



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1706881 - SP (2020/0125088-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : LOJAS AMERICANAS S/A
ADVOGADOS : PATRICIA MARIA DA SILVA OLIVEIRA - SP131725
ALINE RIBEIRO VALENTE - SP268365
RODRIGO ETIENNE ROMEU RIBEIRO - SP137399
AGRAVADO : SÃO JOAQUIM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA
ADVOGADOS : NATASHE OLIVEIRA CARVALHO - GO047620
RICARDO NEGRAO - SP138723

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/05/2023 a 15/05/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 15 de maio de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1706881 - SP (2020/0125088-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : LOJAS AMERICANAS S/A
ADVOGADOS : PATRICIA MARIA DA SILVA OLIVEIRA - SP131725
ALINE RIBEIRO VALENTE - SP268365
RODRIGO ETIENNE ROMEU RIBEIRO - SP137399
AGRAVADO : SÃO JOAQUIM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA
ADVOGADOS : NATASHE OLIVEIRA CARVALHO - GO047620
RICARDO NEGRAO - SP138723

EMENTA

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.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por AMERICANAS S.A. contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. RENOVATÓRIA. OMISSÃO E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. NÃO DEMONSTRAÇÃO DE MOTIVOS PARA REFORMA DO ACÓRDÃO

RECORRIDO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 284 DO STF. VALOR DO ALUGUEL. ALTERAÇÃO. POSSIBILIDADE. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. DIFERENÇAS. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. INTIMAÇÃO PARA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E NESSA PARTE PROVIDO. (e-STJ, fl. 1.016)

Nas razões do presente inconformismo, AMERICANAS **(1)** combate a aplicação das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e insiste na arguição de afronta aos arts. 54 e 72, II, da Lei n.º 8.245/1991 ao afirmar que **(2)** o contrato deve ser mantido porque descabida a renovatória quando pretendida a alteração de contratual.

Foi apresentada impugnação. (e-STJ, fls. 1.087/1.093)

É o relatório.

VOTO

O presente agravo interno não merece prosperar.

As razões expostas na petição ora em análise não justificam a alteração do julgamento proferido na decisão agravada.

(1) Aplicação das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ

Na decisão agravada, ficou devidamente demonstrado que inviável a revisão da conclusão adotada acerca do cabimento da pretendida alteração no valor do aluguel, porque não admitida a análise de matéria fático-probatória no âmbito do recurso especial. Confira-se:

O Tribunal de origem, ao julgar a apelação, concluiu ser cabível a alteração do valor do aluguel, assim se pronunciando:

Segundo resta demonstrado nos autos, a locatária LOJAS AMERICANAS S/A propôs ação renovatória de contrato de locação de imóvel comercial em face da locadora SÃO JOAQUIM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., pretendendo a renovação de contrato de locação de espaço comercial em shopping center por mais 10 anos, requerendo a manutenção dos valores e condições já vigentes à época, que se refletia no aluguel percentual de 2,5% sobre suas vendas líquidas, garantindo-se um aluguel mínimo de R\$ 72.000,00 anual, no qual incluso os encargos comuns.

Como contraproposta, a requerida ofertou o aumento no aluguel percentual, passando a 3,0% das vendas líquidas e a fixação de aluguel mínimo na modalidade mensal no valor de R\$ 58.635,00 mais R\$39.090,00 a título de encargos comuns, defendendo que a modalidade anterior, de remuneração anual, não mais remunera

adequadamente a locadora enquanto proprietária do empreendimento.

Julgada procedente em parte a ação, para o fim de renovar a avença por novo período de 10 (dez) anos, somente com alteração na periodicidade da garantia mínima, fixando-se aluguel mínimo mensal garantido em R\$ 62.123,00 (a partir de novembro/2015), mantendo-se as demais cláusulas contratuais, inclusive quanto ao percentual de 2,5% incidente sobre as vendas líquidas da loja-locatária. Irresignada, a parte autora ofertou recurso de apelação.

Com efeito, não se olvida ser o escopo da ação renovatória bastante limitado, tendo este E. Tribunal de Justiça já consignado que “a intervenção judicial nas ações renovatórias de locação está restrita ao prazo da prorrogação e ao novo aluguel, sendo inadmissível alteração da forma de apuração do cálculo da renda previamente pactuada, salvo em situações excepcionálíssimas.” (Apelação nº0103771-13.2008.8.26.0002, Rel Gilberto Leme, J. 1.2.2016).

Assim, no caso dos autos, que trata de relação locatícia em “Shopping Center”, à vista do quanto dispõe o artigo 54 da Lei 8.245/91, que consagra o princípio do **pacta sunt servanda**, nesse tipo de locação, devem, em princípio, prevalecer as condições livremente pactuadas pelas partes, nada obstando, contudo, a possibilidade de fixação de novo valor para o aluguel, como forma a manter o equilíbrio contratual.

Nesse contexto, se aferir o magistrado, com base no laudo produzido, extrema desvantagem ao locador, nada impede que acolha seus argumentos e estipule o aluguel de forma diversa, ou, como no caso, altere a periodicidade da garantia mínima (de anual para mensal), a fim de manter o equilíbrio do contrato e evitar que o locador sofra prejuízo.

[...]

Portanto, embora, em regra, a alteração das condições contratuais não seja permitida em sede de ação renovatória, é certo que o critério de aferição do aluguel ora vigente entre as partes não se mostra justo ou compatível com as demais locações existentes no centro comercial. O parâmetro adotado, caso mantido, perpetuará uma situação extremamente desvantajosa para a locadora, que certamente continuará recebendo valores ínfimos a título de aluguel. E, nesse ponto, é preciso observar que o contrato fora pactuado pelas partes há mais de dez anos.

Ademais, a alteração ora pretendida não foge das matérias passíveis de discussão em ação renovatória, notadamente aquela prevista no artigo 72, inciso II, da Lei 8.245/91, pois diz respeito à adequação do locativo ao mercado.

E, no caso, havendo controvérsia acerca do valor do aluguel, o D. Juízo a quo determinou a realização de perícia para apuração do valor do locativo mensal, não trazendo a autora nenhum elemento técnico capaz infirmar a conclusão da prova pericial produzida nos autos (fls. 345/444, e esclarecimentos de fls. 686/701).

Ao adotar o critério que adotou, baseando-se no método comparativo, o perito considerou as peculiaridades do prédio e das suas instalações com as características da região; o valor do terreno; o zoneamento; os contratos de outras lojas do mesmo porte da avalianda; dentre outros,

de modo a concluir pelo valor locatício mensal de R\$ 62.123,00, incluindo encargos (para 11/2015), atento às Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Não havendo, portanto, elemento de prova que pudesse infirmar a conclusão lançada no laudo pericial, acerca do valor locatício, de rigor a adoção da conclusão lançada pelo expert.

[...]

Logo, há que se estabelecer, como medida de equilíbrio econômico-financeiro, que o contrato renovando se atenha ao aluguel estipulado na sentença, qual seja, o aluguel mínimo mensal mais encargos comuns no valor de R\$ 62.123,00, conclusão que não acarreta interpretação dúbia que pudesse gerar cobrança em duplicidade de encargos comuns, nenhum acréscimo comportando a parte dispositiva da sentença quanto a estes tópicos. (e-STJ, fls. 847/851)

A conclusão adotada na origem teve por base os fatos e provas constantes dos autos e sua revisão esbarraria, necessariamente, no óbice da Súmula nº 7 do STJ. (e-STJ, fls. 1.018/1.019)

Da atenta análise do trecho acima transcrito, verifica-se que inviável a revisão da conclusão adotada porque indispensável, à análise do que trazido no especial, a revisão de fatos, provas e conteúdo contratual dos autos, o que esbarra no óbice das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

(2) Cabimento de ação renovatória

A conclusão adotada na origem encontra-se em consonância com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que possível a fixação de novo aluguel em ação renovatória.

Confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. VALOR DO ALUGUEL. LAUDO PERICIAL DEFICIENTE OU INSUFICIENTE. NECESSIDADE DE NOVA PERÍCIA E CONTRADITÓRIO. AGRAVO INTERNO PROVIDO.

1. Considerado insuficiente, o laudo pericial, pelo julgador, para o esclarecimento da matéria, faz-se necessária a realização de nova perícia, propiciando-se às partes a indicação de assistente técnico, com observância do contraditório e da ampla defesa, nos termos do art. 480 do CPC/2015.

2. Agravo interno provido.

(AglInt no REsp n. 1.871.694/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 3/11/2022)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. VALOR DO ALUGUEL. SENTENÇA ULTRA PETITA NÃO EVIDENCIADA. DECISÃO QUE RESPEITOU OS LIMITES ESTABELECIDOS NA PETIÇÃO INICIAL. AGRAVO DESPROVIDO.

[...]

3. No caso dos autos, a Corte de origem consignou que, embora tenham adotado como parâmetro o **valor do aluguel inicialmente fixado na ação renovatória**, os executados requereram a produção de prova pericial contábil, de modo a esclarecer os valores efetivamente devidos. Por tal razão, a fixação de um valor de aluguel inferior ao que fora apontado na inicial dos embargos à execução não enseja o alegado julgamento ultra petita.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.977.755/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/4/2022, DJe de 13/5/2022)

Pela explícita comprovação da consonância entre a conclusão adotada no acórdão recorrido e a jurisprudência sedimentada nesta Corte, incidente ao caso a Súmula n.º 83 do STJ, confirmando o entendimento de que não configurada afronta aos artigos de lei trazidos para discussão no especial.

Dessa forma, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 1.706.881 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0125088-4

Número de Origem:

1020265-78.2015.8.26.0002 10202657820158260002

Sessão Virtual de 09/05/2023 a 15/05/2023

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LOJAS AMERICANAS S/A

ADVOGADOS : PATRICIA MARIA DA SILVA OLIVEIRA - SP131725

ALINE RIBEIRO VALENTE - SP268365

RODRIGO ETIENNE ROMEU RIBEIRO - SP137399

AGRAVADO : SÃO JOAQUIM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA

ADVOGADOS : RICARDO NEGRAO - SP138723

NATASHE OLIVEIRA CARVALHO - GO047620

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LOJAS AMERICANAS S/A

ADVOGADOS : PATRICIA MARIA DA SILVA OLIVEIRA - SP131725

ALINE RIBEIRO VALENTE - SP268365

RODRIGO ETIENNE ROMEU RIBEIRO - SP137399

AGRAVADO : SÃO JOAQUIM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA

ADVOGADOS : NATASHE OLIVEIRA CARVALHO - GO047620

RICARDO NEGRAO - SP138723

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 09/05/2023 a 15 /05/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 16 de maio de 2023