



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.300.831 - PR (2011/0307734-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : GENERAL ENGENHARIA DE OBRAS LTDA
ADVOGADO : GUILHERME BROTO FOLLADOR E OUTRO(S)
RECORRIDO : SHELL BRASIL LTDA
ADVOGADOS : RENATA BARBOSA FONTES DA FRANCA E OUTRO(S)
GUSTAVO DE ALMEIDA FLESSAK E OUTRO(S)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL AJUIZADA PELA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LOCATÁRIA, POSTULANDO A REDUÇÃO DO VALOR CONTRATADO ORIGINALMENTE, SEM QUALQUER MENÇÃO À OCORRÊNCIA DE ALTERAÇÃO DAS BASES ECONÔMICAS ORIGINÁRIAS - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA PELO TRIBUNAL ESTADUAL.

INSURGÊNCIA DA LOCADORA.

Ação revisional de aluguel de terreno urbano (situado em Itajaí - SC, com área de 5.694 metros quadrados, destinado à instalação de posto de abastecimento de veículos e loja de conveniência) intentada pela locatária, com o objetivo de adequar o valor contratado (R\$ 12.000,00 com correção anual pelo IGP-M) ao preço de mercado.

Sentença de procedência, confirmada pelo Tribunal de origem, em que se reduziu o valor do aluguel para R\$ 6.247,78 (seis mil, duzentos e quarenta e sete reais e setenta e oito centavos) a partir da propositura da demanda.

1. Violação do artigo 535 do CPC não configurada. Acórdão estadual que enfrentou todos os aspectos essenciais à resolução da controvérsia, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte.

2. Descabimento da ação revisional de aluguel prevista no artigo 19 da Lei 8.245/91. A intervenção do Poder Judiciário na relação locatícia, à luz da teoria da imprevisão, exige a demonstração da alteração das bases econômicas iniciais do contrato, de modo a não se prestar ao mero propósito de redução do valor locativo, livremente ajustado ao tempo da celebração, solapando os alicerces do pactuado, pois significaria ingerência indevida na autonomia das partes que, ao considerarem as circunstâncias vigentes à época da realização do negócio - as quais permaneceram inalteradas -, elegeram o valor do aluguel e seu fator de atualização, notadamente quando a locatária, na inicial, não faz alusão a qualquer aumento excessivo e imprevisto do aluguel em virtude da correção monetária, aplicada conforme o indexador estabelecido no contrato, e não vislumbrada sua vulnerabilidade.

Hipótese em que sobressai o propósito meramente econômico da locatária de obter a redução do valor locativo originariamente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pactuado para R\$ 3.000,00 (três mil reais), sem qualquer respaldo em imprevista mudança da base negocial, o que refoge da finalidade da ação de revisão do aluguel prevista no artigo 19 da Lei 8.245/91, traduzindo evidente ausência de interesse processual da parte, na modalidade de inadequação da via eleita.

Ainda que assim não fosse, é certo que o manejo de demanda judicial, buscando alterar elemento essencial do contrato, sem qualquer justificativa plausível (à luz da teoria da imprevisão), a não ser a vontade de reduzir os custos decorrentes do desenvolvimento de atividade comercial altamente rentável, constitui vedado comportamento contraditório (*nemo potest venire contra factum proprium*) por parte da locatária, revelando flagrante inobservância da cláusula geral da boa-fé objetiva.

3. Recurso especial da locadora provido, para julgar improcedente a pretensão deduzida na inicial, invertidos os ônus sucumbenciais.

ACÓRDÃO

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, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 27 de março de 2014 (Data do Julgamento)

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.300.831 - PR (2011/0307734-3)

RECORRENTE : GENERAL ENGENHARIA DE OBRAS LTDA
ADVOGADO : GUILHERME BROTO FOLLADOR E OUTRO(S)
RECORRIDO : SHELL BRASIL LTDA
ADVOGADOS : RENATA BARBOSA FONTES DA FRANCA E OUTRO(S)
GUSTAVO DE ALMEIDA FLESSAK E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de recurso especial, interposto por GENERAL ENGENHARIA DE OBRAS LTDA., com amparo na alínea "a" do permissivo constitucional, no intuito de reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná.

Na origem, SHELL BRASIL LTDA (locatária) ajuizou ação revisional de aluguel em face da ora recorrente (locadora), aduzindo, em síntese, que: **(i)** em 1º.05.1998, celebrara contrato de locação de um terreno urbano, sem benfeitorias, situado em Itajaí - SC, com área de 5.694,48 metros quadrados, destinado à edificação de posto de abastecimento de veículos e loja de conveniência; **(ii)** o prazo de vigência da avença fora fixado em 15 (quinze) anos, prorrogável por igual período e nas mesmas condições; **(iii)** convencionou-se o pagamento de aluguel mensal no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser corrigido anualmente pelo IGP-M; **(iv)** na época da propositura da demanda (03.01.2002), decorridos mais de três anos da vigência do pacto, o aluguel pago alcançou a quantia de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), traduzindo *"significativa desproporção com o valor de mercado do imóvel"*; e **(v)** diante da recusa da locadora em adequar o valor do aluguel ao preço de mercado, viu-se obrigada a pleitear sua revisão judicial. Ao final, pugnou pelo arbitramento do aluguel definitivo em R\$ 3.000,00 (três mil reais), *"a fim de modificar situação fática excessivamente onerosa à locatária e que, por outro lado, promove o enriquecimento sem justa causa da locadora"*.

Recebida a inicial, o juiz de primeiro grau, em 28.01.2002, arbitrou o valor do aluguel provisório em R\$ 5.053,00 (cinco mil e cinquenta e três reais) (fl. e-STJ 115). Em 18.03.2002, tal arbitramento foi revisado pelo magistrado, tendo sido o valor locativo majorado para R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (fl. e-STJ 217).

Sobreveio sentença de procedência, em que foi fixado o aluguel mensal definitivo no importe de R\$ 6.247,78 (seis mil, duzentos e quarenta e sete reais e setenta e oito centavos), a contar da citação, bem como determinada a restituição, sob a forma de compensação, dos valores pagos a maior a título de aluguel provisório. Os



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

honorários advocatícios foram arbitrados em 15% (quinze por cento) do valor atribuído à causa (R\$ 144.000,00), *"nos termos do artigo 20, § 4º, do CPC, em razão da natureza constitutiva da ação revisional e levando em conta o grau de zelo do profissional, o trabalho desenvolvido e o tempo exigido para seu serviço"*.

Irresignada, a parte ré interpôs recurso de apelação, o qual restou desprovido pelo Tribunal de origem, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL - LOCAÇÃO COMERCIAL - AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL - POSTO DE COMBUSTÍVEL - LIVRE CONVENCIMENTO DO JUIZ - LAUDO PERICIAL EFICAZ - DISCORDÂNCIA DO VALOR APURADO - JUIZ QUE LEVOU EM CONTA O VALOR FIXADO NA PERÍCIA PARA FIRMAR SEU CONVENCIMENTO - SENTENÇA MANTIDA - DECISÃO MANTIDA - APELAÇÃO DESPROVIDA.

Opostos embargos de declaração pela ré (sociedade empresária locadora), estes foram rejeitados pelo Tribunal de origem (fls. e-STJ 789-794).

Nas razões do especial, a locadora sustenta que o acórdão impugnado incorreu em violação dos artigos:

(i) 535 do CPC, ante a negativa de prestação jurisdicional, por não ter sido explicitado *"o fato superveniente que teria modificado o equilíbrio econômico-financeiro existente no momento da celebração do contrato"*, bem como porque mantido o conflito entre o comando revisional e a norma do artigo 17 da Lei 8.245/91, *"que estabelece a liberdade das partes contratantes para fixarem o valor do aluguel, o qual não está sujeito a limites pré-definidos ou tabelamento de qualquer ordem"*; e

(ii) 17 da Lei 8.245/91, ao ter conferido *"interpretação meramente literal e assistemática"* ao artigo 19 do mesmo diploma legal, acolhendo o pleito de revisão judicial do valor do aluguel, *"sem indicar a existência de qualquer evento que houvesse alterado as bases econômicas do contrato em testilha em relação aos seus termos originais"* (teoria da imprevisão).

Contrarrazões às fls. e-STJ 818/825.

Inadmitido o recurso especial na origem, os autos ascenderam a esta Corte por força do acolhimento dos Embargos de Declaração no Agravo Regimental no Agravo de Instrumento 1.032.680/PR.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.300.831 - PR (2011/0307734-3)

EMENTA

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL AJUIZADA PELA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LOCATÁRIA, POSTULANDO A REDUÇÃO DO VALOR CONTRATADO ORIGINALMENTE, SEM QUALQUER MENÇÃO À OCORRÊNCIA DE ALTERAÇÃO DAS BASES ECONÔMICAS ORIGINÁRIAS - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA PELO TRIBUNAL ESTADUAL.

INSURGÊNCIA DA LOCADORA.

Ação revisional de aluguel de terreno urbano (situado em Itajaí - SC, com área de 5.694 metros quadrados, destinado à instalação de posto de abastecimento de veículos e loja de conveniência) intentada pela locatária, com o objetivo de adequar o valor contratado (R\$ 12.000,00 com correção anual pelo IGP-M) ao preço de mercado.

Sentença de procedência, confirmada pelo Tribunal de origem, em que se reduziu o valor do aluguel para R\$ 6.247,78 (seis mil, duzentos e quarenta e sete reais e setenta e oito centavos) a partir da propositura da demanda.

1. Violação do artigo 535 do CPC não configurada. Acórdão estadual que enfrentou todos os aspectos essenciais à resolução da controvérsia, revelando-se desnecessário ao magistrado rebater cada um dos argumentos declinados pela parte.

2. Descabimento da ação revisional de aluguel prevista no artigo 19 da Lei 8.245/91. A intervenção do Poder Judiciário na relação locatícia, à luz da teoria da imprevisão, exige a demonstração da alteração das bases econômicas iniciais do contrato, de modo a não se prestar ao mero propósito de redução do valor locativo, livremente ajustado ao tempo da celebração, solapando os alicerces do pactuado, pois significaria ingerência indevida na autonomia das partes que, ao considerarem as circunstâncias vigentes à época da realização do negócio - as quais permaneceram inalteradas -, elegeram o valor do aluguel e seu fator de atualização, notadamente quando a locatária, na inicial, não faz alusão a qualquer aumento excessivo e imprevisto do aluguel em virtude da correção monetária, aplicada conforme o indexador estabelecido no contrato, e não vislumbrada sua vulnerabilidade.

Hipótese em que sobressai o propósito meramente econômico da locatária de obter a redução do valor locativo originariamente pactuado para R\$ 3.000,00 (três mil reais), sem qualquer respaldo em imprevista mudança da base negocial, o que refoge da finalidade da ação de revisão do aluguel prevista no artigo 19 da Lei 8.245/91, traduzindo evidente ausência de interesse processual da parte, na modalidade de inadequação da via eleita.

Ainda que assim não fosse, é certo que o manejo de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

demanda judicial, buscando alterar elemento essencial do contrato, sem qualquer justificativa plausível (à luz da teoria da imprevisão), a não ser a vontade de reduzir os custos decorrentes do desenvolvimento de atividade comercial altamente rentável, constitui vedado comportamento contraditório (*nemo potest venire contra factum proprium*) por parte da locatária, revelando flagrante inobservância da cláusula geral da boa-fé objetiva.

3. Recurso especial da locadora provido, para julgar improcedente a pretensão deduzida na inicial, invertidos os ônus sucumbenciais.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

1. A preliminar de violação do artigo 535 do CPC não comporta acolhimento, porquanto uníssona a jurisprudência do STJ no sentido de que incorre a mácula quando 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 (Precedentes: **AgRg no Ag 1.402.701/RS**, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 01.09.2011, DJe 06.09.2011; **REsp 1.264.044/RS**, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 01.09.2011, DJe 08.09.2011; **AgRg nos EDcl no Ag 1.304.733/RS**, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 23.08.2011, DJe 31.08.2011; **AgRg no REsp 1.245.079/MG**, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 16.08.2011, DJe 19.08.2011; e **AgRg no Ag 1.407.760/RJ**, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 09.08.2011, DJe 22.08.2011).

Na hipótese ora em foco, depreende-se que o acórdão, objeto do recurso especial, não incorreu em omissão ou contradição. Isto porque o acolhimento da pretensão revisional baseou-se em interpretação da norma do artigo 19 da Lei 8.245/91, afastando a incidência da teoria da imprevisão e do princípio da liberdade contratual, nos seguintes termos:

A ação revisional de aluguel busca fixar um valor locatício do imóvel, o qual deve ser justo e adequado ao caso concreto, adequando-o ao valor de mercado, conforme dispõe o artigo 19 da Lei 8.245/91.

Não deve este novo valor ser oneroso demais para o locatário, nem esquecer o interesse econômico do locador em alugar o seu imóvel.

A fixação do preço deve ser antecedida por uma análise do preço de mercado do imóvel, podendo aumentar, diminuir ou manter o valor já acordado entre as partes, dependendo de qual delas for o autor da ação.

Assim, não procedem as alegações de que não houve qualquer alteração súbita que pudesse causar desequilíbrio contratual a amparar o presente feito e que a apelada não demonstrou qualquer motivo que possa ensejar a revisão do contrato de locação firmado com a apelante, pois não há necessidade de superveniência de evento extraordinário para a revisão judicial do aluguel, de modo a ajustá-lo às novas condições do mercado.

Nos presentes autos, o laudo pericial se encontra acostado às fls. 277/296 e anexos às fls. 297/362. A conclusão do perito foi a de que o preço de mercado do aluguel em questão é de R\$ 6.247,78 (seis mil, a duzentos e quarenta e sete reais e setenta e oito centavos) sendo o valor médio dos aluguéis pagos pelos autores nos últimos três anos de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais).

Desse modo, não se justifica a anulação do acórdão que apreciou os



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

embargos de declaração da ora recorrente, porquanto inexistente qualquer um dos vícios enumerados no artigo 535 do CPC.

2. Superada a preliminar suscitada, cumpre ressaltar que o acórdão local, ao acolher a pretensão revisional para reduzir o aluguel contratado com base no valor de mercado, procedeu ao prequestionamento implícito do artigo 17 da Lei 8.245/91, apontado como violado pela recorrente, razão pela qual cognoscível a insurgência especial.

2.1. A presente controvérsia cinge-se ao **cabimento ou não de ação revisional de aluguel para adequação do valor pactuado ao preço de mercado, quando incontroversamente mantida a equação econômica originariamente estabelecida no contrato de locação.**

O recurso especial da locadora deve ser provido. Isto porque **o manejo da ação revisional de aluguel, prevista no artigo 19 da Lei 8.245/91, exige a demonstração da alteração das bases econômicas iniciais do contrato, à luz da teoria da imprevisão, de modo a não se prestar ao mero propósito de redução do valor locativo, livremente ajustado ao tempo da celebração, solapando os alicerces do pactuado, pois significaria ingerência indevida na autonomia das partes que, ao considerarem as circunstâncias vigentes à época da realização do negócio - as quais permaneceram inalteradas -, elegeram livremente o valor do aluguel e seu fator de atualização, notadamente quando não vislumbrada vulnerabilidade da parte locatária.**

Como consabido, instaurada a relação jurídica locatícia, incumbe ao locatário o pagamento de remuneração ao locador como contraprestação pelo uso e gozo da coisa infungível (artigo 565 do Código Civil de 2002), que, no caso dos autos, consiste em um terreno urbano com área de 5.694 metros quadrados, atualmente com benfeitorias incorporadas ao patrimônio da proprietária, localizado em zona de intenso fluxo de veículos (na cidade de Itajaí - SC), no qual funciona um posto de combustível, um lava rápido e uma loja de conveniências.

Celebrada a avença em **maio de 1998**, com prazo de vigência de quinze anos (prorrogável por igual período e nas mesmas condições), estipulou-se o valor do aluguel mensal em R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser corrigido anualmente pelo IGP-M. Contudo, **em 03.01.2002**, a locatária intentou ação revisional de aluguel, aduzindo restar configurada *"significativa desproporção"* entre o valor locativo (na época, R\$ 17.000,00 - dezessete mil reais) e o preço de mercado, motivo pelo qual



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pleiteou o arbitramento do aluguel definitivo em R\$ 3.000,00 (três mil reais).

A Lei 8.245/91, em seus artigos 17 a 19, ao discorrer sobre o aluguel, assim dispõe:

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Parágrafo único. Nas locações residenciais serão observadas os critérios de reajustes previstos na legislação específica.

Art. 18. É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste.

Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

A interpretação lógico-sistemática das supracitadas normas não autoriza a intervenção do Poder Judiciário na relação locatícia, regida pelo princípio da liberdade contratual para estipulação do aluguel inicial, com o mero escopo de adequação de seu valor ao preço de mercado, sem a demonstração de superveniente fato extraordinário ensejador de desequilíbrio econômico do vínculo jurídico ajustado sob as circunstâncias objetivadas ao tempo da contratação.

Isto porque, como consabido, a *ratio essendi* da ação revisional do aluguel consiste no restabelecimento do equilíbrio econômico contratual, devastado por superveniente alteração da base negocial originalmente pactuada.

Tal constatação deriva da conhecida teoria da imprevisão (fundamentada na cláusula *rebus sic stantibus*), limitadora da força obrigatória dos contratos, mediante o afastamento da onerosidade excessiva para qualquer uma das partes, supervenientemente verificada em razão da radical alteração da base econômica originariamente sopesada.

Os valores constitucionais da justiça social e equidade (encartados no artigo 3º, inciso I, da Constituição da República de 1988), lastreados na noção de proporcionalidade da relação entre as partes, autorizam a adoção da referida teoria, que restou, após inúmeros precedentes jurisprudenciais, assim positivada no Código Civil de 2002:

Art. 317. Quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação.

(...)

Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.

Art. 479. A resolução poderá ser evitada, oferecendo-se o réu a modificar equitativamente as condições do contrato.

Nesse contexto, a causa superveniente, justificadora da intervenção estatal na relação privada, deve consubstanciar fato extraordinário, capaz de modificar a própria base negocial do contrato de trato sucessivo, dificultando ou inviabilizando o cumprimento da obrigação pelos sujeitos jurídicos relacionados.

A propósito, destacam-se trechos de obras doutrinárias abalizadas, defendendo que a *ratio essendi* da ação de revisão judicial do aluguel é a recuperação do equilíbrio econômico inaugural do contrato:

O contrato de locação, como já tivemos a oportunidade de comentar, é oneroso e comutativo, caracterizado, portanto, por uma certa correspondência de valores entre a prestação e a contraprestação.

Por isto, o aluguel deve refletir sempre o valor de mercado, o que justifica uma vez mais, a correta orientação da lei, ao deixar livre a fixação do aluguel inicial.

Por outro lado, o contrato de locação também é de trato sucessivo, projetando-se no futuro, através de atos reiterados de execução.

Frequentemente, ocorre que, no curso do contrato, rompe-se a comutatividade inaugural, defasando-se o aluguel, ou em decorrência da corrosão inflacionária, ou de uma excepcional valorização do local onde se situa o imóvel locado, ou de sua decadência.

Impõe-se, assim, o restabelecimento do equilíbrio econômico do contrato, inibindo-se, dessa forma, o enriquecimento sem causa de uma das partes, em detrimento da outra.

A ação revisional de aluguel é o mais poderoso e eficiente mecanismo para preservar, no curso da vida do contrato, o seu conteúdo econômico.

(...)

A revisão do valor do aluguel se justifica em nome da teoria da onerosidade excessiva. Se o equilíbrio econômico do contrato se rompe, causando lesão enorme a uma das partes, em decorrência de circunstâncias supervenientes à celebração do pacto e imprevisíveis ao homem de prudência normal, é lícito à parte prejudicada pleitear, em juízo, o restabelecimento das condições inaugurais, ou, em não sendo isto possível, até mesmo a resolução do contrato.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(...)

O princípio da imutabilidade dos contratos não é absoluto, sendo mitigado pelos efeitos da velha e conhecida cláusula *rebus sic stantibus*.

(...)

A redação do artigo 19 deixa claro que a ação revisional pode ser da iniciativa do locador ou do locatário, ou seja, pode objetivar o aumento ou a redução do aluguel vigente.

(...)

Se o imóvel locado se desvaloriza, em decorrência da decadência do bairro onde se situa, ou se obras públicas ou particulares deterioram a qualidade de vida no local, poderá o locatário, pela via da revisional, reduzir o aluguel, adaptando-o à nova realidade econômica do lugar.

(...)

O objetivo da ação revisional é ajustar o aluguel ao nível de mercado, restabelecendo-se o equilíbrio inaugural do contrato. (Sylvio Capanema de Souza, *in* "A Lei do Inquilinato Comentada", Rio de Janeiro, Ed. GZ, 7ª ed., 2012, págs. 98/100)

1. CAUSA DETERMINANTE DA AÇÃO REVISIONAL

Aluguel, como se sabe, "*é a prestação mensal que o locatário tem de pagar ao locador para ter direito a usar o prédio*" (Orlando de Castero, *apud* Pedro Orlando, *Novíssimo Dicionário Jurídico Brasileiro*).

Assim, enquanto a obrigação do locador é colocar à disposição do locatário o imóvel objeto da locação, o pagamento do aluguel é a contraprestação do inquilino.

Visto sob o ângulo do locador, o aluguel há de ser rentável, possibilitando-lhe rendimento condigno e justo.

(...)

Determinados fatores, entretanto, tais como a demasiada interferência do Poder Público, com sucessivos e malogrados congelamentos de aluguéis, a inflação galopante que deteriora o valor intrínseco da moeda, alteram sensivelmente o equilíbrio que deveria existir entre o imóvel locado e o aluguel, criando, via de regra, toda sorte de desavenças e injustiças, com graves consequências para o já gravíssimo problema de moradia em nosso país.

Outros fatores, além dos acima mencionados, devem ser considerados, tais como melhoramentos públicos, que, implicando valorização do lugar onde se situa o imóvel, eleva o seu valor locativo, tornando o aluguel avençado irrisório e superado. **Tais circunstâncias, como facilmente se percebe, implicam manifesta modificação das condições econômicas do lugar, violentando, por via de consequência, o necessário equilíbrio entre o imóvel e o respectivo aluguel. E, desde que tais modificações impliquem alteração do que se tenha pactuado no contrato, podem, locador e locatário, promover em juízo a ação revisional de aluguel.** (Amador Paes de Almeida, *in* "Locação Comercial & Ação Renovatória: Fundo de Comércio, Estabelecimento Comercial, Ação Renovatória", São Paulo, Ed. Saraiva, 10ª ed., 1999, págs. 97/98)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Acerca do necessário desequilíbrio superveniente do ajuste como fator indispensável para a revisão das bases contratuais, também leciona Luiz Fux:

(...)

No que concerne à força obrigatória do contrato e à solenidade das palavras, já muito perderam terreno para a justiça contratual, apregoada pela justiça e pela jurisprudência como o **princípio norteador do restabelecimento do equilíbrio econômico do contrato. Proclamam os revisionistas *rebus sic stantibus*, para afirmar que o contrato de longa duração mantém-se nas suas bases originárias se as circunstâncias econômicas se mantiverem. Havendo alteração desse equilíbrio originário, impõe-se restabelecê-lo por força de equidade.** Decerto, uma das partes contratantes não engendraria o vínculo nas bases em que o foi, se soubesse que, com o tempo, romper-se-ia a comutatividade inicial. (Luiz Fux, *in* "Locações - Processo e Procedimentos", Niterói, Ed. Impetus, 5ª ed., 2008, págs. 141/142)

Sobre o tema, esta Corte já teve oportunidade de assentar que **"o artigo 19 da Lei do Inquilinato, ao regular a possibilidade de revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado, consagrou a adoção da teoria da imprevisão no âmbito do Direito Locatício, oferecendo às partes contratantes um instrumento jurídico para a manutenção do equilíbrio econômico do contrato"** (AgRg no REsp 1.206.723/MG, Rel. Ministro Jorge Mussi, Quinta Turma, julgado em 17.05.2012, DJe 11.10.2012), competindo, todavia, ao proponente da demanda demonstrar indubitavelmente a ocorrência do fato que militou para modificação substancial dos referenciais existentes ao tempo da pactuação, sob pena de ausentar o interesse de agir alusivo à pretensão revisional.

Eis a ementa do julgado retrocitado:

AGRAVO REGIMENTAL EM RESP. REVISIONAL LOCATÍCIA. PREVENÇÃO: ART. 71, § 3º. DO RISTJ. NULIDADE RELATIVA SUSCITADA APÓS O JULGAMENTO. RECURSO FUNDAMENTADO. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. QUALIFICAÇÃO JURÍDICA DE ATOS/FATOS. NÃO INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. CISÃO, ACORDO DE ACIONISTAS E LOCAÇÃO. CONTRATOS COLIGADOS. FUNÇÃO ECONÔMICA COMUM. ART. 19 DA LEI 8.245/91. MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO DOS PACTOS. AVENÇA NÃO ALTERADA. REVISIONAL QUE NÃO VISA AO RESTABELECIMENTO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO SOCIAL. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA. RESP. PROVIDO. ART. 557, § 1º.-A DO CPC. REVISIONAL EXTINTA, SEM EXAME DO MÉRITO. CARÊNCIA DE AÇÃO. ART. 267, VI DO CPC. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(...)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

6. O art. 19 da Lei 8.245/91, ao regular a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado, consagrou a adoção da teoria da imprevisão no âmbito do Direito Locatício, oferecendo às partes contratantes um instrumento jurídico para a manutenção do equilíbrio econômico do contrato; no caso sub judice, porém, a Revisional não objetiva o restabelecimento do equilíbrio econômico inicial do contrato, mas reflete pretensão de obter a alteração do critério de determinação do valor do aluguel, distanciando-se dos parâmetros originais, por isso que refoge aos limites do art. 19 da Lei 8.245/91, daí não haver legítimo interesse jurídico dos autores a ser preservado, mas mero interesse econômico. Precedente.

7. A ação prevista no art. 19 da Lei 8.245/91 não foi utilizada para manter ou restabelecer o equilíbrio inicial da locação, afetado por fatos imprevisos, não sendo, portanto, apta à obtenção da tutela jurisdicional almejada, o que revela a falta de interesse jurídico de agir, ante a completa inadequação da via eleita, sendo de rigor o reconhecimento da carência de ação por ausência de interesse processual, a teor do art. 267, VI do CPC.

8. O pleito de redução do valor locatício pactuado, sem relevante alteração superveniente da conjuntura econômica ou do mercado, desvincularia o aluguel e o próprio contrato de locação do objetivo central avençado entre as partes, qual seja, a cisão de uma empresa de grande porte, afrontando o arquétipo da lealdade contratual, de tal arte que se reveste de violação da boa-fé objetiva.

9. Agravo Regimental desprovido.

No mesmo sentido, confirmam-se, *mutatis mutandis*, os seguintes precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL.** NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ART. 19 DA LEI N. 8.254/91. ADEQUAÇÃO AO VALOR DE MERCADO. ACORDO VERBAL. TRIÊNIO RESPEITADO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CARACTERIZADO.

1.- "O art. 19 da Lei 8.245/91, ao regular a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado, **consagrou a adoção da teoria da imprevisão no âmbito do Direito Locatício, oferecendo às partes contratantes um instrumento jurídico para a manutenção do equilíbrio econômico do contrato**" (AgRg no REsp 1.206.723/MG, Rel. Min. JORGE MUSSI, DJe 11.10.2012).

(...)

5.- Agravo Regimental improvido. (AgRg no AREsp 184.299/DF, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 27.11.2012, DJe 11.12.2012)

AÇÃO REVISIONAL EM LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. CONTRATO VENCIDO PRORROGADO POR TEMPO INDETERMINADO.

Possibilidade da revisional de aluguéis por aplicação analógica do art. 49, § 4º, da Lei. 6.649/79, substituído pelos arts. 17, § 1º, da Lei



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

8.178/91, e 19, da Lei 8.245/91. **Homenagem do legislador ao princípio do equilíbrio das prestações entre as partes pactuantes nas locações comerciais residenciais e não residenciais, ensejando a revisão de aluguéis desde que haja alteração das condições econômicas de sorte a provocar defasagem do valor locativo.**

Recurso conhecido e provido. (**REsp 462.937/SP**, Rel. Ministro José Arnaldo da Fonseca, Quinta Turma, julgado em 10.02.2004, DJ 15.03.2004)

LOCAÇÃO - AÇÃO RENOVATÓRIA - REDUÇÃO NA PERIODICIDADE DE REAJUSTE DOS ALUGUÉIS.

1. Em períodos marcados pelas altas taxas de inflação, pode o magistrado reduzir a periodicidade de reajuste dos aluguéis, **como forma de preservar o equilíbrio dos contratos de locação.**

2. Precedentes deste Superior Tribunal de Justiça.

3. Recurso conhecido, mas improvido. (**REsp 61.085/SP**, Rel. Ministro Anselmo Santiago, Sexta Turma, julgado em 01.09.1998, DJ 23.11.1998)

RESP - CIVIL - **LOCAÇÃO - REVISÃO DE ALUGUERES** - A PRESTAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO - ALUGUER - EXPRESSA VALOR ECONÔMICO. DEVE SER MANTIDO DURANTE A AVENÇA. CASO CONTRÁRIO, AFETAR-SE-Á A VONTADE DAS PARTES. **A REVISÃO, POR SUA VEZ, RECLAMA "DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO".** (**REsp 116.160/SP**, Rel. Ministro Luiz Vicente Cernicchiaro, Sexta Turma, julgado em 15.04.1997, DJ 09.06.1997)

Na hipótese ora em foco, sobressai o interesse meramente econômico da locatária de obter a redução do valor locativo originariamente pactuado, sem qualquer respaldo em imprevista mudança da base negocial, o que refoge do propósito da ação de revisão do aluguel prevista no artigo 19 da Lei 8.245/91.

Com efeito, consoante anteriormente relatado, ambas as sociedades empresárias (empresa local como locadora e a multinacional petrolífera na condição de locatária), celebraram, **em 1998**, o contrato de locação de terreno urbano com área de 5.694 metros quadrados, atualmente com benfeitorias incorporadas ao patrimônio da proprietária, localizado em zona de intenso tráfego de veículos (em especial de caminhões de carga que se dirigem ao Porto de Itajaí - SC), destinando-se à edificação de posto de abastecimento e loja de conveniências, tendo sido fixado o preço do aluguel em R\$ 12.000,00 (doze mil reais), com correção monetária anual pelo IGP-M.

As características do referido imóvel, à luz do laudo pericial realizado, foram assim retratadas na sentença (fl. e-STJ 668):



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

De fato, o imóvel da Ré posiciona-se na metade da extensão da Rua Reinaldo Schimtausen, local considerado nobre, do ponto de vista comercial, mormente para o atendimento a caminhões e cargas que se dirigem ao Porto de Itajaí e dotado de excelente infra-estrutura e acesso.

Segundo a perícia, *"situa-se em via importante do município de Itajaí, constituindo-se no acesso preferencial à cidade para os veículos que chegam pelo Norte do Estado e da região de Blumenau através da BR-101 (...) Faz ligação dessa rodovia com a região portuária, no centro da cidade" (...), constituindo-se em "ponto comercial favorecido por inserir-se na região mais densamente habitada no bairro, e de comércio mais intenso, beneficiando-se, por isso, de um fluxo maior de potenciais consumidores"* (fls. 283).

Outrossim, restou delimitado pelo magistrado singular que o valor do aluguel inicial foi livremente pactuado pelas partes (fl. e-STJ 671):

Se o valor dos aluguéres convencionados no contrato teriam sido fixados em circunstâncias especiais, determinadas pela necessidade da locatária se estabelecer em região específica da cidade de Itajaí e pelo fato de poder abrigar um posto de combustível, tais fatores integraram a livre negociação entre as partes que, no momento da contratação, houveram por bem em definir o valor locativo em montante superior ao dos demais imóveis disponíveis no mercado de Itajaí.

Nada obstante, decorridos mais de três anos do contrato, a locatária, **sem noticiar o advento de fato superveniente modificador da base negocial originária**, pleiteou a revisão judicial do valor locativo, pugnando pelo arbitramento do aluguel definitivo em R\$ 3.000,00 (três mil reais), o qual representaria o preço de mercado, o que culminou com a procedência da pretensão pelo juiz de primeiro grau, fixada a contraprestação devida à locadora em R\$ 6.247,78 (seis mil, duzentos e quarenta e sete reais e setenta e oito centavos).

Outrossim, importante destacar que a locatária, na inicial, não fez alusão à qualquer aumento excessivo e imprevisto do aluguel em virtude da correção monetária pelo IGPM (principal indexador dos contratos de aluguel de imóveis residenciais e comerciais), mas tão-somente ao suposto enriquecimento indevido da locadora com o valor locatício inicialmente pactuado.

Nesse quadro fático, repita-se, **avulta o propósito meramente econômico da locatária, não amparável mediante a ação revisional de aluguel, o que traduz evidente ausência de interesse processual da parte, na modalidade de inadequação da via eleita**, notadamente porque sequer aventada, nas instâncias ordinárias, situação configuradora de superveniente onerosidade excessiva. Com efeito, a sentença e o acórdão fundaram-se em laudo pericial que apurou suposto valor



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

locativo compatível com o preço de mercado, à luz de comparação com imóvel de localização e dimensões díspares, tendo restado incontroversa a inoccorrência de superveniente fato modificador do equilíbrio econômico do contrato, quer no tocante ao aluguel inicial, quer acerca da incidência do índice de correção monetária pactuado.

Ainda que assim não fosse, é certo que o manejo de demanda judicial, buscando alterar elemento essencial do contrato, sem qualquer justificativa plausível (à luz da teoria da imprevisão), a não ser a vontade de reduzir os custos decorrentes do desenvolvimento de atividade comercial altamente rentável, constitui vedado comportamento contraditório (*nemo potest venire contra factum proprium*) por parte da locatária, revelando flagrante inobservância da cláusula geral da boa-fé objetiva.

O aluguel pactuado, ainda que considerado superior ao valor de mercado, constituiu elemento essencial devidamente sopesado pelas partes quando da celebração do negócio; assim, não se admite que, após o decurso do tempo, sem qualquer modificação das bases negociais da época, a locatária deduza pretensão destinada, unicamente, a obter alteração do critério de determinação do aluguel livremente ajustado pelas partes.

Infere-se, nesse contexto, que tal pretensão não visa a restabelecer qualquer desequilíbrio superveniente, mas apenas incrementar os lucros experimentados pela locatária em decorrência da utilização de terreno de incontroverso potencial econômico, almejando, indiretamente, por via da ação revisional, alterar os pressupostos que, ao tempo da pactuação, renderam ensejo à contratação.

Desse modo, no caso concreto, vislumbram-se todos os elementos configuradores do *venire contra factum proprium*: **(i)** a celebração do contrato de locação com a concordância da locatária acerca do valor do aluguel estipulado em R\$ 12.000,00 (doze mil reais); **(ii)** a legítima confiança da locadora na conservação do sentido objetivo do pactuado; **(iii)** o comportamento contraditório da locatária (ajuizando a revisional com vistas à redução do aluguel para R\$ 3.000,00 - três mil reais); e **(iv)** um dano a ser causado à locadora, ao ficar submetida ao cumprimento de obrigação desconexa com as bases econômicas inaugurais, sem qualquer amparo em legítimo interesse jurídico.

Consequentemente, de rigor a reforma do acórdão estadual, ante a carência da ação, tendo em vista a ausência de interesse de agir da locatária, na modalidade inadequação da via eleita, o que, contudo, não conduzirá à extinção do processo sem resolução do mérito (artigo 267, inciso VI, do CPC), mas, sim, à improcedência da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pretensão deduzida na inicial.

Isto porque, à luz da teoria da asserção, *"se o juiz realizar cognição profunda sobre as alegações contidas na petição, após esgotados os meios probatórios, terá, na verdade, proferido juízo sobre o mérito da questão"* (**REsp 1.125.128/RJ**, Rel. Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 11.09.2012, DJe 18.09.2012).

3. Do exposto, dou provimento ao recurso especial da locadora, para julgar improcedente a pretensão deduzida na inicial, invertidos os ônus sucumbenciais.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.300.831 - PR (2011/0307734-3)

VOTO-VOGAL

O SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (PRESIDENTE): Srs. Ministros, cumprimento o eminente Ministro Relator pela perspicácia de seu voto.

Poucas vezes vi tão manifesta má-fé por parte de um contratante. Alguém convence o proprietário a alugar um imóvel por quinze anos, o que em si já traz bastante insegurança, dado o prazo, porque quinze anos enseja muita incerteza. Para isso, oferece, inicialmente, um aluguel atraente, de doze mil reais mensais, espera passar três anos do contrato e ingressa com uma ação revisional para reduzir, não o valor que se está praticando naquela atualidade, para ajustá-lo, mas para reduzir o próprio valor inicial da contratação para três mil reais!

É tão manifesta a má-fé com que atuou a recorrida que me preocupo se vem atuando assim no Brasil inteiro. É uma coisa realmente muito grave!

Trata-se de revisional para redução do próprio valor inicial da contratação. Não é que, após três anos, o aluguel tenha tomado dimensões inesperadas e a locatária queira adequar alguma coisa. Não. É o valor inicial do contrato. Realmente, é muito sério.

Cumprimento o Ministro Relator por dar provimento ao recurso especial e acompanho S. Exa.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.300.831 - PR (2011/0307734-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
RECORRENTE : GENERAL ENGENHARIA DE OBRAS LTDA
ADVOGADO : GUILHERME BROTO FOLLADOR E OUTRO(S)
RECORRIDO : SHELL BRASIL LTDA
ADVOGADOS : RENATA BARBOSA FONTES DA FRANCA E OUTRO(S)
GUSTAVO DE ALMEIDA FLESSAK E OUTRO(S)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA: Sr. Presidente, cumprimento o eminente advogado pela sustentação oral e o Ministro MARCO BUZZI pelo voto primoroso.

Acompanho o voto do eminente Ministro Relator.

No presente caso, fica evidente não ter ocorrido alteração das circunstâncias que tenha provocado desequilíbrio da economia do contrato no decorrer da locação. Parece-me que o que se alega é a quebra do sinalagma contratual genético, o sinalagma original, e não o funcional, que se configura no curso do contrato. Tal circunstância demandaria a aplicação, se fosse o caso, de outros institutos do direito civil, e não a teoria da imprevisão.

DOU PROVIMENTO ao recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0307734-3

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.300.831 / PR

Números Origem: 343902001 3454382 52002

PAUTA: 27/03/2014

JULGADO: 27/03/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: GENERAL ENGENHARIA DE OBRAS LTDA
ADVOGADO	: GUILHERME BROTO FOLLADOR E OUTRO(S)
RECORRIDO	: SHELL BRASIL LTDA
ADVOGADOS	: RENATA BARBOSA FONTES DA FRANCA E OUTRO(S) GUSTAVO DE ALMEIDA FLESSAK E OUTRO(S)

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). MARCONNI CHIANCA TOSCANO DA FRANCA, pela parte RECORRIDA: SHELL BRASIL LTDA

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, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.