



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 210.595 - SP (2012/0152354-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : ALAMEDA PARK RESTAURANTES E SERVIÇOS TURÍSTICOS
ADVOGADOS : JOSE MANOEL DE ARRUDA ALVIM NETTO E OUTRO(S) - SP012363
EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM E OUTRO(S) - SP118685
FERNANDO ANSELMO RODRIGUES E OUTRO(S) - SP132932
ALBERICO EUGENIO DA SILVA GAZZINEO E OUTRO(S) - SP272393
LAÍSA DÁRIO FAUSTINO DE MOURA E OUTRO(S) - SP212281
AGRAVADO : MARIA RENATA BAPTISTA BORGES - ESPÓLIO
REPR. POR : MARIA CRISTINA BORGES DE LARA CAMPOS - INVENTARIANTE
ADVOGADO : SÔNIA CORRÊA DA SILVA ALMEIDA PRADO E OUTRO(S) - SP023689

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA RECURSAL DA AUTORA.

1. Violação do artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973 não configurada. É clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte.

2. No sistema de persuasão racional adotado pelos artigos 130 e 131 do CPC/73, cabe ao magistrado determinar a conveniência e a necessidade da produção probatória, mormente quando, por outros meios, já esteja persuadido acerca da verdade dos fatos. Na forma da jurisprudência desta Corte, aferir se as provas são suficientes ou se o recorrido se desincumbiu de seu ônus probatório demandaria o reexame de todo o contexto fático-probatório dos autos, o que é defeso a este Tribunal Superior ante o óbice da Súmula 7 do STJ. Precedentes.

3. O Tribunal *a quo*, por meio da análise das provas acostadas aos autos e da interpretação das cláusulas do contrato firmado entre as partes, foi categórico ao afirmar que não restou comprovado o direito da autora à indenização por benfeitorias. A alteração de tais conclusões, como pretendida, demandaria a análise do acervo fático-probatório dos autos e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 22 de maio de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 210.595 - SP (2012/0152354-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : ALAMEDA PARK RESTAURANTES E SERVIÇOS TURÍSTICOS
ADVOGADOS : JOSE MANOEL DE ARRUDA ALVIM NETTO E OUTRO(S) - SP012363
EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM E OUTRO(S) - SP118685
FERNANDO ANSELMO RODRIGUES E OUTRO(S) - SP132932
ALBERICO EUGENIO DA SILVA GAZZINEO E OUTRO(S) - SP272393
LAÍSA DÁRIO FAUSTINO DE MOURA E OUTRO(S) - SP212281
AGRAVADO : MARIA RENATA BAPTISTA BORGES - ESPÓLIO
REPR. POR : MARIA CRISTINA BORGES DE LARA CAMPOS - INVENTARIANTE
ADVOGADO : SÔNIA CORRÊA DA SILVA ALMEIDA PRADO E OUTRO(S) - SP023689

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno, interposto por ALAMEDA PARK RESTAURANTES E SERVIÇOS TURÍSTICOS, em face da decisão de fls. 9668/9671 (e-STJ), que negou provimento ao agravo (art. 544 do CPC/73).

O apelo extremo, a seu turno, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 9408/9409, e-STJ):

NULIDADE PROCESSUAL. Alegação de tolhimento da autora em obter esclarecimentos do perito requeridos na forma de quesitos elucidativos.

Impropriedade. O substancial trabalho técnico praticado pelo auxiliar do juízo, essencialmente norteado pelo símbolo da imparcialidade, estimou satisfatoriamente o valor locativo mensal destinado à renovação do contrato, bem como ditou conveniente resposta aos quesitos iniciais e suplementares formulados pela autora, não sendo escorreito transformar a atuação do perito em um consultor empresarial subordinado ao interesse da autora que se qualifica como sociedade anônima. Preliminar rejeitada AÇÃO RENOVATÓRIA Locação não residencial.

Sentença de parcial procedência. Confirmação. A pretensa dedução do investimento por benfeitorias, após janeiro de 1.990, representa um sofisma descompassado do princípio sobre o qual as cláusulas contratuais reclamam interpretação restritiva, haja vista inexistir termo aditivo específico para restabelecer o direito da locatária obter da locadora indenização por benfeitorias. Em equivalência, o aventado declínio de rentabilidade ao renome granjeado pelo restaurante Massimo constitui perda previsível que, de ordinário, qualquer atividade econômica geradora de produção e de circulação de bens ou serviços para o mercado está sujeita a suportar, risco inerente ao



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

empreendimento que não possui a preponderância ostentada pela autora para aferição do valor locativo. De outra parte, a locação não residencial constitui ajuste fundado na liberdade de contratar que inibe a modificação unilateral de cláusulas contratuais, resultando, por derradeiro, abusiva a oposição dos embargos declaratórios e lido o apenamento da correlata multa. Recurso desprovido.

Nas razões do recurso especial (fls. 209/226, e-STJ), a recorrente apontou violação dos artigos 130, 330, 332, 333-11, 424, 426, 431-B do CPC/1973, 72-II da Lei 8245/91 e, subsidiariamente, violação do artigo 535, incisos I e II, do CPC/73; sustentando, em síntese: i) cerceamento de defesa, porquanto "a prova pericial, essencial para o correto desfecho da presente ação renovatória de locação, restou tolhida pelo M. Juízo *a quo* que, logo após ter dado vista às partes, que requereram esclarecimentos do Sr. Perito Judicial, na forma dos artigos 426 e 435 do Código de Processo Civil, simplesmente proferiu sentença, abortando a prova pericial, que restou inacabada"; ii) imprestabilidade do laudo pericial; iii) necessidade de dedução, na apuração do valor locativo, da valorização decorrente das benfeitorias erigidas no imóvel após 1º de janeiro de 1990, às expensas da recorrente e não indenizadas.

Contrarrazões às fls.9521/9538, e-STJ.

O Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial (fls. 9544/9545, e-STJ), sob os seguintes fundamentos: i) inócurre violação ao artigo 535 do CPC/73; ii) incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Daí o agravo (fls. 9572/9601, e-STJ), no qual a insurgente buscou a reforma da decisão impugnada, lançando argumentações no sentido de combater os óbices acima apontados.

Contraminuta às fls. 9606/9629, e-STJ.

Em decisão monocrática (fls. 9668/3671, e-STJ), este relator negou provimento ao recurso, ao fundamento de incidência das Súmulas 5 e 7, além de inexistência de violação ao artigo 535 do CPC/73.

Daí o presente agravo interno (fls. 9675/9680, e-STJ), em que a agravante lança argumentos a fim de combater os retrocitados óbices.

Impugnação às fls. 388/393, e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 210.595 - SP (2012/0152354-0)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA AUTORA.

1. Violação do artigo 535 do Código de Processo Civil de 1973 não configurada. É clara e suficiente a fundamentação adotada pelo Tribunal de origem para o deslinde da controvérsia, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte.

2. No sistema de persuasão racional adotado pelos artigos 130 e 131 do CPC/73, cabe ao magistrado determinar a conveniência e a necessidade da produção probatória, mormente quando, por outros meios, já esteja persuadido acerca da verdade dos fatos. Na forma da jurisprudência desta Corte, aferir se as provas são suficientes ou se o recorrido se desincumbiu de seu ônus probatório demandaria o reexame de todo o contexto fático-probatório dos autos, o que é defeso a este Tribunal Superior ante o óbice da Súmula 7 do STJ. Precedentes.

3. O Tribunal *a quo*, por meio da análise das provas acostadas aos autos e da interpretação das cláusulas do contrato firmado entre as partes, foi categórico ao afirmar que não restou comprovado o direito da autora à indenização por benfeitorias. A alteração de tais conclusões, como pretendida, demandaria a análise do acervo fático-probatório dos autos e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido.

VOTO

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Com efeito, conforme asseverado na decisão agravada, no que tange à alegada violação ao art. 535, inciso II, do CPC/73, não merece acolhimento a insurgência da recorrente, porquanto clara e suficiente a fundamentação adotada pelo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Tribunal de origem.

Da leitura dos autos, constata-se que todas as questões necessárias ao deslinde do feito foram expressamente examinadas pela Corte *a quo*, notadamente as relativas ao cerceamento de defesa e ao direito à indenização por benfeitorias, consoante se denota dos excertos do acórdão recorrido transcritos nos próximos tópicos.

A propósito, é entendimento pacífico deste Superior Tribunal que o magistrado não é obrigado a responder a todas as alegações das partes se já tiver encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem é obrigado a ater-se aos fundamentos por elas indicados.

Nesse sentido, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E ESTÉTICO. ART. 535, II, DO CPC/1973. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA E DEVER DE INDENIZAR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela alegada violação ao art. 1.022, I e II, do Novo CPC (art. 535, I e II, do CPC/73). Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

[...]

(AgInt no AgInt no AREsp 955.180/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2017, DJe 20/02/2017)

O que se vê, na verdade, no presente caso, é o inconformismo da ora recorrente com o fato de suas teses não terem sido acolhidas pelo órgão julgador.

Desta forma, considerando que as questões trazidas à discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma fundamentada e sem omissões ou contradições, merece ser afastada a alegada negativa de prestação jurisdicional.

2. Quanto à tese de cerceamento de defesa, argumenta a recorrente que "*a prova pericial, essencial para o correto desfecho da presente ação renovatória de locação, restou tolhida pelo M. Juízo a quo que, logo após ter dado vista às partes, que requereram esclarecimentos do Sr. Perito Judicial, na forma dos artigos 426 e 435 do Código de Processo Civil, simplesmente proferiu sentença, abortando a prova pericial, que restou inacabada*". Sustenta, ainda, a imprestabilidade do laudo pericial.

Contudo, o acórdão recorrido, ao contrário do que sustenta a recorrente,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

consignou expressamente que a perícia realizada estimou satisfatoriamente o valor locativo mensal destinado à renovação do contrato, bem como ditou conveniente resposta aos quesitos iniciais e suplementares formulados pela autora, conforme se observa dos seguintes trechos do *decisum*:

Não prospera a preliminar de nulidade processual por tolhimento da autora em obter, através da formulação de dezenove quesitos esclarecedores (fls. 6.545/6.549), pretendidas elucidações sobre determinadas respostas dadas pelo perito (fis. 6.478/6.484) aos questionamentos e aditamentos formulados pela obstinada locatária (fls. 6.485/6.488). A bem da verdade, o substancial trabalho técnico praticado pelo auxiliar do juízo (fls. 6.200/6.477), essencialmente norteado pelo símbolo da imparcialidade, estimou satisfatoriamente o valor locativo mensal destinado à renovação do contrato, com início em 31 de maio de 2.006, correspondente a R\$ 68.200,00 (sessenta e oito mil e duzentos reais), bem como ditou conveniente resposta aos quesitos iniciais e suplementares formulados pela autora (fis. 6.478/6.488), não sendo escorreito transformar a atuação do perito em um consultor empresarial subordinado ao interesse da autora que se qualifica uma sociedade anônima (fls. 27/29).

Nesse contexto, cumpre asseverar que o Superior Tribunal de Justiça tem entendimento firmado no sentido de que não há cerceamento de defesa quando o julgador considera desnecessária a produção de prova ou suficiente as já produzidas, mediante a existência nos autos de elementos suficientes para a formação de seu convencimento.

Com efeito, no sistema de persuasão racional adotado pelos arts. 130 e 131 do Código de Processo Civil de 1973, cabe ao magistrado determinar a conveniência e a necessidade da produção probatória, mormente quando, por outros meios, já esteja persuadido acerca da verdade dos fatos.

Como se observa, tendo o juiz, destinatário da prova, decidido, com base nos elementos de que dispunha, pela validade, adequação e suficiência da perícia realizada, a inversão do julgado nos moldes pretendidos pela parte demandaria o reexame do conteúdo probatório dos autos, o que é vedado a esta Corte em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

Em outros termos, a revisão do entendimento acerca da suficiência dos elementos probatórios reclama, necessariamente, o reenfrentamento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado, na via do recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial.").



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS EM SEGUNDA FASE. VALOR APURADO POR PERÍCIA. IMPUGNAÇÃO AO CRITÉRIO DE APURAÇÃO UTILIZADO. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. LIVRE ADMISSIBILIDADE E CONVENCIMENTO DO JUIZ.

1. A aferição, no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, da perfeição e da forma em que as contas foram prestadas demanda o revolvimento do conjunto fático-probatório, inviável, ante o enunciado da Súmula 7 do STJ. Precedentes.

2. O princípio da livre admissibilidade da prova e do livre convencimento do juiz permitem ao julgador determinar as provas que entende necessárias à instrução do processo, bem como indeferir aquelas que considerar inúteis ou protelatórias, não configurando cerceamento de defesa o julgamento da causa nessas condições.

3. Concluindo o acórdão recorrido, com base nos elementos de fato e prova dos autos, pela desnecessidade de realização de nova perícia requerida pelo recorrido, a revisão julgada, como pretendido, demandaria o revolvimento de matéria de prova, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg nos EDcl no REsp 1410730/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 01/02/2016)

AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. APÓLICE. INVALIDEZ PERMANENTE. PAGAMENTO INTEGRAL DA INDENIZAÇÃO. SÚMULA 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A Corte local, com base nos elementos fático-probatórios dos autos, concluiu pelo pagamento integral da indenização securitária e pela desnecessidade da prova pericial médica requerida tendo em vista inclusive a existência nos autos de perícia médica elaborada pela própria seguradora. Desse modo, rever o acórdão recorrido e acolher a pretensão recursal, por qualquer das alíneas do permissivo constitucional, demandaria a análise do conteúdo fático-probatório nos autos. Incidência da Súmula 7 do STJ.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 733.817/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/10/2015, DJe 06/10/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA FUNDADA EM CHEQUES PRESCRITOS. FUNDAMENTOS INATACADOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULAS N. 283 E 284/STF. PERÍCIA CONTÁBIL. DESNECESSIDADE. SÚMULA N. 7/STJ.

1. É inviável o recurso especial quando o acórdão recorrido assenta-se em mais de um fundamento suficiente para mantê-lo e o recurso não abrange a todos (Súmulas n. 283 e 284 do STF).

2. De acordo com o princípio da persuasão racional, nos termos dos arts. 130 e 131 do CPC, cabe ao magistrado, destinatário final da prova, determinar a produção das provas que considerar necessárias à formação do seu convencimento. Inviável o recurso especial cuja análise



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula n. 7 do STJ).

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 631.728/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 19/05/2015, DJe 29/05/2015)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESTAÇÃO DE CONTAS. NEGATIVA DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REGULARIDADE DAS CONTAS APRESENTADAS. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS DO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. O eg. Tribunal a quo dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca da desnecessidade de perícia das máquinas de bilhetagem. Dessa forma, não havendo omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao artigo 535 do CPC de 1973. 2. As instâncias ordinárias, analisando o acervo probatório dos autos, concluíram que estariam corretos os cálculos apresentados pelo perito, uma vez que foram elaborados de acordo com a documentação e os parâmetros previstos no contrato.

3. A modificação das conclusões adotadas no v. acórdão recorrido, no sentido de se concluir que o valor apurado pela perícia contábil estaria incorreto e dissonante com a função social e boa-fé objetiva do contrato, demandaria o reexame de matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais, providência obstada no recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 246.699/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe 27/03/2017)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

2. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela desnecessidade de realização de outras provas, pela regularidade da perícia realizada e pela inexistência de culpa concorrente do recorrido. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 908.703/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2016, DJe 16/11/2016)

3. Ademais, o Tribunal de origem entendeu ser correto o aluguel indicado pelo perito, bem como não restar comprovado o direito à indenização por benfeitorias, fazendo-o com base na análise do contrato de locação e demais elementos probatórios



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dos autos, como se depreende dos trechos ora destacados:

No mérito, o recurso não procede.

A autora menciona que o contrato de locação, para fins não residenciais, foi celebrado, originariamente, em 1971, com destaque iniciativo ao terreno onde a mesma edificou o prédio para a exploração da churrascaria e restaurante, ajuste objeto de diversos aditamentos por escrito (fls. 37/61v.).

Ocorre que o contrato inicial (fls. 110/117), já estabelecia que todas as benfeitorias compreendidas para a atividade empresária seriam imediatamente incorporadas ao terreno, passando, desde logo, a integrar o direito de propriedade dos então locadores (fls. 112 - cláusula 2), circunstância ratificada (cláusula 2 a - itens a, b e c - fls. 85/86) na renovação pactuada em 1º de janeiro de 1.990, figurando locadora a ré (fls. 84 /92v.) Infere-se, por conseguinte, que a pretensa dedução do investimento por benfeitorias, após janeiro de 1.990, representa um sofisma descompassado do princípio sobre o qual as cláusulas contratuais reclamam interpretação restritiva, haja vista inexistir termo aditivo específico para restabelecer o direito do locatário em obter do senhorio indenização por benfeitorias.

Em equivalência, o aventado declínio de rentabilidade ao renome granjeado pelo restaurante Massimo constitui perda previsível que, de ordinário, qualquer atividade econômica geradora de produção e de circulação de bens ou serviços para o mercado está sujeita a suportar, risco inerente ao empreendimento que não possui a preponderância ostentada pela autora para aferição do valor locativo.

Também não prospera a pretensão unilateral da inquilina alterar o indexador de reajuste contratual, minorar o montante da cláusula penal e compelir a locadora a pagar os tributos incidentes sobre o imóvel locado. De fato, a atualização monetária do aluguel mediante aplicação de índice contratualmente escolhido difere da modificação do locativo de acordo com o valor do mercado imobiliário.

Ademais, a cláusula contratual que prevê multa correspondente à prefixação por perdas e danos também representa ajuste fundado na liberdade de contratar, inserindo-se neste conceito a estipulação de caber à inquilina o custeio dos encargos tributários incidentes sobre o imóvel locado.

Assim, para aferir as alegações da locatária e afastar as premissas firmadas pela Corte de origem, seria necessário o revolvimento do conteúdo-fático probatório dos autos, procedimento vedado na via especial pelas Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

Acerca do tema:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. PLEITO PARA QUE SE REAVALIE AS OBRIGAÇÕES DAS PARTES. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. As instâncias ordinárias, cotejando o contrato entabulado em conjunto com o acervo probatório, concluíram que o locador não assumiu a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

obrigação de recompor as despesas realizadas pelos inquilinos por benfeitorias ou valores despendidos com o imóvel.

Entendimento diverso demandaria incursão nas cláusulas contratuais e no acervo probatório, medida obstada pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7 deste Sodalício.

2. Os inquilinos não apresentaram argumento novo capaz de modificar a conclusão adotada, que se apoiou em entendimento aqui consolidado.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 595.712/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/03/2015, DJe 27/03/2015)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTRATO DE ALUGUEL COMERCIAL. 1. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC.m INEXISTÊNCIA. 2. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PARA RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE ALUGUEL. EXTINÇÃO DO PROCESSO. REVISÃO DO JULGADO QUE IMPLICA NO REEXAME DAS PROVAS BEM COMO DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DESTA CORTE. 3. ALUGUEL PROVISÓRIO. FIXAÇÃO. PERÍODO ENTRE O TERMO FINAL DO CONTRATO E O TRÂNSITO EM JULGADO DA AÇÃO. POSSIBILIDADE. 4. PRAZO PARA OFERECIMENTO DE NOVO FIADOR OU FORMA DE GARANTIA. MATÉRIA PRECLUSA. 5. AGRAVO IMPROVIDO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 85, § 11, DO CPC/2015.

[...]

2. Na hipótese, o Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório dos autos, concluiu que não foram preenchidos todos os requisitos legais para a renovação do contrato de aluguel, além de que houve a necessidade de adequar o valor que já havia sido fixado a título de aluguel provisório, portanto, reverter esta conclusão demandaria interpretação das cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é obstado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

[...]

(AgInt no AREsp 660.292/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/10/2016, DJe 10/10/2016)

4. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0152354-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 210.595 / SP**

Números Origem: 10032005 203742702005 2037427020058260100 52037420 5830020052037420
990105691404

PAUTA: 22/05/2018

JULGADO: 22/05/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALAMEDA PARK RESTAURANTES E SERVIÇOS TURÍSTICOS
ADVOGADOS : JOSE MANOEL DE ARRUDA ALVIM NETTO E OUTRO(S) - SP012363
EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM E OUTRO(S) - SP118685
FERNANDO ANSELMO RODRIGUES E OUTRO(S) - SP132932
ALBERICO EUGENIO DA SILVA GAZZINEO E OUTRO(S) - SP272393
LAÍSA DÁRIO FAUSTINO DE MOURA E OUTRO(S) - SP212281
AGRAVADO : MARIA RENATA BAPTISTA BORGES - ESPÓLIO
REPR. POR : MARIA CRISTINA BORGES DE LARA CAMPOS - INVENTARIANTE
ADVOGADO : SÔNIA CORRÊA DA SILVA ALMEIDA PRADO E OUTRO(S) - SP023689

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALAMEDA PARK RESTAURANTES E SERVIÇOS TURÍSTICOS
ADVOGADOS : JOSE MANOEL DE ARRUDA ALVIM NETTO E OUTRO(S) - SP012363
EDUARDO PELLEGRINI DE ARRUDA ALVIM E OUTRO(S) - SP118685
FERNANDO ANSELMO RODRIGUES E OUTRO(S) - SP132932
ALBERICO EUGENIO DA SILVA GAZZINEO E OUTRO(S) - SP272393
LAÍSA DÁRIO FAUSTINO DE MOURA E OUTRO(S) - SP212281
AGRAVADO : MARIA RENATA BAPTISTA BORGES - ESPÓLIO
REPR. POR : MARIA CRISTINA BORGES DE LARA CAMPOS - INVENTARIANTE
ADVOGADO : SÔNIA CORRÊA DA SILVA ALMEIDA PRADO E OUTRO(S) - SP023689

CERTIDÃO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.