



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2050221 - PR (2022/0004704-9)

RELATOR : MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE
AGRAVANTE : CAR PARK II ESTACIONAMENTO LTDA
ADVOGADO : ANDREA CRISTINA MAIA DA SILVA VIEIRA DE PAULA - PR034732
AGRAVADO : MARCIO RAFAEL FERREIRA DE SOUZA
ADVOGADOS : LUIS EDUARDO PEREIRA SANCHES - PR039162
TRAJANO BASTOS DE OLIVEIRA NETO FRIEDRICH - PR035463
GABRIEL SCHULMAN - PR042993

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO. AÇÃO DE DESPEJO COM PEDIDO LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. SUFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL SUPOSTAMENTE INTERPRETADO DIVERGENTEMENTE. SÚMULA N. 284/STF. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A apontada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 não ficou configurada, uma vez que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões que foram submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que tenha decidido em sentido contrário à pretensão da recorrente.
2. A ausência de indicação do dispositivo de lei que haja interpretação divergente, por outros tribunais, não autoriza o conhecimento do recurso especial pela alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal (Súmula 284/STF).
3. Para infirmar as conclusões assentadas no sentido da fixação do aluguel com base no faturamento estimado em laudo técnico, seriam imprescindíveis o reexame de prova e a análise do contrato entabulado entre as partes, atraindo a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
4. Agravo interno improvido.

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 07/06/2022 a 13/06/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de junho de 2022.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2050221 - PR (2022/0004704-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : CAR PARK II ESTACIONAMENTO LTDA
ADVOGADO : ANDREA CRISTINA MAIA DA SILVA VIEIRA DE PAULA - PR034732
AGRAVADO : MARCIO RAFAEL FERREIRA DE SOUZA
ADVOGADOS : LUIS EDUARDO PEREIRA SANCHES - PR039162
TRAJANO BASTOS DE OLIVEIRA NETO FRIEDRICH - PR035463
GABRIEL SCHULMAN - PR042993

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO. AÇÃO DE DESPEJO COM PEDIDO LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. SUFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL SUPOSTAMENTE INTERPRETADO DIVERGENTEMENTE. SÚMULA N. 284/STF. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. A apontada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 não ficou configurada, uma vez que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões que foram submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que tenha decidido em sentido contrário à pretensão da recorrente.

2. A ausência de indicação do dispositivo de lei que haja interpretação divergente, por outros tribunais, não autoriza o conhecimento do recurso especial pela alínea c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal (Súmula 284/STF).

3. Para infirmar as conclusões assentadas no sentido da fixação do aluguel com base no faturamento estimado em laudo técnico, seriam imprescindíveis o reexame de prova e a análise do contrato entabulado entre as partes, atraindo a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CAR PARK II ESTACIONAMENTO LTDA. contra decisão desta relatoria, assim ementada (e-STJ, fl. 791):

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO. AÇÃO DE DESPEJO COM PEDIDO

LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL E COBRANÇA DE ALUGUERES ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. SUFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL SUPOSTAMENTE INTERPRETADO DIVERGENTEMENTE. SÚMULA N. 284/STF. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

Em suas razões (e-STJ, fls. 800-809), a agravante renova a argumentação de negativa de prestação jurisdicional, aduzindo que não houve enfrentamento dos temas atinentes à inobservância do princípio da força vinculante dos contratos e das estipulações bilaterais constantes do instrumento firmado entre as partes.

Pondera que houve indicação expressa de violação aos arts. 1.022, I e II, do CPC/2015, além do necessário cotejo analítico em relação ao descumprimento das regras do contrato quando não há invalidade de suas cláusulas.

Ressalta a inaplicabilidade da Súmula n. 7/STJ, porquanto não se trata de reexame de fatos, mas sim do reexame da matéria de fundo do recurso.

Pleiteia, assim, a reconsideração da decisão agravada ou o julgamento pelo órgão colegiado.

Foi apresentada impugnação ao recurso (e-STJ, fls. 813-818).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento, porquanto as razões expendidas são insuficientes para a reconsideração da decisão.

Com efeito, conforme anotado na decisão agravada, a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 não ficou configurada, uma vez que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que tenha decidido em sentido contrário à pretensão dos recorrentes.

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A esse respeito:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE CONTRADIÇÃO. EFEITOS INFRINGENTES. IMPOSSIBILIDADE. EMBARGOS REJEITADOS.

1. Os embargos de declaração têm como objetivo sanar eventual existência de obscuridade, contradição, omissão ou erro material (CPC/2015, art. 1.022). É inadmissível a sua oposição para rediscutir questões tratadas e devidamente fundamentadas na decisão embargada, já que não são cabíveis para provocar novo julgamento da lide.

2. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgInt no AREsp 1.481.469/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 10/08/2021, DJe 18/08/2021)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. REFORMA DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Ação declaratória cumulada com reparação por danos morais, em razão de inadimplemento contratual de contrato de compra e venda de imóvel.

2. Os embargos de declaração, a teor do art. 1.022 do CPC, constitui-se em recurso de natureza integrativa destinado a sanar vício - obscuridade, contradição ou omissão -, não podendo, portanto, serem acolhidos quando a parte embargante pretende, essencialmente, reformar o decidido.

3. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgInt no AREsp 1.740.140/SP, Rel. Ministro NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2021, DJe 28/04/2021)

Confira-se elucidativo trecho do acórdão que julgou os embargos de declaração (e-STJ, fls. 662-663):

Assim, ao contrário do alegado pela embargante, analisando o acórdão impugnado, quanto às provas trazidas aos autos, verifica-se que foram devidamente analisadas com exposição clara dos fundamentos, não havendo que se falar em vício. Inclusive, nota-se que a decisão recorrida refutou, expressa e claramente, a tese sustentada pela embargante, nos seguintes termos:

“Todavia, da análise dos documentos constantes nos autos, não se vislumbra verossimilhança nos valores apresentados pela requerida, a respeito do faturamento da empresa. Primeiro, sobressalta que a empresa recorrente deixou de enviar mensalmente relatório de faturamento, descumprindo com o seu dever contratual (Cláusula 4ª, Parágrafo 3º - mov. 1.3, p. 3). Soma-se a isto o fato de que, nestes autos, a requerida não forneceu dados contábeis embasados em documentos fidedignos, eis que não emite notas fiscais (ata notarial de mov. 1.7, p. 5), não se podendo considerar como relatório de faturamento o quadro sintético apresentado na manifestação de mov. 65, apontando o recebimento mensal entre R\$ 3.000,00 e R\$ 6.000,00. Desta forma, neste panorama, não se descuidando do princípio do pacta sunt servanda, ainda assim, deve prevalecer a boa-fé objetiva contratual, sobretudo porque se considerados tais

faturamentos alegados, o aluguel mensal não passaria de R\$ 602,00 reais, ao passo que o laudo de avaliação apresentado pelo requerente evidencia a total discrepância com o valor de mercado do aluguel praticado no patamar de R\$ 13.800,00, configurando flagrante desequilíbrio contratual. A partir deste aspecto, então, há que se divergir da conclusão proferida pelo juízo sentenciante. Veja-se que o laudo técnico esclarece que se utilizou do “Método Direto (Comparativo de Dados de Mercado), que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas” (mov. 87.2, p. 8). Logo, o parecer cumpriu com a finalidade de apontar um patamar estimado de valor locatício para o contrato, considerando uma amostra de 16 elementos próximas do imóvel. E, sendo considerado um fator de negociação em torno de 10% sobre o valor médio pesquisado, assim como, verificado o valor praticado pela atual Locatária do imóvel de R\$230/mês/vaga, avaliou como montante médio justo de locação o total de R\$13.800/mês. Diante do referido estudo, conclui-se que se trata de parâmetro completamente diverso do estipulado no contrato, não servindo o valor médio do aluguel no lugar do faturamento bruto para fins de aplicação do percentual contratual, exatamente porque aquele já corresponde a um valor final de referência. A rigor, o que a avaliação permite é presumir que, se o valor locatício de mercado estaria no patamar de R\$13.800/mês, o valor de aluguel no presente caso corresponderia, como visto, à faixa 3 do contrato (de R\$ 6.500/mês, mais 70% sobre a diferença de 25.000,00 em diante), não se mostrando proporcional a fixação em R\$ 1.380,00/mês, pois, muito aquém do avaliado. Importante salientar, ainda, que a parte requerida deixou de impugnar o laudo de forma específica e detalhada, não produzindo prova contundente capaz de afastar os valores apontados, eis que tão apenas defendeu o seu descabimento no caso. Logo, a solução que se revela mais adequada às particularidades do caso concreto, é a adoção do valor total estimado em R\$13.800/mês para arbitramento da verba locatícia. Com relação às taxas, impostos e cotas condominiais, o Parágrafo 2º da Cláusula 4ª prevê expressamente a responsabilidade da locatária: “Será considerado para o cálculo das faixas (1, 2 e 3) os custos de IPTU dos imóveis e do condomínio” (mov. 1.3, p. 3), não havendo que se falar em modificação da sentença, neste ponto”.

Assim, como se vê, houve o exame de forma particularizada, adotando-se como a solução mais adequada às particularidades do caso concreto, o valor estimado pelo parecer pericial para arbitramento da verba locatícia. Ademais, sobre as taxas, impostos e cotas condominiais, destacou-se que o Parágrafo 2º da Cláusula 4ª prevê expressamente a responsabilidade da locatária de tais encargos.

Ratifica-se, portanto, que não há falar em negativa de prestação jurisdicional, tendo o acórdão julgado a causa sob a ótica do direito que entendeu pertinente à hipótese.

Nesse contexto, esta Corte Superior já se manifestou no sentido de que "a

fundamentação sucinta, mas suficiente, não pode ser confundida com ausência de motivação" (AgInt no AgInt no AREsp 1.647.183/GO, Rel. Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/04/2021, DJe 28/04/2021).

Verifica-se, outrossim, em que pese toda a argumentação expendida a despeito da alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, que a recorrente não indicou, de forma clara, nenhum dispositivo legal interpretado divergentemente pelo acórdão recorrido, tendo incidência, de igual modo, a Súmula n. 284/STF.

Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "a falta de indicação pela parte recorrente de qual o dispositivo legal teria sido violado ou objeto de interpretação jurisprudencial divergente implica em deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula 284 do STF, por analogia" (AgInt no REsp n. 1.351.296/MG, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/9/2019, DJe 12/9/2019).

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPC. FAMÍLIA. ALIMENTOS ENTRE EX-CÔNJUGES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO E COMPROVADO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL SOBRE O QUAL SE ALEGA INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA Nº 284 DO STF, POR ANALOGIA. A NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA IMPEDE A CONFIGURAÇÃO DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DESTA CORTE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. A jurisprudência desta eg. Corte Superior já proclamou que o conhecimento do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional exige a indicação dos dispositivos legais que foram objeto de interpretação divergente pelos Tribunais pátrios. A ausência de tal requisito atrai a incidência da Súmula nº 284 do STF, por analogia. Precedentes.

3. É entendimento pacífico de que a parte deve proceder ao cotejo analítico entre os arestos confrontados e transcrever os trechos dos acórdãos que configurem o dissídio jurisprudencial, sendo insuficiente, para tanto, a mera transcrição de ementas e trechos dos acórdãos recorrido e paradigmas.

4. A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula nº 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional.

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

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1921840/MG, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/02/2022, DJe 23/02/2022)

Ademais, permanece a compreensão anteriormente exarada no sentido de que, para infirmar as conclusões assentadas no sentido da fixação do aluguel com base no faturamento estimado em laudo técnico, seriam imprescindíveis o reexame de prova e a análise do contrato entabulado entre as partes, atraindo a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Desse modo, tendo em vista que as alegações feitas no agravo interno não são capazes de modificar o convencimento manifestado no aresto recorrido, permanece inalterada a decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela oposição de embargos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios a este acórdão, ensejará a imposição da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.050.221 / PR

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0004704-9

Número de Origem:

0000808542018816000 00027485720188160194 00513436720128260405 27485720188160194
513436720128260405 808542018816000

Sessão Virtual de 07/06/2022 a 13/06/2022

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CAR PARK II ESTACIONAMENTO LTDA

ADVOGADO : ANDREA CRISTINA MAIA DA SILVA VIEIRA DE PAULA - PR034732

AGRAVADO : MARCIO RAFAEL FERREIRA DE SOUZA

ADVOGADOS : LUIS EDUARDO PEREIRA SANCHES - PR039162

TRAJANO BASTOS DE OLIVEIRA NETO FRIEDRICH - PR035463

GABRIEL SCHULMAN - PR042993

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE
IMÓVEL - DESPEJO POR INADIMPLEMENTO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CAR PARK II ESTACIONAMENTO LTDA

ADVOGADO : ANDREA CRISTINA MAIA DA SILVA VIEIRA DE PAULA - PR034732

AGRAVADO : MARCIO RAFAEL FERREIRA DE SOUZA

ADVOGADOS : LUIS EDUARDO PEREIRA SANCHES - PR039162

TRAJANO BASTOS DE OLIVEIRA NETO FRIEDRICH - PR035463

GABRIEL SCHULMAN - PR042993

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 07/06/2022 a 13/06/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 14 de junho de 2022