



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2253702 - SP
(2022/0369513-2)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : MAREMONTI ALPHAVILLE RESTAURANTE LTDA
AGRAVANTE : MDR PARTICIPAÇÕES SA
ADVOGADOS : GLEDSON MARQUES DE CAMPOS - SP174310
TIAGO CARDOSO VAITEKUNAS ZAPATER - SP210110
MÁRCIO DE SOUZA POLTO - SP144384
GIULIANA BONANNO SCHUNCK - SP207046
LUIS HENRIQUE PRATES DA FONSECA BORGHI - SP248540
BERNARDO GOMES PAIVA - RJ189799
MARIA CRISTINE BRANCO LINDOSO - DF055742
GABRIEL FELIPE NAMI INÁCIO - DF066940
AGRAVADO : CONDOMINIO VOLUNTARIO DO SUBCONDOMINIO SHOPPING
CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE
ADVOGADOS : SERGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217A
BEATRIZ PERALVA AVELLA - SP434617

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RENOVAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO CUMULADA COM PEDIDO DE REVISÃO DE ALUGUEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 e 1022 DO CPC. NÃO OBSERVADA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. SÚMULA 735/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS.

1. Ação de de renovação de contrato de locação cumulada com pedido de revisão de aluguel.
2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que não é cabível recurso especial para reexaminar decisão que defere ou indefere liminar ou tutela de urgência, haja vista a natureza precária da decisão, a teor do que dispõe a Súmula 735/STF.
4. Ademais, eventual acolhimento da insurgência recursal, quanto ao acervo probatório exigido para a concessão da tutela pretendida, bem como para alteração do *quantum* arbitrado a título de aluguel provisório, segundo as disposições pactuadas, exigiria desta Corte, inevitavelmente, a incursão na seara fático-

probatória dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado na estreita via do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

5. 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 16/05/2023 a 22/05/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 22 de maio de 2023.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2253702 - SP
(2022/0369513-2)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : MAREMONTI ALPHAVILLE RESTAURANTE LTDA
AGRAVANTE : MDR PARTICIPAÇÕES SA
ADVOGADOS : GLEDSON MARQUES DE CAMPOS - SP174310
TIAGO CARDOSO VAITEKUNAS ZAPATER - SP210110
MÁRCIO DE SOUZA POLTO - SP144384
GIULIANA BONANNO SCHUNCK - SP207046
LUIS HENRIQUE PRATES DA FONSECA BORGHI - SP248540
BERNARDO GOMES PAIVA - RJ189799
MARIA CRISTINE BRANCO LINDOSO - DF055742
GABRIEL FELIPE NAMI INÁCIO - DF066940
AGRAVADO : CONDOMINIO VOLUNTARIO DO SUBCONDOMINIO SHOPPING
CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE
ADVOGADOS : SERGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217A
BEATRIZ PERALVA AVELLA - SP434617

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RENOVAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO CUMULADA COM PEDIDO DE REVISÃO DE ALUGUEL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 e 1022 DO CPC. NÃO OBSERVADA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. SÚMULA 735/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS.

1. Ação de de renovação de contrato de locação cumulada com pedido de revisão de aluguel.
2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que não é cabível recurso especial para reexaminar decisão que defere ou indefere liminar ou tutela de urgência, haja vista a natureza precária da decisão, a teor do que dispõe a Súmula 735/STF.
4. Ademais, eventual acolhimento da insurgência recursal, quanto ao acervo probatório exigido para a concessão da tutela pretendida, bem como para alteração do *quantum* arbitrado a título de aluguel provisório, segundo as disposições pactuadas, exigiria desta Corte, inevitavelmente, a incursão na seara fático-

probatória dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado na estreita via do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de agravo interno interposto por MAREMONTI ALPHAVILLE RESTAURANTE LTDA e MDR PARTICIPAÇÕES S.A. contra decisão que conheceu do agravo em recurso especial para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar provimento.

Ação: de renovação de contrato de locação cumulada com pedido de revisão de aluguel ajuizada pelos agravantes em face de CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO DO SUBCONDOMÍNIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE.

Decisão interlocutória: deferiu parcialmente tutela de urgência incidental para efeito de fixação de aluguel provisório.

Acórdão: entendeu pela prejudicialidade do agravo de instrumento interposto pelos agravantes, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Interposição contra decisão que deferiu parcialmente tutela de urgência incidental. Pretensão de renovação contratual e revisão do valor dos aluguéis. Valor provisório requerido, e acolhido, que não se encontra amparado em estudo técnico e, por conseguinte, não se alinha às disposições trazidas no artigo 68, II, b, da Lei de Locação. Matéria resolvida em conjunto como agravo de instrumento n.º 2047646-06.2022.8.26.0000. Pleito de aplicação do aluguel provisório desde dezembro/2020 que se revela prejudicado. (e-STJ fl. 106)

Embargos de declaração: opostos pelos agravantes, foram rejeitados.

Recurso Especial: alegam violação dos arts. 300, 301, 374 , I, 489, § 1º, IV e VI, 1.022, II, do CPC.

Sustentam a incorreção da decisão recorrida ao revogar a fixação provisória dos aluguéis, ainda que satisfeitos requisitos legais para a concessão da tutela de urgência.

Aduzem ter havido exigência probatória desarrazoada por parte daquele Juízo, que não se justificam, haja vista o caráter liminar do pleito. Ademais, asseveram que o arbitramento temporário da quantia pretendida, de forma a resguardar o período objeto de questionamento, permitiria equilíbrio financeiro entre os contratantes, enquanto a

controvérsia sobre a onerosidade contratual excessiva alcança desfecho jurídico.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar provimento, nos termos da seguinte ementa:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RENOVAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO CUMULADA COM PEDIDO DE REVISÃO DE ALUGUEL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. SÚMULA 735/STF. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Ação de renovação de contrato de locação cumulada com pedido de revisão de aluguel.

2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/15.

3. A existência de fundamentos do acórdão recorrido não impugnados – quando suficientes para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que não é cabível recurso especial para reexaminar decisão que defere ou indefere liminar ou tutela de urgência, haja vista a natureza precária da decisão, a teor do que dispõe a Súmula 735/STF.

5. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

6. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa extensão, não provido. (e-STJ fl.256)

Agravo interno: os agravantes reafirmam a violação dos arts. 489 e 1022 do CPC, reapresentando as razões que ensejaram a interposição do recurso especial:

(i) omissão quanto ao art. 300 do CPC, uma vez que o acórdão recorrido ignorou que a questão sub judice é estritamente liminar, de forma que a análise deveria se manter adstrita aos requisitos da probabilidade do direito e do perigo de dano;

(ii) omissão quanto aos arts. 489, §1º, IV e VI, e 374, I, do CPC, pois foram juntados diversos documentos que demonstram a probabilidade do direito e o perigo de dano, ensejando a manutenção do provimento liminar, à luz do que já foi entendido anteriormente pela jurisprudência do TJSP

(iii) omissão quanto ao art. 301 do CPC, pois autorizar a fixação dos alugueis provisórios durante todo o período da abusividade é uma medida atípica e excepcional que visa conferir efetividade à tutela liminar. (e-STJ fl. 269)

Ademais, alegam não incidir o óbice da Súmula 283/STF, uma vez que todos os fundamentos do acórdão recorrido teriam sido impugnados no recurso especial. Outrossim, não incidiria a Súmula 735/STF, pois a pretensão recursal visa discutir os requisitos legais não observados pelo Tribunal de origem e que corroborariam para o

deferimento do pedido liminar.

Por derradeiro, também não se aplicariam os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, pois as questões controvertidas se referem a matéria jurídica.

É o relatório.

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

Explico.

Quanto à suposta violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, destaco, por oportuno, fragmentos dos acórdãos recorridos também mencionados na decisão agravada:

De acordo com as razões expostas no julgamento do agravo n.º 2047646-06.2022.8.26.0000, consideraram-se não preenchidos os requisitos estabelecidos na Lei de Locação para fixação do aluguel provisório. No caso concreto, não se observa que a decisão da MMª. Juíza esteja amparada no referido dispositivo legal, inclusive, porque a correção do valor, seja para mais ou para menos, deve se basear na análise do mercado, visando a equipara-lo com a média praticada em contratos similares.

[...]

Desta forma, uma vez formada a convicção em torno da ausência dos requisitos legais para a adoção do valor de R\$47.466,66, a título de aluguel provisório, prejudicada a pretensão de extensão aos meses anteriores à data base estabelecida pela MMª. Magistrada, em sua decisão.

Foi devidamente ressaltada, por fim, a possibilidade de fixação uma nova importância a título de aluguel provisório, a qual, nesta hipótese, deverá incidir a partir de prova técnica, desde a data da citação, nos termos do artigo 68, II, da Lei de Locação, e não a partir de dezembro/2020. (e-STJ fls. 107/108 e 257)

E ainda em embargos de declaração:

O v. acórdão, entretanto, posicionou-se de maneira muito clara ao analisar a matéria devolvida, expondo as razões suficientes que sustentam o prejuízo da matéria suscitada, em razão do decidido no agravo de instrumento n.º 2047646-06.2022.8.26.0000, julgado concomitantemente.

A fundamentação constante daquele julgado, nesse sentido, esgota a matéria novamente abordada nestes embargos, mediante o posicionamento em torno da ausência de preenchimento dos requisitos estabelecidos em lei para a fixação do aluguel provisório. Necessário reiterar, desta forma, que de acordo com o artigo 68, II, da Lei n.º 8.245/91, a quantia fixada em juízo não pode ser inferior a 80% do valor do aluguel vigente, não se observando que a decisão agravada esteja

alinhada a esses termos.

Além disso, não há nos autos um estudo técnico que possa servir de base, a fim de demonstrar que o aluguel vigente esteja em discrepância com os demais cobrados pelo shopping center, junto aos outros comerciantes, o que também acaba por prejudicar a pretensão liminar. (e-STJ fls. 123/124 e 258)

In casu, nota-se que o órgão julgador manifestou-se precisamente sobre o descumprimento dos requisitos legais para fixação do aluguel provisório em decisão interlocutória, o que ensejou a necessidade de reformar o **decisum**, segundo as diretrizes previstas no ordenamento jurídico.

Ademais, elucidou-se a ausência de acervo probatório apto a demonstrar que o **quantum** exigido de aluguel estaria em dissonância com as quantias praticadas no mercado, de forma a prejudicar a pretensão liminar das recorrentes. Ou seja, há, no acórdão recorrido, fundamentação idônea e esclarecedora dos pontos controvertidos, ainda que contrários ao entendimento da parte.

Por outro lado, no tocante ao óbice da Súmula 283/STF, elucida-se que o enunciado prevê a inadmissão do recurso extraordinário quando a decisão impugnada se assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos.

Na espécie, o órgão judicante destacou:

Necessário reiterar, desta forma, que de acordo com o artigo 68, II, da Lei n.º 8.245/91, a quantia fixada em juízo não pode ser inferior a 80% do valor do aluguel vigente, não se observando que a decisão agravada esteja alinhada a esses termos.

In casu, verifica-se que as razões para alteração dos valores anteriormente fixados advêm de exigências legais e, portanto, são requisitos objetivos examinados por aquele Juízo.

Ocorre que, não obstante as arguições recursais, a parte não apresentou argumentos juridicamente aptos a modificar o **decisum**, de forma a infirmar, em efetivo, as conclusões obtidas pelo Tribunal **a quo** e, por conseguinte, afastar a incidência da Súmula 283/STF.

No que se refere à incidência da Súmula 735/STF, a decisão agravada esclareceu que a jurisprudência consolidada nesta Corte de sobreposição reconhece o descabimento do recurso especial para reexaminar decisões que deferem ou indeferem liminar ou tutela de urgência, haja vista a natureza precária da decisão.

Com o intuito de refutar o fundamento adotado, as recorrentes consignaram:

Na sequência, a decisão agravada ainda consignou que incidiria ao presente caso o óbice da Súmula 735 do STF, uma vez que o STJ não poderia analisar decisão que defere ou indefere liminar ou tutela de urgência, em razão da natureza precária da decisão.

Ocorre que a pretensão recursal não diz respeito exclusivamente ao deferimento ou indeferimento da tutela de urgência, o que atrairia o óbice sumular em questão.

A pretensão visa sim discutir os requisitos legais que não foram observados e que levariam, como consequência, ao deferimento do pedido liminar.

Assim, o objetivo das Agravantes com o recurso especial é justamente reformar o acórdão que não só exigiu das Agravantes um nível de produção probatória incompatível com o juízo liminar ao impor a obrigação de apresentar documentos como estudos técnicos e laudos complexos sobre o valor dos aluguéis, como também consignou que não foram produzidas provas suficientes para autorizar a fixação de aluguéis provisórios (quando, em verdade, as Agravantes juntaram robustos documentos em sentido contrário).

Nesse contexto, percebe-se que as violações cometidas pelo acórdão recorrido podem ser analisadas justamente porque ele extrapolou a natureza liminar da questão e enfrentou o mérito do caso antes mesmo da frase instrutória acontecer perante o Juízo de primeira instância.

Portanto, também sob essa óptica, deve ser afastada a incidência da Súmula 735 do STF e reformada a decisão agravada. (e-STJ fls. 277/278)

Constata-se que, não obstante ter-se esclarecido que o posicionamento é dominante quanto à temática, a agravante impugna a incidência do enunciado, sob o argumento de que o acórdão teria exigido nível probatório incompatível com o juízo liminar.

Ainda assim, não prospera a irresignação pois é certo que eventual acolhimento da insurgência recursal, no tocante ao acervo probatório exigido pelo Tribunal de origem para apurar a adequação do valor de aluguel objeto de questionamento, bem assim a própria estimativa realizada - segundo as condições pactuadas -, exigiria desta Corte, inevitavelmente, a incursão na seara fático-probatória dos autos, bem como a interpretação das cláusulas previstas no termo firmado, o que é vedado na estreita via do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Com efeito, em que pese as arguições recursais, a parte não apresentou argumentos que ensejem a modificação do **decisum** monocrático. Ademais, é notória a pretensão de se valer do agravo interno para rediscutir as teses apresentadas ao Juízo **a quo**, de forma a fazer prevalecer os próprios entendimentos.

Em suma, por qualquer ângulo que se examine, não prospera a insurgência recursal, razão pela qual a decisão agravada deve ser mantida em todos os

seus fundamentos.

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.253.702 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0369513-2

Número de Origem:

10021941420218260068 100219414202182600683322021 20475846320228260000 3322021

Sessão Virtual de 16/05/2023 a 22/05/2023

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MAREMONTI ALPHAVILLE RESTAURANTE LTDA

AGRAVANTE : MDR PARTICIPAÇÕES SA

ADVOGADOS : GLEDSON MARQUES DE CAMPOS - SP174310

TIAGO CARDOSO VAITEKUNAS ZAPATER - SP210110

MÁRCIO DE SOUZA POLTO - SP144384

GIULIANA BONANNO SCHUNCK - SP207046

LUIS HENRIQUE PRATES DA FONSECA BORGHI - SP248540

BERNARDO GOMES PAIVA - RJ189799

MARIA CRISTINE BRANCO LINDOSO - DF055742

GABRIEL FELIPE NAMI INÁCIO - DF066940

AGRAVADO : CONDOMINIO VOLUNTARIO DO SUBCONDOMINIO SHOPPING CENTER
IGUATEMI ALPHAVILLE

ADVOGADOS : SERGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217A

BEATRIZ PERALVA AVELLA - SP434617

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MAREMONTI ALPHAVILLE RESTAURANTE LTDA

AGRAVANTE : MDR PARTICIPAÇÕES SA

ADVOGADOS : GLEDSON MARQUES DE CAMPOS - SP174310

TIAGO CARDOSO VAITEKUNAS ZAPATER - SP210110

MÁRCIO DE SOUZA POLTO - SP144384

GIULIANA BONANNO SCHUNCK - SP207046

LUIS HENRIQUE PRATES DA FONSECA BORGHI - SP248540

BERNARDO GOMES PAIVA - RJ189799

MARIA CRISTINE BRANCO LINDOSO - DF055742

GABRIEL FELIPE NAMI INÁCIO - DF066940

AGRAVADO : CONDOMINIO VOLUNTARIO DO SUBCONDOMINIO SHOPPING CENTER
IGUATEMI ALPHAVILLE

ADVOGADOS : SERGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217A
BEATRIZ PERALVA AVELLA - SP434617

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 16/05/2023 a 22 /05/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 23 de maio de 2023