



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 671.957 - DF (2015/0046065-7)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : VOETUR PROMOCOES E EVENTOS LTDA - EPP
ADVOGADO : MARCIO CRUZ NUNES DE CARVALHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : TERRAFORTE ADMINISTRACAO IMOBILIARIA S/A
ADVOGADOS : LIGIA FERREIRA COUTO PINTO
LUIZ FILIPE RIBEIRO COELHO E OUTRO(S)
INTERES. : TEREZA CRISTINA REIS DE SÁ E OUTRO

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE ALUGUEL. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. REAJUSTE. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCIDÊNCIA SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Inicialmente, verifica-se que a prestação jurisdicional foi completa, com análise dos fatos e fundamentos, sendo desnecessário que o Tribunal de origem haja de acordo com os anseios do agravante.
2. Imiscuir nas cláusulas do contrato de aluguel seria atividade estranha ao STJ, nos termos das Súmulas 5 e 7.
3. Agravo regimental a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 18 de agosto de 2015(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 671.957 - DF (2015/0046065-7)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Trata-se de agravo regimental interposto por VOETUR PROMOCOES E EVENTOS LTDA - EPP em face de decisão que conheceu do agravo e negou provimento ao recurso especial (e-STJ, fls. 515/517).

Narra a agravante que houve violação ao art. 535 do CPC, bem como que o acórdão recorrido não observou a existência de reajuste não previsto em contrato.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 671.957 - DF (2015/0046065-7)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): O recurso não merece prosperar, devendo ser mantida a decisão agravada por seus próprios fundamentos, os quais reproduzo como razão de decidir:

Cuida-se de agravo interposto por VOETUR PROMOCOES E EVENTOS LTDA - EPP em face de decisão que negou seguimento a recurso especial fundamento no art. 105, III, "a" da CF, contra acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUERES. TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL. PERMANÊNCIA DA LOCATÁRIA NO IMÓVEL. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DO AJUSTE LOCATÍCIO. PRAZO INDETERMINADO. REAJUSTE ANUAL DOS ALUGUERES. IGPM. DIFERENÇAS EM ABERTO. DUTY TO MITIGATE THE LOSS. OBSERVÂNCIA PELO CREDOR. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

1. A teor do parágrafo único do art. 56 da Lei nº 8.245/1991, findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado.

2. O comportamento prévio do locador, ao optar pela não revisão dos valores pelo IGPM, durante certo e limitado período, não tem o condão de gerar a legítima expectativa de que o contrato jamais seria reajustado, dado que se revela justo e razoável adequar o valor da prestação aos índices que refletem a dinâmica econômica pátria, mormente se há previsão contratual expressa para tanto.

3. A figura processual do duty to mitigate the loss, oriunda do direito norte-americano, é corolário do Princípio da Boa-Fé Objetiva e prescreve que o titular de um direito, sempre que possível, deve atuar no sentido de minimizar a extensão ou gravidade do dano que lhe está sendo causado, mitigando com isso, a gravidade da situação experimentada pelo devedor, causador do dano.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4. Se o locador adota postura comissiva e diligente, visando à mitigação do seu prejuízo com o consequente adimplemento do débito pelos locatários, não há que se falar em incidência do subprincípio do duty to mitigate the loss.

5. Recurso desprovido. Unânime.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Sustenta a agravante violação dos arts. 535, II, do CPC; 56, parágrafo único, da Lei n. 8.245/91. Além da negativa de prestação jurisdicional, aduz que a controvérsia estaria no suposto reajuste em contrato de aluguel estabelecido pelas partes, tendo em vista que o valor corrigido não se resumiu à correção monetária anual, mas a reajuste não previsto em contrato. Defende que o aluguel somente poderia ter sido modificado mediante prévio ajuizamento de ação revisional ou acordo das partes.

Assim delimitada a controvérsia, decido.

Cinge-se a questão a definir se é necessário o prévio ajuizamento de ação revisional em contrato de aluguel, inicialmente estabelecido com prazo determinado e prorrogado posteriormente sem limitação de prazo.

Inicialmente, verifica-se que a prestação jurisdicional foi completa, com análise dos fatos e fundamentos, sendo desnecessário que o Tribunal de origem haja de acordo com os anseios do agravante.

No mérito, o Tribunal consignou, expressamente, sobre o reajuste do contrato de aluguel:

Sucedo que, no próprio instrumento contratual firmado entre as partes, há previsão expressa de reajustamento de valores anualmente, com base no Índice Geral de Preços - IGPM, não sendo, portanto, tal condição desconhecida dos locatários e fiadores, mormente se considerando que esta é a praxe adotada pelo mercado financeiro pátrio, cuja economia não é estanque.

Nesse contexto, havendo pactuação expressa de reajuste no contrato, desnecessário o ajuizamento de ação revisional própria. Ademais, imiscuir nas cláusulas do contrato de aluguel seria atividade estranha ao STJ, nos termos das Súmulas 5 e 7.

Em face do exposto, conheço do agravo e nego provimento ao recurso especial.

Publique-se. Intime-se.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo regimental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0046065-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 671.957 / DF**

Números Origem: 00215809720128070001 00778678020128070001 20120110192246 20120110778673
20120110778673AGS

EM MESA

JULGADO: 18/08/2015

Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. HUMBERTO JACQUES DE MEDEIROS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VOETUR PROMOCOES E EVENTOS LTDA - EPP
ADVOGADO : MARCIO CRUZ NUNES DE CARVALHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : TERRAFORTE ADMINISTRACAO IMOBILIARIA S/A
ADVOGADO : LUIZ FILIPE RIBEIRO COELHO E OUTRO(S)
ADVOGADA : LIGIA FERREIRA COUTO PINTO
INTERES. : TEREZA CRISTINA REIS DE SÁ E OUTRO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - Despejo por
Denúncia Vazia

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : VOETUR PROMOCOES E EVENTOS LTDA - EPP
ADVOGADO : MARCIO CRUZ NUNES DE CARVALHO E OUTRO(S)
AGRAVADO : TERRAFORTE ADMINISTRACAO IMOBILIARIA S/A
ADVOGADOS : LUIZ FILIPE RIBEIRO COELHO E OUTRO(S)
LIGIA FERREIRA COUTO PINTO
INTERES. : TEREZA CRISTINA REIS DE SÁ E OUTRO

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.