



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1815632 - MG (2019/0124625-5)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : SELVIO DA COSTA VIANA
RECORRENTE : MARIA JOSE VIANA
RECORRENTE : CILANE VIANA ANDREATA
RECORRENTE : MAURO LUCIO ANDREATA
RECORRENTE : CINARA VIANA
ADVOGADO : PAULO EVALDO COSTA - MG023946
RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : EDUARDO MONTEIRO AVRAMESCO - RJ138704
NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES - MG107878
ANTONIO CARLOS DA ROSA PELLEGRIN - SC015672
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : EDUARDO MONTEIRO AVRAMESCO - RJ138704
NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES - MG107878
ANTONIO CARLOS DA ROSA PELLEGRIN - SC015672
AGRAVADO : SELVIO DA COSTA VIANA
AGRAVADO : MARIA JOSE VIANA
AGRAVADO : CILANE VIANA ANDREATA
AGRAVADO : MAURO LUCIO ANDREATA
AGRAVADO : CINARA VIANA
ADVOGADO : PAULO EVALDO COSTA - MG023946

EMENTA

RECURSO ESPECIAL E AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. 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 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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, não conhecer do

agravo em recurso especial do locatário e negar provimento ao recurso especial do locador, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 03 de maio de 2022.

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1815632 - MG (2019/0124625-5)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : SELVIO DA COSTA VIANA
RECORRENTE : MARIA JOSE VIANA
RECORRENTE : CILANE VIANA ANDREATA
RECORRENTE : MAURO LUCIO ANDREATA
RECORRENTE : CINARA VIANA
ADVOGADO : PAULO EVALDO COSTA - MG023946
RECORRIDO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : EDUARDO MONTEIRO AVRAMESCO - RJ138704
NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES - MG107878
ANTONIO CARLOS DA ROSA PELLEGRIN - SC015672
AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : EDUARDO MONTEIRO AVRAMESCO - RJ138704
NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES - MG107878
ANTONIO CARLOS DA ROSA PELLEGRIN - SC015672
AGRAVADO : SELVIO DA COSTA VIANA
AGRAVADO : MARIA JOSE VIANA
AGRAVADO : CILANE VIANA ANDREATA
AGRAVADO : MAURO LUCIO ANDREATA
AGRAVADO : CINARA VIANA
ADVOGADO : PAULO EVALDO COSTA - MG023946

EMENTA

RECURSO ESPECIAL E AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. 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 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.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SELVIO DA COSTA VIANA e

OUTROS e de agravo em recurso especial interposto pelo BANCO DO BRASIL SA.

O acórdão do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais objeto dos recursos especiais aqui interpostos está assim ementado:

APELAÇÕES CIVEIS - AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO - PERÍCIA QUE INDICA VALOR DO ALUGUEL SUPERIOR AO DA CONTRAPROPOSTA DOS LOCADORES - CARÁTER DÚPLICE DA AÇÃO - OBSERVÂNCIA AOS LIMITES DOS PEDIDOS DAS PARTES - HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA - FIXAÇÃO - CRITÉRIOS. I- A ação renovatória tem natureza dúplice, podendo o locador apresentar contraproposta contendo as condições que repute compatíveis com o valor real e atual do imóvel (art. 72, § 1º da Lei 8.245/191). II- Inexistindo estipulação contratual ou mesmo pedido alternativo de que seja acolhido o valor apurado em perícia, caso haja divergência entre as partes, deve-se ter como base na fixação do valor do aluguel os limites propostos pelas partes, uma vez que é vedado ao julgador proferir sentença que exceda os limites dos pedidos deduzidos pelas partes (art. 492, CPC). Sua fixação em valor superior apurado na prova pericial implicaria julgamento fora dos limites da lide, pois excederia os limites apresentados em contraproposta pelos locadores réus. III- Em se tratando de causa em que houver condenação, os honorários sucumbenciais devem ser fixados segundo a regramento art. 85, §2º do CPC/15, buscando-se a justa remuneração dos serviços de advocacia, considerando-se a natureza da presente demanda, a duração do feito, os limites legais impostos.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados, com aplicação de multa.

Em suas razões recursais, o Banco do Brasil sustentou a afronta aos arts. 369, 371, 489, §1º, IV, e 538, parágrafo único do CPC. Asseverou incorreta a fixação do valor do aluguel na ação renovatória por ele ajuizada contra os recorridos para o período de 01/02/2011 a 31/01/2016. Destacou que a sentença fixara o aluguel no montante de R\$ 17.801,00, mas se pautara em perícia realizada com base em pesquisa de mercado de março de 2015, razão da necessidade de nova perícia. Referiu que o acórdão não foi fundamentado, sendo essencial a realização de nova prova pericial. Finalizou dizendo não haver prova de medida protelatória que

pudesse culminar na sua condenação ao pagamento de multa de 1% sobre o valor da causa. Pediu o provimento.

As partes rés, no seu recurso especial, sustentaram a existência de dissídio jurisprudencial. Afirmaram que o arbitramento do aluguel com base no valor do laudo pericial é consentâneo com a realidade do mercado e que não há dispositivo legal que obrigue o juiz a decidir conforme a contraproposta do locador, mera estimativa de valor. Asseveraram que esta Corte já reconheceria não haver julgamento *ultra petita* quando se decide pela adoção de valor apurado em perícia em ação renovatória, isso à luz do art. 492 do CPC e do princípio da equidade. Pediram o provimento, arbitrando o aluguel do contrato para o período de 01/02/2011 a 31/01/2016, em R\$ 23.474,73, reajustado pelo índice adotado pela sentença.

Houve contrarrazões.

O recurso especial do Banco do Brasil não foi admitido.

Interposto agravo em recurso especial, vieram os autos a esta Corte Superior.

Os réus pediram preferência no julgamento.

O BANCO DO BRASIL S. A. requereu a retificação da autuação, ao fundamento de que os réus constariam como recorrentes, mas o recurso teria sido interposto pela instituição financeira.

É o relatório.

VOTO

Eminentes Colegas. O cerne da discussão reside na necessidade ou não de serem observados os limites objetivos da lide traçados pelas partes na ação renovatória de locação, tendo em vista a formulação de pedido de pagamento de

aluguel pelo autor (locatário) e apresentação de contrapedido pelo réu (locador) em valor diverso e bastante superior pelo período renovado, valores estes que dissentem daquele verificado quando da realização de prova pericial.

Antes da análise do mérito, tenho por afastar a alegação de equívoco no cadastramento dos recursos interpostos suscitado pelo Banco do Brasil.

Houve o correto cadastramento do recurso especial dos réus e do agravo em recurso especial do autor.

Início pela análise do agravo em recurso especial, que, entendo, não pode ser conhecido em virtude da ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão agravada.

Em atenção ao princípio da dialeticidade, para impugnar a decisão que inadmite o recurso especial, faz-se necessário apresentar argumentação específica, adequada às particularidades do caso concreto, evidenciando o desacerto das conclusões do julgador na espécie, com o que não se compraz a formulação de alegações genéricas que não contrastam especificamente a decisão agravada.

O agravante chegou a argumentar que buscou *"dar definição jurídica diversa das questões debatidas no v. acórdão proferido pelo Egrégio Tribunal Bandeirante"*, e, ainda, que *"a segurança jurídica foi ignorada pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, ao inadmitir o Recurso, vez que a decisão guerreada extrapola os limites o título judicial executado no presente cumprimento de sentença, violando dispositivos federais"*, sendo que o acórdão fora prolatado pelo Tribunal de Minas Gerais e, ainda, em ação renovatória e não cumprimento de sentença.

É dever da parte agravante demonstrar o equívoco do julgador quando da

inadmissão do recurso, atentando-se concretamente para os fundamentos utilizados, sob pena de não ter o agravo em recurso especial conhecido, a teor do que dispõe o art. 932, inciso III, do CPC/2015, *in verbis*:

"Art. 932. Incumbe ao relator: (...)

(...)

III - não conhecer de recurso inadmissível, prejudicado ou que não tenha impugnado especificamente os fundamentos da decisão recorrida".

A inocuidade das razões, que serviriam para qualquer outra decisão, evidencia a inobservância ao princípio da dialeticidade recursal, pois não evidenciam porque os fundamentos da decisão recorrida não se sustentam e porque o recurso especial deveria ser admitido na espécie.

Assim, não conheço do presente agravo em recurso especial.

Analiso, então, o recurso especial dos réus, em que se sustenta a existência de dissídio jurisprudencial em relação à possibilidade de adoção, na ação renovatória de locação, do valor dos alugueis apurado pelo perito, mesmo quando superior àquele postulado pelo locador em sua contraproposta.

O acórdão recorrido no que respeita, pontuou (fls. 1.103/1.104, 1.107 e-STJ):

O autor propôs o valor de R\$ 9.800,00 como novo aluguel mensal, com reajuste anual pelo INPC, tendo os réus, por sua vez, apresentado contraproposta de R\$17.801,00, não se opondo ao pedido de renovação da locação.

Diante da divergência quanto ao valor do aluguel, foi determinada a realização de perícia técnica, tendo sido apresentado o respectivo laudo às fls. 683/709, no qual se apurou que, em novembro, o aluguel do imóvel seria de R\$23.474,73, e na data da realização da perícia (novembro/14), já correspondia a R\$27.690,55.

(...)

*No caso em análise, verifica-se **inexistir estipulação contratual ou mesmo pedido alternativo de que seja acolhido o valor apurado em perícia, caso haja divergência entre as partes, tendo o autor (locatário) oferecido um valor***

de R\$9.800,00, e os réus (locadores), um valor de R\$17.801,00, em sua contraproposta.

Nessa esteira, considerando-se que, nos termos do art. 492 do CPC/15, "É vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado", não pode o julgador proferir sentença que exceda os limites do pedido deduzido pelo autor e contraposto pelos réus.

(...)

Cumpre consignar que, na forma do art. 140, parágrafo único, do Código de Processo Civil "o juiz só decidirá por equidade nos casos previstos em lei", diante do que à falta de previsão legal, não há que se fazer juízo de equidade no caso em comento.

Com efeito, deve o valor do aluguel, no caso, ter como base os limites propostos pelas partes. Sua fixação de acordo com a que restou apurado na prova pericial implicaria julgamento fora dos limites da lide, pois excederia os limites apresentados em contraproposta pelos réus.

A ação renovatória tem procedimento especial e possui caráter dúplice, permitindo-se, assim, que não só o autor formule pretensão contrato o réu, mas que este formule também pretensão contra o autor.

A propósito, a doutrina explica:

Contestação e pedido contraposto: técnica adotada nos processos dos Juizados Especiais e em alguns procedimentos especiais, consiste na dedução pelo réu, na contestação, de pedido contraposto ao do autor, buscando obter para si tutela jurisdicional distinta da reclamada na petição inicial e correspondente àquela que ele, contestante, obteria por meio de reconvenção ou de ação própria. Em outras palavras, além de formular contestação, o réu reclama, concomitantemente, um resultado que lhe seja favorável, independentemente da propositura de ação (ou de reconvenção) para a mesma finalidade.

Similarmente à reconvenção, a técnica da contraposição de pedido exige a presença de vínculo conectivo entre a ação e o pedido contraposto e, ainda, que este venha fundado nos mesmos fatos que suportam a pretensão do autor (v. LJE, art. 31 e CPC/1973, art. 278, § 1º). Distingue-se da reconvenção, contudo, pelos seguintes motivos:

a) acessoriedade: enquanto a ação reconvenicional é autônoma em relação à ação original, o pedido contraposto somente será julgado se e quando também o pedido original do autor comportar julgamento (v., supra, nº 8.3); se o autor for carecedor da ação ou dela desistir, ou, ainda, o processo for

inválido, este será extinto, sem resolução do mérito, prejudicado, consequentemente, o exame do pedido contraposto. Além disso, formulado esse pedido no corpo da contestação, o autor não será intimado (rectius: citado) na pessoa de seu advogado para ofertar contestação àquele pedido do réu;

*b) identidade de fundamentos fáticos: o pedido contraposto deverá vir fundado nos mesmos fatos que suportam a pretensão do autor. Vale dizer, sua formulação depende da existência de vínculo conectivo com a causa de pedir fática exposta na petição inicial, ou seja, os fatos constitutivos do alegado direito do réu deverão ser os mesmos indicados pelo autor. Consequentemente, a instrução probatória ficará restrita à demonstração dos fatos relacionados à responsabilidade de cada uma das partes pelo litígio submetido à apreciação judicial, pois incontroversos os demais fatos. (in **Procedimentos Especiais**, Antonio Carlos Marcatto, 18ª ed., Ed. Atlas. Cap. I, item 10, subitem 10.2)*

Cumprido ao demandante/locatário, na forma do art. 71, IV, da Lei 8.245/91, a indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação e, ao demandado/locador, na forma do art. 72, inciso II, do mesmo édito legal, contestar o pedido alegando ***"não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar"***, sendo que neste caso, determina o §1º que: ***"(...) o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel."***

Na hipótese, o locatário ofertara a título de aluguel o valor de R\$ 9.800,00, montante bastante inferior àquele entendido pelo réu como devido em sede de contestação: R\$ 17.801,00.

Como o demandante impugnara a pretensão do locador, determinou o juízo de primeiro grau a produção de prova pericial, cuja análise logrou concluir que *"em 2011, ano em que deveria ter ocorrido a renovação do contrato de locação, o aluguel de mercado do bem de raiz seria R\$ 23.474,73"*. Assim registrou o juiz na sentença à fl. 1.015 e-STJ.

A jurisprudência nos tribunais estaduais têm oscilado entre o reconhecimento da adstrição ao valor postulado pelas partes e o reconhecimento de que pode o juízo eleger como o valor a vigor a partir da renovação àquele encontrado na perícia, mesmo que superior àquele - em valor certo e determinado - postulado pelo réu.

A propósito:

LOCAÇÃO. Ação renovatória. Sentença de procedência. Interposição de apelação pela ré. Ausência de questionamento sobre o reconhecimento do direito da locatária, ora autora, à renovação do contrato de locação. Controvérsia sobre o valor a ser fixado a título de aluguel mínimo mensal a partir do termo inicial do novo período locatício (março de 2020), bem como sobre a distribuição dos ônus sucumbenciais. Exame das matérias controvertidas. Controvérsia sobre o valor do aluguel mínimo mensal é matéria de ordem técnica. Determinação de produção de perícia era mesmo pertinente ao deslinde da causa. Apuração do valor do aluguel mínimo mensal que foi realizada por meio da adoção de dois métodos recomendados pelas normas técnicas em vigor, a saber, o da renda e o do comparativo direito de mercado. Perito judicial que, a partir da metodologia adotada, apurou que o valor do aluguel mínimo mensal, a partir do termo inicial do novo período locatício (março de 2020), era de R\$ 70.300,00. Impugnações feitas pela locadora, ora ré, foram suficientemente refutadas pelos esclarecimentos prestados pelo expert. Perito judicial é profissional dotado de conhecimento técnico, equidistante das partes e sem interesse na causa, o que reforça a credibilidade de suas conclusões. Inobstante a idoneidade do laudo pericial, no caso em tela, a fixação do aluguel mínimo mensal no valor apurado pelo expert (R\$ 70.300,00) caracteriza julgamento ultra petita, pois referido valor é inferior àquele proposto na petição inicial (R\$ 76.274,46), de modo que proporciona à locatária, ora autora, vantagem patrimonial que excede aquela pleiteada, violando o princípio da congruência, previsto nos artigos 141 e 492 do CPC/2015. Fixação do aluguel mínimo mensal, a partir do termo inicial do novo período locatício (março de 2020), no valor proposto na petição inicial (R\$ 76.274,46) é medida que se impõe, de modo a adequar o julgamento aos limites da lide. Obrigação de pagamento dos ônus sucumbenciais deve realmente ser imputada à ré, pois esta última decaiu tanto em relação à resistência ao pedido renovatório, como em relação ao valor a ser fixado para o aluguel mínimo mensal. Pretensão de redução dos honorários advocatícios sucumbenciais. Acolhimento. Tratando-se de causa de valor excessivo, como ocorre no caso concreto (R\$ 915.293,25), o magistrado não fica preso aos parâmetros legais, podendo valer-se da equidade, a fim de evitar o arbitramento de verba honorária desproporcional

à complexidade da causa e o consequente enriquecimento indevido do patrono da parte vencedora. Arbitramento da verba honorária sucumbencial no importe de R\$ 50.000,00, com correção monetária a contar da prolação da r. sentença, mostra-se suficiente para remunerar dignamente o trabalho desenvolvido pelo patrono da autora. Reforma da r. sentença em conformidade com os fundamentos expostos. Apelação parcialmente provida. (TJSP; Apelação Cível 1079482-10.2019.8.26.0100; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 30ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/02/2022; Data de Registro: 25/02/2022)

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. SHOPPING CENTER. ALEGAÇÃO DE SENTENÇA ULTRA PETITA. ACOLHIMENTO. OBSERVÂNCIA ÀS PRETENSÕES ADUZIDAS PELAS PARTES. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA QUE ACOLHEU O LAUDO PERICIAL, REDUZINDO-SE O VALOR DO ALUGUEL ANUAL MÍNIMO APENAS PARA RESPEITAR OS LIMITES DA LIDE. PERÍCIA ELABORADA POR PERITO COM CONHECIMENTOS TÉCNICOS, ADOTANDO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO E BASEADA NA EXTERNALIDADE POSITIVA DA LOJA ÂNCORA. SUCUMBÊNCIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação Cível, Nº 70082705740, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Vivian Cristina Angonese Spengler, Julgado em: 19-11-2020)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. AGRAVO RETIDO. PRELIMINARES DE IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO, COISA JULGADA E INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL. REJEIÇÃO. INOCORRÊNCIA DE PROLAÇÃO DE SENTENÇA ULTRA PETITA. MÉRITO. VALOR DOS ALUGUÉIS. MANUTENÇÃO DO MONTANTE FIXADO PELA SENTENÇA DE ORIGEM, QUE ACOLHEU O LAUDO PERICIAL, OBSERVANDO, TODAVIA, OS LIMITES OBJETIVOS DA LIDE. INEXISTÊNCIA DE MÁCULA NA CONCLUSÃO DO PERITO. NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO E AO RECURSO DE APELAÇÃO. UNÂNIME. (Apelação Cível, Nº 70073593931, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Paulo Sérgio Scarparo, Julgado em: 29-06-2017)

Desde o início da atividade desta Corte Superior debruçam-se os seus órgãos fracionários a analisar semelhante discussão, sendo que, aqui também, já se viu algum dissenso entre as Turmas à época competentes para o julgamento de

recursos sob a temática da locação.

A Colenda Sexta Turma manifestara-se, ainda em 1992, no sentido de que poderia o juiz fixar aluguel aferido na perícia, embora não coincidissem numericamente com o reclamado pelo favorecido.

Esta a ementa do julgado:

RESP - COMERCIAL - PROCESSUAL CIVIL - RENOVATORIA - PEDIDO - ALUGUEL - PERICIA - O JUIZ DECIDE A LIDE NOS LIMITES EM QUE FOI PROPOSTA. QUANTO AO ALUGUEL, EVENTUALMENTE, A PERÍCIA DIVERGE DO QUANTUM SUGERIDO PELAS PARTES. O DIREITO NÃO PODE SER ANALISADO COMO JOGO EXEGETICO PARA EXTRAIR CONCLUSÃO DEDUTIVA DE RACIOCÍNIO MERAMENTE FORMAL. BUSCA, SIM, A DECISÃO JUSTA. QUANDO SENHORIO E INQUILINO FORMULAM PROPOSTAS, PRETENDEM AS MELHORES CONDIÇÕES PARA EXTRAIR VANTAGENS ECONOMICAS. EM SENDO ASSIM, NÃO CONTRASTA COM O DIREITO A SENTENÇA QUE SE AFASTA LITERALMENTE DAS PRETENSÕES DEDUZIDAS. SUBSTANCIALMENTE, CONTUDO, AJUSTA-SE AO PEDIDO, PROCESSUALMENTE ENTENDIDO COMO A POSTULAÇÃO RECLAMADA DA PRESTAÇÃO JURISPRUDENCIAL. ASSIM, PODE O JUIZ FIXAR ALUGUEL AFERIDO NA PERICIA, EMBORA NÃO COINCIDA NUMERICAMENTE COM O RECLAMADO PELO FAVORECIDO.

(REsp 29.951/RJ, Rel. Ministro LUIZ VICENTE CERNICCHIARO, SEXTA TURMA, julgado em 14/12/1992, DJ 01/03/1993, p. 2538)

Por outro lado, as Colendas Quinta e Quarta Turmas fixavam-se no que efetivamente postulado pela parte para o reconhecimento ou não da existência de sentença *ultra petita*.

Esta as suas ementas:

PROCESSO CIVIL. RENOVATORIA. EXCEÇÃO DE RETOMADA. JULGAMENTO ULTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. AGRAVO DESPROVIDO.

I - NÃO É ULTRA PETITA A DECISÃO QUE, JULGANDO RENOVATORIA E EXCEÇÃO DE RETOMADA, DEFERE A SEGUNDA E FIXA NOVO ALUGUEL, PARA VIGORAR ATÉ A DESOCUPAÇÃO, COM SUPORTE EM UM DOS PEDIDOS ALTERNATIVOS FORMULADOS

PELO LOCADOR.

II - CASO EM QUE NÃO SE ADOTOU CUMULATIVAMENTE OS PEDIDOS ALTERNATIVOS, MAS APENAS UM DELES. (AgRg no Ag 21.948/SP, Rel. MIN. SALVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 22/09/1992, DJ 26/10/1992, p. 19058)

LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATORIA. PROPRIETÁRIO-LOCADOR QUE PROPÔS DETERMINADO ALUGUEL OU, NÃO HAVENDO ACORDO, A SUA FIXAÇÃO EM EXAME PERICIAL.

NESSA HIPÓTESE, NÃO HÁ JULGAMENTO "ULTRA PETITA" SE O JUIZ FIXA O ALUGUEL DE ACORDO COM O LAUDO, AINDA QUE EM VALOR SUPERIOR AO PROPOSTO INICIALMENTE PARA A HIPÓTESE DE ACORDO, JÁ QUE ESTE NÃO FOI CONCRETIZADO.

ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA RELATIVA A PERIODICIDADE DOS REAJUSTES DOS ALUGUÉIS. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES.

RECURSO ESPECIAL, PELA LETRA "A", NÃO CONHECIDO. (REsp 61.585/SP, Rel. Ministro ASSIS TOLEDO, QUINTA TURMA, julgado em 05/03/1996, DJ 15/04/1996, p. 11549)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONTRADIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. NATUREZA DÚPLICE. FIXAÇÃO DE ALUGUEL ACIMA DO VALOR DEMANDADO. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. Não configura ofensa ao CPC, art. 535, decisão do Tribunal de origem, que embora apreciando a contradição alegada, rejeita os Embargos de Declaração no mérito entendendo não haver defeito a ser sanado.

2. A ação renovatória, que tem natureza dúplice, pelo que configura-se julgamento "ultra petita", não configurando julgamento fora do pedido, se o valor do aluguel for fixado em quantidade superior ao demandado pelo autor, mas nos limites do pedido do réu na contestação. Balizando-se a sentença dentro destes limites não há falar em violação ao CPC, art. 460.

3. É vedado pelo entendimento da Súmula 07/STJ, o pronunciamento desta Corte no sentido de alterar o valor do aluguel fixado pelo Tribunal de origem, por quanto demandaria, necessariamente, reexame de matéria probatória.

4. Embargos de Declaração acolhidos, para conhecer e negar provimento ao Agravo de Instrumento. (EDcl no AgRg no Ag 277.472/MG, Rel. Ministro EDSON VIDIGAL, QUINTA TURMA, julgado em 13/06/2000, DJ 01/08/2000, p. 331)

A leitura feita sob a pena do eminente Ministro Assis Toledo pautara-se no que efetivamente pedido pelo réu (locador) quando da contestação, deixando-se claro que não se poderia falar em violação aos limites objetivos da lide **acaso expressamente postulado pelo réu o valor eventualmente encontrado em sede de prova pericial no caso de não acolhimento do valor por ele proposto.**

Já no precedente da lavra do Min. Edson Vidigal, a Turma fora categórica em reconhecer que não haveria violação aos limites da lide porque *"o valor do aluguel fora fixado em quantidade superior ao demandado pelo autor, mas **nos limites do pedido do réu na contestação.**"*

Já em 2007, a Colenda Quinta Turma reconheceu que não há alcançar-se valor inferior ou superior ao que postulado pelas partes dentro de ação renovatória:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 165, 458, II, E 535 do CPC. INEXISTÊNCIA. ART. 5º DA LICC. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. AÇÃO RENOVATÓRIA. FIXAÇÃO DO ALUGUEL EM VALOR ABAIXO DAQUELE DEMANDADO PELO LOCATÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.

(...)

*3. A Quinta Turma do Superior Tribunal de Justiça firmou a compreensão segundo a qual **não poderá o magistrado apoiar-se em resultado pericial para arbitrar aluguel superior** (na ação de majoração, proposta pelo locador) **ou inferior** (na ação de redução, proposta pelo locatário) **àquele pretendido pela parte e explicitamente indicado em sua petição inicial**, sob pena de prolatar sentença ultra petita. Precedentes.*

4. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula 83/STJ).

5. Recurso especial conhecido e improvido. (REsp 767.300/MG, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 15/03/2007, DJ 23/04/2007, p. 296)

Mais recentemente, esta Corte Superior, no precedente que ora é utilizado

como paradigma para a demonstração do dissídio - oriundo da Colenda 4ª Turma -, manifestara-se no sentido de que a *"fixação de aluguel em valor superior aos valores propostos pelas partes não constitui julgamento ultra petita"*.

Esta a ementa do julgado:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. FIXAÇÃO DE ALUGUEL EM VALOR SUPERIOR AOS PROPOSTOS PELAS PARTES. JULGAMENTO ULTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. DECISÃO MANTIDA.

1. O entendimento do STJ se orienta no sentido de não configurar julgamento ultra petita a fixação de aluguel em valor superior aos propostos pelas partes em ação renovatória. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1038299/MG, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 25/04/2017, DJe 05/05/2017)

No acórdão do referido recurso, pautou-se o e. Min. Antonio Carlos em julgados outros desta Corte, fazendo aplicar o enunciado 83/STJ.

Estes foram os precedentes considerados:

"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RENOVAÇÃO. CONTRATO DE ALUGUEL. VALOR ACIMA DO PEDIDO PELO LOCADOR. JULGAMENTO ULTRA PETITA. INOCORRÊNCIA.

1. 'A quantia requerida pelo autor, a título de revisão de aluguel, é meramente estimativa, a depender de laudo pericial e da fixação pelo juiz, não configurando julgamento 'ultra petita' estabelecer valor superior ao postulado pelo locador com remissão ao chamado 'preço de mercado'. (REsp 168.553/DF, Rel. Ministro JOSÉ ARNALDO DA FONSECA, QUINTA TURMA, julgado em 16/06/1998, DJ 03/08/1998, p. 308)

2. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg no AREsp 751.831/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 05/11/2015, DJe 12/11/2015.)

"PROCESSUAL CIVIL E COMERCIAL - DECISÃO ULTRA PETITA- AÇÃO REVISIONAL - LEI DE LUVAS. I - NÃO SE TEM COMO CARACTERIZADA DECISÃO ULTRA PETITA, NO CASO DE REVISIONAL AMPARADA NA LEI DE LUVAS, SE O ALUGUEL FOI FIXADO ACIMA DO VALOR PEDIDO. É QUE O INSTITUTO (DEC.

24.150/34) QUE ORIENTA TANTO A RENOVATÓRIA QUANTO A REVISIONAL INSPIRA-SE NO PRINCÍPIO DA EQUIDADE, POR ISSO QUE AO JULGADOR É DADO ATRIBUIR O VALOR QUE LHE PAREÇA JUSTO, COMO ASSENTE NA JURISPRUDÊNCIA E NA DOUTRINA. II - RECURSO NÃO CONHECIDO." (REsp 6.603/CE, Relator Ministro DIAS TRINDADE, Rel. p/ Acórdão Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/04/1991, DJ 03/06/1991, p. 7424.)

"LOCAÇÃO. RENOVATORIA. ALUGUEL. FIXAÇÃO. - JULGAMENTO ULTRA PETITA. CONSOANTE A FIRME ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, COMO TAL NÃO SE CARACTERIZA A FIXAÇÃO DO ALUGUEL ACIMA DOS VALORES DIVERSAMENTE PROPOSTOS PELAS PARTES." (REsp 34.219/SP, Relator Ministro JOSÉ DANTAS, QUINTA TURMA, julgado em 12/05/1993, DJ 31/05/1993, p. 10685.)

Registro ter havido também a referência a um julgado de minha relatoria, mas nele não houve a detida análise de como o princípio da congruência não teria sido violado.

Relembro que o Decreto 24.150, antiga Lei de Luvas, que regia a ação renovatória até a entrada em vigor da Lei 8.245/91, atual Lei de Locações de Imóveis Urbanos, continha expressa disposição a versar acerca da aplicação de juízo de equidade, razão por que alguns precedentes desta Corte fazem a ele menção.

A disposição legal era o artigo 16, cujo enunciado normativo tinha a seguinte redação: "*O juiz apreciará, para proferir a sentença, além das regras de direito, os princípios de **equidade**, tendo, sobretudo em vista, as circunstâncias especiais de cada caso concreto, para o que poderá converter o julgamento em diligência, afim de melhor se elucidar.*"

A ação renovatória, como já aludido, é hoje regulada pela Lei 8.245/91 e, neste diploma legal, não há semelhante disposição, não se podendo aplicar referida matriz de julgamento, a equidade, sem que a lei assim expressamente o permita.

De olhos voltados à presente controvérsia, instaurado dissenso entre as partes acerca do valor dos locativos, andou bem o Magistrado em remeter o feito à dilação probatória.

A questão era meramente fática e a controvérsia encontrava-se bem estruturada, apresentando as partes elementos de convicção acerca do valor dos alugueis a incidirem na espécie, pelo que necessitava o magistrado de conhecimentos específicos acerca da realidade econômica do imóvel para que pudesse decidir entre as propostas apresentadas, já que bastante díspares os valores.

Na ação renovatória o autor propõe a renovação do contrato por determinado período e mediante o pagamento de determinado valor de aluguel. Poderá, também, postular a redução ou a manutenção do valor do locativo, ou, quiçá, o seu aumento.

O réu, de sua parte, em face da natureza dúplice da ação, poderá postular o pagamento de valor outro que não aquele oferecido pelo locatário.

As partes, consoante a legislação de regência, devem postular valores certos a título de alugueis e, uma vez formulado pedido certo e determinado, do qual não há qualquer tonalidade de mera estimativa sujeita à confirmação pericial, 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.

Não poderá, assim, fixar valor inferior àquele ofertado pelo locatário por entender que a oferta é supervalorizada ao efetivo valor do imóvel, verificado em laudo pericial, e nem poderá adotar valor superior àquele pretendido pelo locador, pois por ele indicado como suficiente para se ver remunerado pela posse do imóvel pelo período renovado.

Na espécie, o demandado/locador postulara a fixação do aluguel em valor certo de R\$ 17.801,00, como bem reconheceram o juiz sentenciante e o acórdão recorrido, e sequer tonalizara o seu pedido como mera estimativa, como expressamente reconheceu o acórdão recorrido.

A propósito, pontuou o aresto do Tribunal mineiro (fl. 1.104 e-STJ):

No caso em análise, verifica-se inexistir estipulação contratual ou mesmo pedido alternativo de que seja acolhido o valor apurado em perícia, caso haja divergência entre as partes, tendo o autor (locatário) oferecido um valor de R\$9.800,00, e os réus (locadores), um valor de R\$17.801,00, em sua contraproposta.

Não poderia, assim, o estado jurisdição, sob pena de violação aos limites objetivos da lide, alcançar ao réu mais do que ele havia expressamente postulado, ou, por hipótese, alcançar-lhe menos do que o oferecido pelo autor, pois estes, dentro de sua autonomia privada, entenderam bem corresponder o valor constante em suas propostas ao uso do imóvel objeto do contrato de locação.

O réu, aliás, ciente da natureza especial da ação, requereu exatamente o reconhecimento da *"força dúplice da ação renovatória"* e pediu a *"revisão dos valores dos alugueis nos próprios Autos"*, postulando:

"(...) a majoração provisória dos alugueis, no patamar de 80% do preço de locação solicitado pelos REQUERIDOS - R\$14.240,80 (quatorze mil duzentos e quarenta reais e oitenta centavos)-, para o caso de o processo se prolongar para após o término do contrato de locação em janeiro de 2011"

Além da:

"(...) improcedência do pedido de renovação no valor de R\$ 9.800,00 e a procedência do pedido no valor de R\$ 17.801,00 mensais "tendo em vista as avaliações juntadas e o real valor de mercado, bem ainda a procedência do reajuste anual com base no maior índice econômico do período"

Acerca do postulado juízo de equidade que sugerira o demandante aplicar-se no caso concreto, é bem de ver que o órgão judiciário somente poderá assim

decidir nas hipóteses em que a lei assim expressamente o permita, isso na forma do parágrafo único do art. 140 do CPC.

No caso dos autos, não há previsão legal a permitir a adoção de juízo de conveniência ou oportunidade para a fixação de aluguel ao arrepio dos pedidos certos ora formulados.

Quando o legislador quis fazer incidir a equidade, como ocorria com a anterior lei de luvas, o expressou de modo candente na lei, assim como, por exemplo, estabeleceu em relação à cláusula penal, no art. 413 do CCB, a ser *“reduzida equitativamente pelo juiz”*, ou na hipótese de fixação dos honorários advocatícios com base no § 8º do art. 85 do CPC, segundo o qual *“o juiz fixará o valor dos honorários por apreciação equitativa, observando o disposto nos incisos do § 2º.”*

Inobservar-se a legalidade estrita, na hipótese, ou seja, desatender os arts. 141 do CPC, segundo o qual o *“juiz decidirá o mérito nos limites propostos pelas partes”* e 492 do CPC a prever ser vedado ao juiz *“condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado”*, levaria, sim, ao menoscabo aos princípios da demanda, da inércia do Judiciário e da imparcialidade.

Não é demais ressaltar, como exorta Araken de Assis ao tratar dos poderes do juiz e o juízo de equidade, que: *“O poder criador do órgão judiciário mostra-se imenso, atendendo mais ao caso concreto, menos ao abstratamente previsto. Não tem autorização, porém, para jurisdicionar contra legem, impondo-se resguardar o direito objetivo. Cabe-lhe escolha quase ilimitada, mas deve expor as razões do seu convencimento de modo persuasivo.”* (in *Processo Civil Brasileiro*, volume II

livro eletrônico: parte geral: institutos fundamentais. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016. Título VII, cap. 44, item 947).

O direito objetivo no caso concreto prevê no art. 322 do CPC que o pedido deve ser certo!

Inclui-se aí, certamente, o contrapedido na ação renovatória.

Assim o é especialmente porque o legislador comandara ao locador, quando da apresentação de sua contestação, a formulação de exceção substancial relativa ao pedido de pagamento de determinado valor locatício, apresentando *"em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel."*

Bem se vê que o legislador fora muito claro ao estabelecer que o valor da contraproposta é aquele que **o locador repute compatível** com o valor real e atual do imóvel!

A autonomia do proprietário do bem, credor dos aluguéis que o remunerarão pelo renovado período da locação, é bem salientada e deve ser sobrelevada, estando o contrapedido a considerar não só o preço de mercado do imóvel, mas, notadamente, os interesses econômicos do locador (o quanto pretende ele auferir) com aquele específico contrato, que só podem ser por ele manifestados e devem ser fielmente respeitados.

Como professa José Miguel Garcia Medina, o pedido *"delimita a atividade jurisdicional (cf. comentário ao art. 319 do CPC/2015). Por isso, o pedido deve ser formulado de modo preciso (deve ser "certo", diz a lei processual; sobre pedido genérico, cf. comentário ao art. 324 do CPC/2015), e a ele deve-se dar interpretação autêntica, de modo a ser compreendido no contexto da petição*

inicial como um todo, a fim de se poder dele extrair o real sentido e alcance."
(in *Código de processo civil comentado* [livro eletrônico]. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, 6. ed. em e-book baseada na 8. ed. impressa, comentário ao art. 322).

Outro elemento que se agrega à interpretação do pedido e que deve estar no foco interpretativo do julgador, além do conjunto da postulação, é o princípio da boa-fé.

Se ao locador seria manifestamente suficiente o valor de R\$ 17.801,00, montante certo extraído de modo indubitável da contestação/contraproposta, a adoção de valor outro, mesmo que arbitrado pelo perito judicial, não comungaria com a lúdima manifestação do credor acerca do *quantum* por ele desejado para o adimplemento do uso de seu imóvel, ou seja, refugiria do que, de boa-fé, manifestou o locador como suficiente para o referido contrato.

Já fora, ademais, sobrelevado o que efetivamente pedido e rechaçadas, por esta Terceira Turma, as ilações ou conjecturas que ampliem o objeto da postulação quando da interpretação do pedido formulado em determinada demanda. A propósito:

PROCESSO CIVIL. PETIÇÃO INICIAL. PEDIDO. INTERPRETAÇÃO. LIMITES.

1. A interpretação do pedido deve se guiar por duas balizas: de um lado, a contextualização do pedido, integrando-o ao inteiro teor da petição inicial, de modo a extrair a pretensão integral da parte; e, de outro lado, a adstrição do pedido, atendendo-se ao que foi efetivamente pleiteado, sem ilações ou conjecturas que ampliem o seu objeto.

2. A mera circunstância de os fatos narrados comportarem, em tese, indenização por danos morais, sem que haja qualquer pedido ou cogitação tendente a exigi-la, não autoriza o Juiz a, de ofício, considerá-la implícita no pedido de ressarcimento por danos materiais, até porque nada impede a

parte de, observado o prazo prescricional, ajuizar ação autônoma buscando ressarcimento específico pela violação dos direitos da personalidade. Ademais, justamente por serem de caráter subjetivo, na falta de qualquer sinalização de que tenham realmente sido suportados, não há como presumir ter a parte sofrido danos de ordem moral.

3. Recurso especial provido. (REsp 1155274/PE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/05/2012, DJe 15/05/2012)

Nesta perspectiva, correta a interpretação conferida pelo acórdão ao disposto no art. 492 do CPC, não se podendo utilizar na espécie juízo de equidade e nem alcançar ao locador aluguel superior àquele por ele expressamente postulado em sede de contraproposta na ação renovatória de locação comercial, sob pena de violação aos limites objetivos da lide e prolação de decisão *ultra petita*.

Ante o exposto, não conheço do agravo em recurso especial do locatário e conheço e nego provimento ao recurso especial do locador.

Com fundamento no art. 85, § 11, do CPC, majoro o percentual dos honorários sucumbenciais a que condenado o agravante na origem em 1%, totalizando 11% sobre o valor da condenação.

Deixo de fixar honorários recursais em face do desprovimento do recurso do locador, pois não fora ele condenado ao pagamento de ônus sucumbenciais na origem.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2019/0124625-5

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.815.632 / MGNúmeros Origem: 00337678720108130148 1014810003376700 10148100033767002
10148100033767003 10148100033767004 10148100033767005

EM MESA

JULGADO: 03/05/2022

RelatorExmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	SELVIO DA COSTA VIANA
RECORRENTE	:	MARIA JOSE VIANA
RECORRENTE	:	CILANE VIANA ANDREATA
RECORRENTE	:	MAURO LUCIO ANDREATA
RECORRENTE	:	CINARA VIANA
ADVOGADO	:	PAULO EVALDO COSTA - MG023946
RECORRIDO	:	BANCO DO BRASIL SA
AGRAVANTE	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	EDUARDO MONTEIRO AVRAMESCO - RJ138704 NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES - MG107878 ANTONIO CARLOS DA ROSA PELLEGRIN - SC015672
AGRAVADO	:	SELVIO DA COSTA VIANA
AGRAVADO	:	MARIA JOSE VIANA
AGRAVADO	:	CILANE VIANA ANDREATA
AGRAVADO	:	MAURO LUCIO ANDREATA
AGRAVADO	:	CINARA VIANA
ADVOGADO	:	PAULO EVALDO COSTA - MG023946

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

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, não conheceu do agravo em recurso especial do locatário e negou provimento ao recurso especial do locador, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

C542516515245;11281=14@ 2019/0124625-5 - REsp 1815632