AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1326418 - SP (2018/0179962-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	VIA VAREJO S/A
ADVOGADOS	:	DANILO GALLARDO CORREIA E OUTRO(S) - SP247066 NICOLLAS MENCACCI - SP361244 MARIA HELENA ORTIZ BRAGAGLIA MARQUES - SP157042
AGRAVADO	:	LUIZ OLIVEIRA GUERRA - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	MARIA ALVES DE SIQUEIRA GUERRA - POR SI E REPRESENTANDO
ADVOGADOS	:	RICARDO LEME DE MORAIS - SP221463 MARCUS VINÍCIUS COBIANCHI SERRA - SP260572

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE. EXECUÇÃO DE ALUGUÉIS VENCIDOS NO CURSO DO PROCESSO. POSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que, diante do insucesso da ação renovatória, cabe o pagamento dos aluguéis vigentes à época do contrato, bem como, dada a natureza dúplice da ação renovatória, permite-se, na hipótese de improcedência do pedido, a execução dos aluguéis vencidos no curso do processo. Precedentes.
2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
3. É deficiente a fundamentação do recurso especial quando há incompatibilidade entre a tese sustentada e o comando normativo contido no dispositivo legal apontado como violado. Incidência da Súmula 284 do STF.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/05/2024 a 03/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Documento eletrônico VDA41840826 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 06/06/2024 16:33:06
Código de Controle do Documento: de8d7808-d1ba-42d2-ab09-fe8fa677e597

Brasília, 03 de junho de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA41840826 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Raul Araújo Assinado em: 06/06/2024 16:33:06
Código de Controle do Documento: de8d7808-d1ba-42d2-ab09-fe8fa677e597

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1326418 - SP (2018/0179962-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	VIA VAREJO S/A
ADVOGADOS	:	DANILO GALLARDO CORREIA E OUTRO(S) - SP247066 NICOLLAS MENCACCI - SP361244 MARIA HELENA ORTIZ BRAGAGLIA MARQUES - SP157042
AGRAVADO	:	LUIZ OLIVEIRA GUERRA - ESPÓLIO
AGRAVADO	:	MARIA ALVES DE SIQUEIRA GUERRA - POR SI E REPRESENTANDO
ADVOGADOS	:	RICARDO LEME DE MORAIS - SP221463 MARCUS VINÍCIUS COBIANCHI SERRA - SP260572

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE. EXECUÇÃO DE ALUGUÉIS VENCIDOS NO CURSO DO PROCESSO. POSSIBILIDADE. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que, diante do insucesso da ação renovatória, cabe o pagamento dos aluguéis vigentes à época do contrato, bem como, dada a natureza dúplice da ação renovatória, permite-se, na hipótese de improcedência do pedido, a execução dos aluguéis vencidos no curso do processo. Precedentes.
2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.
3. É deficiente a fundamentação do recurso especial quando há incompatibilidade entre a tese sustentada e o comando normativo contido no dispositivo legal apontado como violado. Incidência da Súmula 284 do STF.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por **VIA VAREJO S/A** contra decisão de minha lavra, de fls. 3068/3072, que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa parte, negou-lhe provimento; quanto ao ônus da sucumbência recursal, deixou de majorar os honorários de advogado na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, visto que já alcançado o percentual máximo legal.

Nas razões do agravo interno, sustenta a parte agravante que, na melhor interpretação

Documento eletrônico VDA41633998 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/05/2024 19:57:49
Código de Controle do Documento: 62d6690d-cfc9-474e-a38b-099a41e0effc

do art. 73 da Lei de Locações, renovada a locação, as diferenças dos aluguéis vencidos serão executadas nos próprios autos da ação e pagas de uma só vez. Assim, a renovação do contrato é condição indispensável para se admitir a cobrança da diferença dos aluguéis no bojo da ação renovatória.

Defende, ainda, que não incide a Súmula 284/STF quanto ao tema referente ao termo inicial dos juros de mora, pois, no ponto, a pretensão recursal se relaciona à correta interpretação combinada dos arts. 69 e 73 da Lei de Locações, que determina que as diferenças locatícias devidas durante a ação renovatória serão exigidas a partir da data do trânsito em julgado da r. sentença, uma vez que a mora só se caracteriza a partir desse momento, quando se tornam exigíveis as prestações no valor ali delimitado.

A impugnação do presente recurso foi apresentada às fls. 3134/3140.

É o relatório.

VOTO

A r. decisão agravada entendeu que: (i) no presente caso, o Tribunal *a quo* reconheceu a possibilidade de execução retroativa da diferença dos aluguéis nos autos da ação renovatória julgada improcedente, aplicando o art. 73 da Lei de Locações, o que é permitido pela natureza dúplice do procedimento especial da ação renovatória; (ii) quanto ao termo inicial dos juros de mora, não há correlação com o artigo de lei mencionado, de forma que se aplica a Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

A parte agravante pretende rever a tese segunda a qual, se a ação renovatória foi julgada improcedente, não tendo sido renovada a locação, não se mostra aplicável a regra de execução de diferença de aluguéis contida no art. 73 da Lei de Locações.

Com efeito, acerca da temática recursal, o Superior Tribunal de Justiça tem firme a orientação de que "***a sentença de procedência do pedido renovatória produz efeitos ex tunc, isto é, o novo aluguel é devido desde o primeiro dia imediatamente posterior ao fim do contrato primitivo. Fixado o novo valor do aluguel, pode remanescer saldo relativo às diferenças de aluguéis vencidos em favor do locador ou do locatário, a depender de o novo valor ser, respectivamente, maior ou menor do que o original. As diferenças, se existentes, a teor do art. 73 da Lei n. 8.245/1991, serão executadas nos próprios autos da ação renovatória***" (REsp 1.929.806/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/12/2021, DJe de 13/12/2021).

Ainda, nesse sentido:

> *"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. ENTREGA DO IMÓVEL. DIFERENÇAS DOS ALUGUÉIS REFERENTES AO "PERÍODO DA GRAÇA". COBRANÇA. POSSIBILIDADE. APURAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO ALUGUEL PELA PERÍCIA OFICIAL. DISSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. RECURSO ESPECIAL*

Documento eletrônico VDA41633998 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/05/2024 19:57:49
Código de Controle do Documento: 62d6690d-cfc9-474e-a38b-099a41e0effc

PROVIDO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
1. "A sentença de procedência do pedido renovatória produz efeitos ex tunc, isto é, o novo aluguel é devido desde o primeiro dia imediatamente posterior ao fim do contrato primitivo. Fixado o novo valor do aluguel, pode remanescer saldo relativo às diferenças de aluguéis vencidos em favor do locador ou do locatário, a depender de o novo valor ser, respectivamente, maior ou menor do que o original. As diferenças, se existentes, a teor do art. 73 da Lei n. 8.245/1991, serão executadas nos próprios autos da ação renovatória" (REsp 1.929.806/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/12/2021, DJe de 13/12/2021).
2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que o locatário vencido na ação renovatória deverá pagar, a partir do término do contrato até a desocupação do imóvel, o aluguel fixado pela perícia, para a hipótese de renovação. Precedentes. Acórdão recorrido em dissonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.
Recurso especial dos segurados provido.
3. Agravo interno a que se nega provimento. "
(AgInt nos EDcl no REsp 1.838.214/MG, Rel. Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 09/10/2023, DJe de 16/10/2023)

No presente caso, conforme delimitado na decisão agravada, o recurso especial é oriundo de ação renovatória de contrato de locação comercial ajuizada por Via Varejo S/A, ora agravante, em face de Luiz Oliveira Guerra e Maria Alves de Siqueira Guerra, com o fim de obter a renovação compulsória do contrato de locação do imóvel localizado na Avenida Thiago Ferreira, nº 536, Bairro Vicente de Carvalho, Guarujá/SP, com termo inicial em 1º/01/2014 e término previsto para 31/12/2018, cujo pedido foi julgado improcedente.

O Tribunal *a quo* reconheceu a possibilidade de execução retroativa da diferença dos aluguéis nos autos da ação renovatória julgada improcedente, aplicando, por analogia, o art. 73 da Lei 8.245/91, e com amparo nos princípios da economia e celeridade processuais.

Asseverou-se na decisão ora agravada que, dada a dúplice natureza da ação renovatória, permite-se, na hipótese de improcedência do pedido, a execução dos aluguéis vencidos no curso do processo.

Deveras, a ação renovatória apresenta procedimento especial, com natureza dúplice, permitindo que não só o locatário demandante formule pretensão contra o réu, mas que este formule também pretensão contra o autor.

Confiram-se:

"*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA E RECONVENÇÃO. VALOR DE ALUGUEL. MODIFICAÇÃO. PRESERVAÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE EM SEDE DE CONTESTAÇÃO OU RECONVENÇÃO. PRECEDENTES DO STJ. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
1. O art. 72, II, da Lei n. 8.245/91 permite que o locador alegue em contestação que o aluguel não atende ao valor locativo real do imóvel na época da renovação.
2. Ademais, o próprio Código de Processo Civil em seu art. 343 permitiu a realização de reconvenção, mesmo em sede de contestação, a possibilitar o

Documento eletrônico VDA41633998 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/05/2024 19:57:49
Código de Controle do Documento: 62d6690d-cfc9-474e-a38b-099a41e0effc

pedido do ora agravado de revisão de valores contratuais em sede de ação renovatória.
3. É entendimento do STJ que, sendo possível identificar a existência da pretensão reconvencional na peça de contestação e não havendo prejuízo ao contraditório, estará configurada mera irregularidade formal que é insuficiente para impedir o exame da pretensão. Precedentes.
4. Verificar se o valor do aluguel estaria em consonância com o equilíbrio contratual das partes, bem como analisar se os parâmetros utilizados pelo perito seriam suficientes ou condizentes com o mercado, ou ainda se a prova técnica realizada teria sido eficaz, evidentemente demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ.
5. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no AREsp n. 1.888.890/GO, Relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA**, julgado em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023)

"*AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. ALUGUEL. ALTERAÇÃO. CABIMENTO. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. RENOVATÓRIA. POSSIBILIDADE.*
1. A reanálise do entendimento de que cabível a alteração do valor do aluguel, fundamentado nos fatos e provas dos autos, esbarra no óbice da Súmula n.º 7 do STJ.
2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, possível a fixação de novo aluguel em ação renovatória.
3. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos.
4. Agravo interno não provido."
(AgInt no AREsp n. 1.706.881/SP, Relator Ministro **MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA**, julgado em 15/5/2023, DJe de 17/5/2023)

"*RECURSO ESPECIAL E AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUALCIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. NATUREZA DÚPLICE. CONTROVÉRSIA ACERCA DO VALOR DOS ALUGUÉIS. FORMULAÇÃO DE PEDIDOS CERTOS PELO LOCATÁRIO E PELO LOCADOR, EM SEDE DE CONTESTAÇÃO, REALIZANDO CONTRAPROPOSTA. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA A ESTES LIMITES. PEDIDO DE ADOÇÃO DO VALOR ENCONTRADO EM PERÍCIA. IMPOSSIBILIDADE. ADSTRIÇÃO AOS PEDIDOS/CONTRAPEDIDOS. LIMITES OBJETIVOS TRAÇADOS PELAS PARTES. 1. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.*
1.1. Recurso especial em que se alega defeito de fundamentação e cerceamento de defesa. Inadmissão na origem. Ausência de específica impugnação dos fundamentos da decisão agravada. Razões por todo genéricas e dissociadas da presente controvérsia. Art. 932, inciso III, do CPC/15. 1.2. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.
2. RECURSO ESPECIAL.
2.1. A ação renovatória apresenta procedimento especial, com natureza dúplice, permitindo que não só o locatário demandante formule pretensão contra o réu, mas que este formule também pretensão contra o autor.
2.2. Cumpre ao locador demandado, na forma do art. 72, inciso II, da Lei 8.245/91, contestar o pedido alegando não atender, a proposta do locatário demandante, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, e

Documento eletrônico VDA41633998 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/05/2024 19:57:49
Código de Controle do Documento: 62d6690d-cfc9-474e-a38b-099a41e0effc

apresentar contraproposta que repute compatível com o valor locativo real e atual do imóvel.
2.3. Formulado pedido certo e determinado, não poderá o Magistrado fixar valor superior ao pretendido pelo locador ou inferior ao oferecido pelo locatário, sob pena de violação aos limites objetivos traçados pelas partes.
2.4. A utilização de juízo de equidade depende de expressa permissão legal, na forma do parágrafo único do art. 140 do CPC, não havendo espaço para a sua aplicação sob a égide da Lei 8.245/91, como ocorria sob a regência do Decreto 24.150/34 (Lei de Luvas), em relação à fixação de aluguel na ação renovatória, impondo-se, também por isso, observar, com fidedignidade, os termos dos pedido e contrapedido formulados pelas partes.
3. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DO LOCATÁRIO NÃO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL DO LOCADOR CONHECIDO E DESPROVIDO."
(REsp 1.815.632/MG, Rel. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA,** julgado em 03/05/2022, DJe de 11/05/2022)

"*DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO DE ESPAÇO. SHOPPING CENTER. ALTERAÇÃO DO ALUGUEL PERCENTUAL. DISCREPÂNCIA COM O VALOR DE MERCADO. INVIABILIDADE. AUTONOMIA DA VONTADE E PACTA SUNT SERVANDA. JULGAMENTO: CPC/2015.*
1. Ação renovatória de locação ajuizada em 10/05/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 14/10/2020 e atribuído ao gabinete em 31/05/2021.
2. O propósito recursal consiste em definir se é possível, em ação renovatória de locação de espaço em shopping center, a alteração do percentual ajustado a título de remuneração variável.
3. O contrato celebrado entre o empreendedor e o lojista é marcado por certas singularidades, as quais o diferenciam dos contratos ordinários de locação. Por essa razão, há divergência na doutrina sobre a natureza desse contrato. Apesar dessas singularidades, revela-se mais razoável considerar o contrato pactuado entre o empreendedor do shopping center e o lojista como um típico contrato de locação, com características próprias.
4. Independentemente da natureza jurídica que se atribua a essa espécie contratual, a Lei nº 8.245/91 consagra a possibilidade da propositura, pelo lojista, de ação renovatória de locação. Assim, preenchidos os requisitos legais previstos nos arts. 51 e 71 da referida lei, o lojista fará jus à renovação do contrato de locação da unidade imobiliária localizada em shopping center.
5. A ação renovatória de locação tem como escopo principal a extensão do período de vigência do contrato. E, considerando que a retribuição inicialmente entabulada guarda relação com a alteração do prazo estipulado, também é possível a alteração do valor do locativo por essa via. Essa espécie de ação judicial é dúplice, daí porque é juridicamente possível ao locador postular, em sede de contestação, a majoração do valor do locativo.
6. No contrato de locação de espaço em shopping center, para a fixação do locativo, são ponderadas as características especiais do empreendimento e que o diferencia dos demais, como a disponibilidade e facilidade de estacionamento, a segurança do local, a oferta de produtos e serviços, opções de lazer, entre outros. Ou seja, há uma série de fatores que influenciam na fixação da remuneração mensal e que são alheios ao valor de mercado.
7. Frente às singularidades que diferenciam tais contratos, o art. 54 da Lei nº 8.245/91 assegura a prevalência dos princípios da autonomia da vontade e do pacta sunt servanda. Nesse sentido, alteração do aluguel percentual em sede de ação renovatória de locação de espaço em shopping center somente é

Documento eletrônico VDA41633998 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/05/2024 19:57:49
Código de Controle do Documento: 62d6690d-cfc9-474e-a38b-099a41e0effc

viável caso demonstrado pela parte postulante locatário ou locador o desequilíbrio econômico superveniente resultante de evento imprevisível (arts. 317 e 479 do CC/02). Vale dizer, a dissonância entre o locativo percentual contratado e o valor de mercado não autoriza, por si só, a alteração do aluguel, sob pena de o juiz se imiscuir na economia do contrato 8. Recurso especial conhecido e provido."
(REsp n. 1.947.694/SP, Relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA**, julgado em 14/9/2021, DJe de 16/9/2021)

"*RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. IMÓVEL. RENÚNCIA. PRETENSÃO RENOVATÓRIA. POSSIBILIDADE. PRAZO. TRÂNSITO EM JULGADO. PRETENSÃO. EXAURIMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. PEDIDO. IMPROCEDÊNCIA. DESPEJO. ALUGUÉIS. MANUTENÇÃO.*
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a definir se, no presente caso, é possível a renúncia ao direito sobre o qual se funda ação quando formulado após decorrido o prazo pretendido de renovação do contrato de locação comercial.
3. A renúncia é ato unilateral, no qual o autor dispõe da pretensão de direito material deduzida em Juízo, podendo ser apresentada até o trânsito em julgado da demanda. Precedentes.
4. Não procede o argumento acerca da impossibilidade do acolhimento do pedido de renúncia formulado pelo autor, haja vista que não houve o exaurimento da pretensão renovatória.
5. A improcedência da pretensão renovatória fundada no desatendimento dos requisitos legais implica na expedição de mandado de despejo, além da possibilidade de cobrança dos aluguéis não quitados.
6. Na hipótese, o pedido de renúncia à pretensão renovatória de locação comercial merece ser deferido, devendo, todavia, permanecer a ordem de despejo e a determinação do pagamento dos aluguéis até a efetiva devolução do imóvel.
7. Recurso especial parcialmente provido."
(REsp 1.707.365/MG, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA**, julgado em 27/11/2018, DJe de 06/12/2018)

"*CIVIL PROCESSO CIVIL RECURSO ESPECIAL LOCAÇÃO - PRELIMINAR DE INTEMPESTIVIDADE DA VIA EXCEPCIONAL REJEITADA - VIOLAÇÃO AOS ARTS. 165, 458, 515, PARÁG. 1º E 535, II, TODOS DO CPC, INEXISTENTE - AÇÃO RENOVATÓRIA DESISTÊNCIA EXTINÇÃO DO PROCESSO COBRANÇA DE ALUGUÉIS PROVISÓRIOS ATÉ A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL IMPOSSIBILIDADE CABÍVEL O PAGAMENTO DO LOCATIVO VIGENTE À ÉPOCA DO CONTRATO CORRIGIDO MONETARIAMENTE RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.*
[...]
3 - Na ação renovatória não se discute somente o valor do aluguel recebido, mas sim a renovação do contrato de locação. Fixado um valor provisório e julgada improcedente a ação ou extinta, pela renúncia expressa do interessado, a decisão que firmou tal valor perde eficácia, posto que o contrato não foi renovado. Todo provimento judicial provisório há de ser confirmado por um definitivo e meritório, caso contrário, perde sua eficácia. Não se discute nesta espécie de ação apenas o quantum, mas o iuris locato.
4 - Diante do insucesso da ação renovatória, cabe o pagamento dos aluguéis vigentes à época do contrato, aplicada a devida correção monetária. Se os índices de correção não refletem a real inflação ou são considerados injustos

Documento eletrônico VDA41633998 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/05/2024 19:57:49
Código de Controle do Documento: 62d6690d-cfc9-474e-a38b-099a41e0effc

pelos recorridos, deve-se buscar a via adequada para pleitear-se tal direito e que, com certeza, não é esta do especial.
5 - Precedentes (REsp nºs 12.582/SP e 159.207/SP).
6 - Preliminar rejeitada; recurso conhecido e parcialmente provido para, reformando o v. acórdão de origem, julgar procedente a apelação da autora-recorrente e determinar que sejam devidos, até a efetiva desocupação do imóvel, os aluguéis vigentes à época do contrato, aplicada a devida correção monetária, e não os locativos provisórios, mantendo-se a r. sentença monocrática nos demais termos."
*(R*Esp 275.912/SP, Rel. Ministro **JORGE SCARTEZZINI, QUINTA TURMA,** julgado em 19/04/2001, DJ de 13/08/2001, p. 219)

Destarte, diante do insucesso da ação renovatória, cabe o pagamento dos aluguéis vigentes à época do contrato.

Nesse contexto, verifica-se que o entendimento esposado no v. acórdão recorrido está em consonância com a pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

Quanto à alegação de ofensa ao art. 73 da Lei de Locações, verifica-se que **o dispositivo não possui comando normativo apto a amparar a tese recursal referente ao termo inicial para incidência dos juros de mora**, o que revela a deficiência de fundamentação do recurso especial, no ponto. Incide, portanto, o óbice da Súmula 284 do STF.

Sobre o tema:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO DO JULGAMENTO IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 944 DO CC. AUSÊNCIA DE COMANDO NORMATIVO PARA AMPARAR A TESE DA APLICAÇÃO DE JUROS DE MORA DESPROPROCIONAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA 284/STF. (...)
4. O apontado art. 944 do CC não têm comando normativo para amparar a tese de juros, sendo certo que a deficiência da irresignação recursal nesse ponto enseja a aplicação da Súmula 284 do STF.
5. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.
6. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO."
(AgInt no AREsp n. 2.059.944/MG, Relator Ministro ***PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA****, DJe de 13/12/2022)*

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAIS. AFASTAMENTO. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DO ARTIGO INDICADO. SÚMULA N. 284/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. DANOS MORAIS. DESCARACTERIZAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. DECISÃO MANTIDA.
1. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

Documento eletrônico VDA41633998 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/05/2024 19:57:49
Código de Controle do Documento: 62d6690d-cfc9-474e-a38b-099a41e0effc

(...)
7. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no REsp n. 1.999.268/MG, Relator Ministro ***ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA****, julgado 15/8/2022, DJe de 18/8/2022)*

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. TRANSPORTE AÉREO. OVERBOOKING. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. VALOR DA CONDENAÇÃO. CRITÉRIOS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. OFENSA AOS ARTS. 186 E 927 DO CC, 14 DO CDC. DISPOSITIVOS LEGAIS QUE NÃO CONSTITUEM IMPERATIVOS LEGAIS APTOS A DESCONSTITUIR O FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA Nº 284 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. (...)
2. Artigo indicado como violado que não possui conteúdo normativo para discutir a adequação do valor arbitrado a título de compensação por danos morais. Incidência da Súmula nº 284 do STF. Precedentes. *(...)*
4. Agravo interno não provido."
(AgInt no AREsp n. 1.931.521/MG, Relator Ministro ***MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA****, julgado em 16/5/2022, DJe de 19/5/2022)*

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. TEMPESTIVIDADE DO RECURSO COMPROVADA. DECISÃO AGRAVADA RECONSIDERADA. MÉRITO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ERRO MÉDICO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO HOSPITAL. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO ENTRE O MÉDICO E O HOSPITAL. SÚMULAS 284/STF e 7/STJ. REVISÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. SÚMULA 284/STF. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO MANTIDO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. (...)
3. É inviável o conhecimento do recurso especial no tocante ao valor da indenização, seja pela impossibilidade de apreciação de divergência jurisprudencial quanto à matéria, seja pela alegação de ofensa a artigo de lei federal que não tem força normativa suficiente para reformar o acórdão impugnado (Súmula 284/STF). *(...)*
5. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial."
(AgInt no AREsp 1535008/PR, Rel. ***Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA,*** *julgado em 10/12/2019, DJe 19/12/2019)*

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL ALEGADAMENTE VIOLADOS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO CLARA E PRECISA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. MORA DA CONSTRUTORA. APLICAÇÃO DA LEI 9.514/97 AFASTADA. AGRAVO NÃO PROVIDO.
1. A ausência de indicação clara e precisa dos dispositivos de lei federal alegadamente violados pelo acórdão recorrido caracteriza a deficiência na fundamentação do recurso, a atrair o óbice da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal. Precedentes. *(...)*
3. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no AREsp n. 1.432.046/SP, Relatora Ministra ***MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA****, julgado 17/9/2019, DJe 24/9/2019.)*

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU

Documento eletrônico VDA41633998 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/05/2024 19:57:49
Código de Controle do Documento: 62d6690d-cfc9-474e-a38b-099a41e0effc

PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO REQUERIDO.

1. A indicação de violação à dispositivo de lei que não guarde correlação jurídica com os argumentos apresentados caracteriza deficiência da fundamentação recursal, pois inviabiliza a exata compreensão da controvérsia. Incidência, por analogia, da Súmula 284 do STF. Precedentes.

(...)

2. É assente nesta Corte Superior que a mera transcrição de ementas e excertos, desprovida da realização do necessário cotejo analítico, que evidencie a similitude fática entre os arestos confrontados, mostra-se insuficiente para comprovar a divergência jurisprudencial ensejadora da abertura da via especial com esteio na alínea 'c' do permissivo constitucional. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp 1.770.558/DF, Rel. Ministro ***MARCO BUZZI, QUARTA TURMA****, julgado em 02/04/2019, DJe 05/04/2019)*

Conclui-se que a decisão agravada deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos.

Diante do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA41633998 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 27/05/2024 19:57:49
Código de Controle do Documento: 62d6690d-cfc9-474e-a38b-099a41e0effc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 1.326.418 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2018/0179962-2

Número de Origem:
10363760820138260100 20160000579227 20160000926196 201702214696

Sessão Virtual de 28/05/2024 a 03/06/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VIA VAREJO S/A
ADVOGADOS : DANILO GALLARDO CORREIA E OUTRO(S) - SP247066
NICOLLAS MENCACCI - SP361244
MARIA HELENA ORTIZ BRAGAGLIA MARQUES - SP157042
AGRAVADO : LUIZ OLIVEIRA GUERRA - ESPÓLIO
AGRAVADO : MARIA ALVES DE SIQUEIRA GUERRA - POR SI E REPRESENTANDO
ADVOGADOS : RICARDO LEME DE MORAIS - SP221463
MARCUS VINÍCIUS COBIANCHI SERRA - SP260572

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VIA VAREJO S/A
ADVOGADOS : DANILO GALLARDO CORREIA E OUTRO(S) - SP247066
NICOLLAS MENCACCI - SP361244
MARIA HELENA ORTIZ BRAGAGLIA MARQUES - SP157042
AGRAVADO : LUIZ OLIVEIRA GUERRA - ESPÓLIO

Documento eletrônico VDA41803238 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/06/2024 00:32:42
Código de Controle do Documento: 7cb040ac-22ce-43cb-85dd-ea13d722f5e9

AGRAVADO : MARIA ALVES DE SIQUEIRA GUERRA - POR SI E REPRESENTANDO

ADVOGADOS : RICARDO LEME DE MORAIS - SP221463
MARCUS VINÍCIUS COBIANCHI SERRA - SP260572

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 28/05/2024 a 03/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 03 de junho de 2024

Documento eletrônico VDA41803238 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/06/2024 00:32:42
Código de Controle do Documento: 7cb040ac-22ce-43cb-85dd-ea13d722f5e9