



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.362.413 - MG (2010/0185651-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : **OLGA TRESINARI CAMARGO**
ADVOGADO : **SÉRGIO MURILO DINIZ BRAGA E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **ISAIAS CORREIA DE ALMEIDA**
ADVOGADO : **ADRIANE DE FÁTIMA BERALDO SCHULZ CAMPOS E OUTRO(S)**

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. ALEGAÇÃO DE AFRONTA AO ARTIGO 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. PRELIMINAR DE CARÊNCIA DE AÇÃO E REQUISITOS AUTORIZADORES À RENOVAÇÃO PRETENDIDA. QUESTÕES EXAMINADAS PELO ACÓRDÃO À LUZ DOS FATOS CIRCUNSTANCIADOS NOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.

1. O Tribunal local examinou todas as questões atinentes à solução da lide e declinou os fundamentos nos quais suportou as conclusões assumidas, não havendo falar em violação ao artigo 535 do CPC, devendo-se destacar, ademais, que o julgador não está obrigado a examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes.
2. As questões relativas à preliminar de carência de ação e ao preenchimento dos requisitos necessários à renovação locatícia pleiteada, foram decididas pelo acórdão à luz das circunstâncias fáticas carreadas aos autos. A revisão desse entendimento demandaria o necessário reexame de provas, o que encontra óbice no teor da Súmula 7 do STJ.
3. Não há dissídio pretoriano se os acórdãos colacionados como paradigmas não se prestam à configuração da divergência alegada.
4. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 20 de setembro de 2012(Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.362.413 - MG (2010/0185651-3)

AGRAVANTE : OLGA TRESINARI CAMARGO
ADVOGADO : SÉRGIO MURILO DINIZ BRAGA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ISAIAS CORREIA DE ALMEIDA
ADVOGADO : ADRIANE DE FÁTIMA BERALDO SCHULZ CAMPOS E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO:

1. Cuida-se de agravo regimental contra decisão que negou provimento a agravo de instrumento interposto para emprestar trânsito a recurso especial obstado na origem.

Postula-se a reforma da decisão agravada pelos seguintes fundamentos: a) ficou configurada a negativa da tutela jurisdicional com violação ao artigo 535 do CPC; b) ocorreu o prequestionamento dos artigos ditos violados e; c) o dissídio pretoriano foi devidamente demonstrado.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.362.413 - MG (2010/0185651-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : OLGA TRESINARI CAMARGO
ADVOGADO : SÉRGIO MURILO DINIZ BRAGA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ISAIAS CORREIA DE ALMEIDA
ADVOGADO : ADRIANE DE FÁTIMA BERALDO SCHULZ CAMPOS E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. ALEGAÇÃO DE AFRONTA AO ARTIGO 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. PRELIMINAR DE CARÊNCIA DE AÇÃO E REQUISITOS AUTORIZADORES À RENOVAÇÃO PRETENDIDA. QUESTÕES EXAMINADAS PELO ACÓRDÃO À LUZ DOS FATOS CIRCUNSTANCIADOS NOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO.

1. O Tribunal local examinou todas as questões atinentes à solução da lide e declinou os fundamentos nos quais suportou as conclusões assumidas, não havendo falar em violação ao artigo 535 do CPC, devendo-se destacar, ademais, que o julgador não está obrigado a examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes.
2. As questões relativas à preliminar de carência de ação e ao preenchimento dos requisitos necessários à renovação locatícia pleiteada, foram decididas pelo acórdão à luz das circunstâncias fáticas carreadas aos autos. A revisão desse entendimento demandaria o necessário reexame de provas, o que encontra óbice no teor da Súmula 7 do STJ.
3. Não há dissídio pretoriano se os acórdãos colacionados como paradigmas não se prestam à configuração da divergência alegada.
4. Agravo regimental não provido.

VOTO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. A agravante sustenta infringência aos artigos 283 e 535 do CPC; 71, III, da Lei 8.245/1991, além de dissídio pretoriano.

Razão não lhe assiste.

2.1. Conforme sublinhado na decisão ora impugnada, o Tribunal local examinou todas as questões atinentes à solução da lide e declinou os fundamentos nos quais suportou as conclusões assumidas, devendo-se destacar, ademais, que o julgador não está obrigado a examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes. Basta que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, não sendo exigível que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais.

2.2. Quanto aos artigos 283 do CPC e 71, III, da Lei 8.245/1991, observa-se que de fato, foram prequestionados pelo acórdão impugnado.

Contudo, ainda assim, não pode ter trânsito o recurso especial, pois o Tribunal recorrido afastou a preliminar de carência da ação e considerou preenchidos os requisitos necessários à renovação locatícia pleiteada à luz das circunstâncias fáticas carreadas aos autos, como se vê do excerto abaixo transcrito:

Pretende o autor a renovação do pacto por mais cinco anos, a findar-se em 14.03.2012, permanecendo as condições anteriormente avençadas, exceto quanto ao valor do aluguel, propondo a quantia de R\$3.000.00 (três mil reais), corrigido anualmente pelos índices oficiais.

Primeiramente, vale ressaltar que, o contrato de locação firmado entre as partes, teve como marco inicial setembro de 1994, pagando o autor os aluguéis, conforme os comprovantes de depósitos acostados à inicial, desenvolvendo a mesma atividade econômica, o que significa dizer que há possibilidade da renovação e pelo prazo de cinco anos.

A inicial, é certo, trouxe os comprovantes dos últimos seis meses de locação, o que denota a sua vigência, no entanto, no decorrer do litígio foram acostados os demais recibos de locação, assim como o referente ao imposto incidente, sanando eventual irregularidade.

E, apesar de ter havido o estabelecimento de reajuste do aluguel mensal, na última renovação locatícia, não menos certo é que a credora consentiu com seu pagamento nominal durante período considerável de tempo. Assim, em observância ao princípio da confiança que rege as relações e a caracterização do instituto da *supressio*, eventual crédito em favor da locadora deve ser buscado em via própria e não servir de obstáculo à presente renovação.

(...)

Em se tratando de ação renovatória, conforme dispõe o art. 71 da Lei 8.245/91, necessário sejam observados os seguintes requisitos:

(...)

No caso dos autos, constata-se que o autor ofereceu as mesmas condições para a renovação do contrato de locação sub judice, salvo em relação ao valor do aluguel reajustável.

Neste aspecto, vale observar que em nenhum momento da relação estabelecida entre as partes, houve garantia contratual, ou seja, em se tratando de renovação de contrato, deve ser mantida, sempre que possível, a modalidade de garantia, se inexistente esta, não há falar em óbice à renovação, pois haverá indicação do fiador, quando houver no contrato a renovar.

Insurgiu-se a ré contra o valor ofertado, daí a necessidade da realização da prova pericial, a qual assume posição de extrema relevância no arbitramento do novo aluguel por este Juízo. E, embora não esteja o magistrado adstrito ao laudo pericial, a verdade é que a prova técnica é que lhe permite chegar a um valor locativo real, desde que o laudo ofereça os necessários elementos de convicção, como no caso dos autos.

Como visto, foram considerados para compor o valor do aluguel, o



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mercado imobiliário e o ponto comercial, aliado às características próprias do terreno e sua posição estratégica.

(...)

Concluiu o Dr. Perito que o valor de R\$2.5000,00 seria condizente com os parâmetros considerados.

Em assim sendo, atentando-se para o equilíbrio que deve haver entre as partes contratantes e para que não haja o enriquecimento sem causa de uma delas, considero a título de aluguel justo e razoável o valor de R\$3.000,00, conforme estabelecido na sentença.(e-STJ fls. 125-129)

A revisão do entendimento acima exarado encontra impedimento no enunciado n. 7 da súmula do STJ.

2.3. Por fim, é de se registrar que pela alínea "c", a pretensão também não logra êxito, pois os acórdãos colacionados como paradigmas não se prestam à configuração do dissídio alegado, já que retratam situações distintas daquela presente nos autos.

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2010/0185651-3

AgRg no
Ag 1.362.413 / MG

Números Origem: 10525060953128 10525060953128004

EM MESA

JULGADO: 20/09/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. LUCIANO MARIZ MAIA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : OLGA TRESINARI CAMARGO
ADVOGADO : SÉRGIO MURILO DINIZ BRAGA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ISAIAS CORREIA DE ALMEIDA
ADVOGADO : ADRIANE DE FÁTIMA BERALDO SCHULZ CAMPOS E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : OLGA TRESINARI CAMARGO
ADVOGADO : SÉRGIO MURILO DINIZ BRAGA E OUTRO(S)
AGRAVADO : ISAIAS CORREIA DE ALMEIDA
ADVOGADO : ADRIANE DE FÁTIMA BERALDO SCHULZ CAMPOS E OUTRO(S)

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA 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 Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.