 do STJ inviabiliza 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.

Corroborar esse entendimento o seguinte julgado:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0301701-0

AgInt no
REsp 1.639.098 / RJ

Números Origem: 01948148720128190001 201624510150 4040302130430 5012814161737

PAUTA: 20/06/2017

JULGADO: 20/06/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: TEOREMA PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA
ADVOGADOS	: VALDIR ANDRADE SANTOS E OUTRO(S) - RJ099426 ELOINA MARIA DE OLIVEIRA ARAUJO E OUTRO(S) - RJ099442
RECORRIDO	: TAUNAY E ROCHA ADVOGADOS
ADVOGADOS	: JAYME SOARES DA ROCHA FILHO E OUTRO(S) - RJ081852 LEONARDO FERREIRA LÖFFLER - RJ148445 RODOLFO SEABRA ALVIM BUSTAMANTE - RJ167549
AGRAVANTE	: TAUNAY E ROCHA ADVOGADOS
ADVOGADOS	: JAYME SOARES DA ROCHA FILHO - RJ081852 LEONARDO FERREIRA LÖFFLER - RJ148445 RODOLFO SEABRA ALVIM BUSTAMANTE E OUTRO(S) - RJ167549
AGRAVADO	: TEOREMA PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA
ADVOGADO	: ELOINA MARIA DE OLIVEIRA ARAUJO E OUTRO(S) - RJ099442

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: TAUNAY E ROCHA ADVOGADOS
ADVOGADOS	: JAYME SOARES DA ROCHA FILHO - RJ081852 LEONARDO FERREIRA LÖFFLER - RJ148445 RODOLFO SEABRA ALVIM BUSTAMANTE E OUTRO(S) - RJ167549
AGRAVADO	: TEOREMA PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA
ADVOGADO	: ELOINA MARIA DE OLIVEIRA ARAUJO E OUTRO(S) - RJ099442

CERTIDÃO

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

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ministro Relator.

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