



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.082.255 - RS (2023/0131296-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CLARO S.A
ADVOGADO : JULIO CESAR GOULART LANES - RS046648
RECORRIDO : ALMIRA LARSEN STEIN
RECORRIDO : OLIVIO STEIN
ADVOGADOS : DIOGO RASIA ESCOBAR - RS071617
MAURÍCIO ZANDONÁ - RS071647

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE TORRE DE TELEFONIA MÓVEL. PRELIMINAR. NULIDADE DO LAUDO PERICIAL. AFASTADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA E SUFICIENTE. SÚMULA 7/STJ. ART. 69 DA LEI Nº 8.245/91. VALOR DO ALUGUEL DEFINITIVO QUE RETROAGE À DATA DA CITAÇÃO. PREVISÃO EXPRESSA. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICES POSITIVOS E NEGATIVOS. POSSIBILIDADE. PRETENSÃO DO RECORRENTE DE REAJUSTAR O VALOR ANUALMENTE. IMPOSSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação revisional de aluguel, ajuizada em 13/1/2014, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 6/2/2023 e concluso ao gabinete em 27/6/2023.
2. O propósito recursal consiste em decidir se, de acordo com o art. 69 da Lei nº 8.245/91, é possível reduzir o valor do locativo pelos índices negativos de correção monetária, em razão do transcurso de grande lapso temporal entre a citação e a data da avaliação do imóvel pela perícia.
3. Preliminar afastada. Rever as conclusões acerca da inocorrência de nulidade do laudo pericial, nos moldes como ora deduzida, demanda o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial em razão do óbice da Súmula 7/STJ.
4. O art. 69 da Lei nº 8.245/1991 não deixa margem ao intérprete: “o aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel”.
5. Desse modo, a pretensão de redução anual do valor definitivo do locativo – espécie de “escalonamento” do aluguel, em razão do transcurso de grande lapso temporal entre a citação e data da avaliação do imóvel – deve ser afastada, ante a expressa previsão legal de que “o aluguel fixado na sentença retroage à citação” (art. 69 da Lei nº 8.245/1991).
6. A impossibilidade de reajuste do locativo durante o curso da ação revisional não impede que os índices negativos (deflação) e positivos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(inflação) de correção monetária sejam considerados no cálculo de atualização do crédito oriundo de título executivo judicial, ressalvada a prevalência do valor nominal se, ao final, houver redução do montante principal (Tema 678/STJ).

7. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram rejeitadas as teses sustentadas pelo recorrente, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

8. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido, com majoração de honorários.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos. Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 17 de outubro de 2023 (Data do Julgamento).

MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Presidente

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.082.255 - RS (2023/0131296-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : CLARO S.A

ADVOGADO : JULIO CESAR GOULART LANES - RS046648

RECORRIDO : ALMIRA LARSEN STEIN

RECORRIDO : OLIVIO STEIN

ADVOGADOS : DIOGO RASIA ESCOBAR - RS071617

MAURÍCIO ZANDONÁ - RS071647

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Cuida-se de recurso especial interposto por CLARO S/A, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJRS.

Recurso especial interposto em: 6/2/2023.

Concluso ao gabinete em: 27/6/2023.

Ação: revisional de aluguel, ajuizada em 13/1/2014 por OLÍVIO STEIN e ALMIRA LARSEN STEIN em face de CLARO S/A.

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou procedente a pretensão revisional para reajustar o valor do aluguel para R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) a contar da data da citação e condenar CLARO S/A a pagar as diferenças decorrentes (e-STJ fls. 515-517).

Acórdão: o TJRS negou provimento ao recurso interposto por OLÍVIO STEIN e ALMIRA LARSEN STEIN e deu parcial provimento à apelação interposta por CLARO S/A, apenas para determinar a data do trânsito em julgado da sentença como marco inicial para incidência dos juros, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÕES CÍVEIS. LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRELIMINAR DE NULIDADE DO LAUDO PERICIAL AFASTADA. PARECER QUE ATENDE O PROCEDIMENTO RECOMENDADO PELA NBR 14.653 ADOTANDO O MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO. IMPUGNAÇÕES REALIZADAS PELA RÉ QUE ORAM DEVIDAMENTE RESPONDIDAS PELO PERITO, TENDO O PEDIDO DE NULIDADE CARÁTER PROTETÓRIO. SENTENÇA QUE FIXOU O VALOR DOS ALUGUEIS DE ACORDO COM O MONTANTE SUGERIDO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PELO EXPERT QUE VAI MANTIDA. PEDIDO DE DEFLAÇÃO DO VALOR EM RAZÃO DO TRANSCURSO DE GRANDE LAPSO TEMPORAL ENTRE A CITAÇÃO E DATA DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, IMPOSSIBILIDADE. QUANTUM FIXADO EM SENTENÇA QUE RETROAGEA CITAÇÃO, POR FORÇA DO DISPOSTO NO ARTIGO 69 DA LEI 8.245/91. JUROS QUE DEVEM INCIDIR A CONTAR DA DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO QUE ALTEROU O VALOR D ALUGUEL, POIS O VALOR SOMENTE É EXIGÍVELA PÓS A DECISÃO, NÃO HAVENDO MORA ANTERIOR. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA DEVIDOS AO PATRONO DA PARTE AUTORA QUE NÃO COMPORTA MAJORAÇÃO. INVIÁVEL A FIXAÇÃO EM PERCENTUAL SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO POSTO QUE O VALOR É INESTIMÁVEL. VERBA ARBITRADA DE FORMA EQUITATIVA, EM VALOR QUE REMUNERA DE FORMA ADEQUADA O PROFISSIONALPELO SERVIÇO DESPENDIDO. RECURSO DO RÉU PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO. (e-STJ fls. 612-613).

Embargos de declaração: opostos por CLARO S/A, foram rejeitados; opostos por ALMIRA LARSEN STEIN, foram parcialmente acolhidos para alterar a base de cálculo dos honorários advocatícios, em atenção ao Tema 1076/STJ.

Recurso especial: aponta violação aos arts. 473 e 477, 474 do CPC e art. 69 da Lei de Locações, bem como dissídio jurisprudencial.

De início, alega a necessidade de anular a sentença e o acórdão em razão da nulidade do laudo pericial, que desobedeceu aos requisitos de avaliação científica e deixou de responder quesitos complementares e parecer em sentido contrário.

No mérito, aduz a incorreta interpretação do art. 69 da Lei nº 8.245/91, ao não aplicar a deflação sobre os aluguéis anteriores à perícia realizada. Refere que o acórdão manteve a sentença que determinou que o aluguel avaliado em março de 2021 seja aplicado de forma retroativa para abril de 2014, data da citação. Aduz que há a necessidade de reduzir anualmente o aluguel pelos índices de correção monetária, inclusive os negativos.

Sustenta que “a interpretação correta do referido artigo, para evitar enriquecimento indevido, é que no caso de a perícia arbitrar o valor para data



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

diversa da citação, que este valor seja corrigido monetariamente de maneira negativa” (e-STJ fl. 684).

Requer a reforma do acórdão estadual para aplicar a deflação nos meses anterior à avaliação do perito, ou, subsidiariamente, afastar a correção monetária positiva dos aluguéis anteriores à avaliação.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu o recurso, dando azo à interposição do AREsp 2.352.172/SP, provido para determinar a conversão em especial (e-STJ fl. 781).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.082.255 - RS (2023/0131296-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : CLARO S.A

ADVOGADO : JULIO CESAR GOULART LANES - RS046648

RECORRIDO : ALMIRA LARSEN STEIN

RECORRIDO : OLIVIO STEIN

ADVOGADOS : DIOGO RASIA ESCOBAR - RS071617

MAURÍCIO ZANDONÁ - RS071647

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE TORRE DE TELEFONIA MÓVEL. PRELIMINAR. NULIDADE DO LAUDO PERICIAL. AFASTADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA E SUFICIENTE. SÚMULA 7/STJ. ART. 69 DA LEI Nº 8.245/91. VALOR DO ALUGUEL DEFINITIVO QUE RETROAGE À DATA DA CITAÇÃO. PREVISÃO EXPRESSA. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICES POSITIVOS E NEGATIVOS. POSSIBILIDADE. PRETENSÃO DO RECORRENTE DE REAJUSTAR O VALOR ANUALMENTE. IMPOSSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação revisional de aluguel, ajuizada em 13/1/2014, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 6/2/2023 e concluso ao gabinete em 27/6/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir se, de acordo com o art. 69 da Lei nº 8.245/91, é possível reduzir o valor do locativo pelos índices negativos de correção monetária, em razão do transcurso de grande lapso temporal entre a citação e a data da avaliação do imóvel pela perícia.

3. Preliminar afastada. Rever as conclusões acerca da inocorrência de nulidade do laudo pericial, nos moldes como ora deduzida, demanda o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

4. O art. 69 da Lei nº 8.245/1991 não deixa margem ao intérprete: “o aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel”.

5. Desse modo, a pretensão de redução anual do valor definitivo do locativo – espécie de “escalonamento” do aluguel, em razão do transcurso de grande lapso temporal entre a citação e data da avaliação do imóvel – deve ser afastada, ante a expressa previsão legal de que “o aluguel fixado na sentença retroage à citação” (art. 69 da Lei nº 8.245/1991).

6. A impossibilidade de reajuste do locativo durante o curso da ação revisional não impede que os índices negativos (deflação) e positivos (inflação) de correção monetária sejam considerados no cálculo de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

atualização do crédito oriundo de título executivo judicial, ressalvada a prevalência do valor nominal se, ao final, houver redução do montante principal (Tema 678/STJ).

7. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram rejeitadas as teses sustentadas pelo recorrente, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

8. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido, com majoração de honorários.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.082.255 - RS (2023/0131296-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : CLARO S.A

ADVOGADO : JULIO CESAR GOULART LANES - RS046648

RECORRIDO : ALMIRA LARSEN STEIN

RECORRIDO : OLIVIO STEIN

ADVOGADOS : DIOGO RASIA ESCOBAR - RS071617

MAURÍCIO ZANDONÁ - RS071647

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em decidir se, de acordo com o art. 69 da Lei nº 8.245/91, é possível reduzir o valor do locativo pelos índices negativos de correção monetária, em razão do transcurso de grande lapso temporal entre a citação e a data da avaliação do imóvel pela perícia.

1. DA PRELIMINAR DE INSUFICIÊNCIA DO LAUDO PERICIAL

1. De início, rejeita-se a preliminar suscitada pelo recorrente, uma vez que o acórdão estadual apreciou com profundidade a questão e concluiu pela qualificação do profissional, pela suficiência do laudo pericial e pela validade das respostas aos quesitos e às impugnações, apresentadas de maneira satisfatória e dentro da legalidade. Confira-se:

“Inicialmente no que tange a alegação de nulidade do laudo pericial tenho que incorrente no caso, pois da análise dos autos denota-se, preambularmente, que foram apresentados dois laudos técnicos às fls. 100 e 135/136, sobrevindo sentença de parcial procedência (fls. 202/206) a qual restou desconstituída por este Tribunal – vide julgado de fls. 259/264 – sob o argumento que o laudo confeccionado não observou o método comparativo de dados.

Após, o feito retornou à origem sendo designada nova perícia (fl. 344 e 356/357), devidamente intimadas as partes (evento 47/49), que apresentaram seus quesitos (fls. 367/368).

Sobreveio o Laudo Pericial das 370/383, do qual as partes restaram devidamente intimadas, sendo apresentando diversas manifestações e pedidos de esclarecimentos por parte do réu (fls. 390/396).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ato contínuo, foi apresentado resposta as impugnações pelo perito (fls. 398/407).

O autor manifestou-se propugnando a homologação do laudo (fls. 409/411).

O réu, por sua vez, apresenta novas impugnações ao laudo (fls. 435/437), as quais foram devidamente respondidas às fls. 442/448, inclusive com a prova da capacidade técnica do perito.

Novamente apresentado impugnação pela ré (fls. 459/464), dada vista ao perito que se manifestou à fl. 473.

Apresentada nova impugnação pelo réu (fl. 485/486), esta restou afastada pelo magistrado singular fls. 492.

Por fim, a ré suscita, novamente, em sede recursal a nulidade do laudo.

Com efeito, a confecção do laudo pericial pelo expert, Jacques, inicialmente considerou as características do imóvel, sua geolocalização, extensão territorial, finalidade, e comparativo com demais imóveis destinados ao mesmo fim comercial para auferir o quantitativo a ser arbitrado para fins de locativos.

Ainda, com relação ao argumento de que o comparativo foi feito com imóveis de outro Estado o perito já havia se manifestado nos seguintes termos (fls. 444):

“Como muito bem ressaltado no parecer, as amostras foram obtidas por meio da internet, ante a escassez de ofertas no mercado e por se assemelharem ao imóvel objeto da avaliação, ainda os valores para comparação foram obtidos mediante conversa com corretores e terceiros de boa-fé, sendo que os valores apurados se assemelham em muito as amostras escolhidas para a formação do preço.

O fato de que as amostrar escolhidas serem de outro estado em nada prejudica a apuração do valor obtido, já que conforme anteriormente mencionado os preços obtidos se assemelham em muito com o valor arbitrado no parecer.

Quanto a homogeneização das amostras as mesmas foram escolhidas por se assemelharem ao imóvel objeto da avaliação, como determina a NBR 14653-3, já que se trata de imóvel rural [...]”

Dos esclarecimentos prestados, tem-se que, embora o comparativo tenha sido realizado com imóveis situados em outras regiões, a pratica é comum em imóveis rurais e encontra respaldo no item 7.4.3.3. da NBR 14.653.

Dito isso, tenho que o perito observou o procedimento técnico recomendado pela Norma Técnica Brasileira, de modo que adotou o Método Comparativo Dados de Mercado, considerando as peculiaridades do caso e a finalidade do imóvel, não havendo nulidades a serem declaradas, tendo por finalidade a reclamação do réu apenas protelar a resolução da lide.” (e-STJ fls. 607-609)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

23. Inclusive, rever as conclusões acerca da inocorrência de nulidade do laudo pericial, nos moldes como ora deduzida, demanda o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

3. Portanto, afastada a preliminar, passa-se ao exame do mérito recursal.

2. DA AÇÃO REVISIONAL E DO ALUGUEL DEFINITIVO

4. O art. 19 da Lei de Locação e Imóveis Urbanos (Lei nº 8.245/1991) dispõe que, após três anos de vigência do contrato, não havendo acordo, o locador ou locatário poderão pedir a revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado.

5. Note-se que a revisional se funda em “acontecimentos previsíveis, incidentes na álea de normalidade das previsões das partes, responsáveis pelo desequilíbrio da convenção, perfeitamente identificados por ocasião da vinculação”. Isto é, “havendo reconhecimento prévio de que alguns fatores do cotidiano, apoiados em oscilações inerentes à própria natureza do mercado locatício perfeitamente previsíveis, jamais imprevisíveis -, pudessem alterar a realidade inicialmente estabelecida, buscando preveni-las, foi que a legislação abriu espaço para a readequação, decorridos três anos de vigência da relação locatícia” (BORGES, Nelson. *Revisão das convenções nos ordenamentos jurídicos*. Curitiba: Juruá, 2011. p. 447-449).

6. O procedimento da ação revisional de aluguel está previsto nos arts. 68 a 70 do diploma legal, *in verbis*:

Art. 68. Na ação revisional de aluguel, que terá o rito sumário, observar-se-á o seguinte:

I – além dos requisitos exigidos pelos arts. 276 e a petição inicial



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

deverá indicar o valor do aluguel cuja fixação é pretendida;

II – ao designar a audiência de conciliação, o juiz, se houver pedido e com base nos elementos fornecidos tanto pelo locador como pelo locatário, ou nos que indicar, fixará aluguel provisório, que será devido desde a citação, nos seguintes moldes: [...]

a) em ação proposta pelo locador, o aluguel provisório não poderá ser excedente a 80% (oitenta por cento) do pedido;

b) em ação proposta pelo locatário, o aluguel provisório não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) do aluguel vigente; [...]

§ 1º Não caberá ação revisional na pendência de prazo para desocupação do imóvel (arts. 46, parágrafo 2º e 57), ou quando tenha sido este estipulado amigável ou judicialmente.

§ 2º No curso da ação de revisão, o aluguel provisório será reajustado na periodicidade pactuada ou na fixada em lei.

Art. 69. O aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.

§ 1º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato revisando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

§ 2º A execução das diferenças será feita nos autos da ação de revisão.

Art. 70. Na ação de revisão do aluguel, o juiz poderá homologar acordo de desocupação, que será executado mediante expedição de mandado de despejo.

7. Quanto ao tema, a depender da iniciativa do requerente, o juiz pode fixar aluguel provisório, sendo que, na hipótese de procedência da demanda, haverá o arbitramento do aluguel definitivo, compatível com o valor do mercado.

8. O art. 69 da Lei nº 8.245/1991 não deixa margem ao intérprete: “o aluguel fixado na sentença retroage à citação”, sendo que as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas.

9. Leciona a doutrina que: “a fim de se evitar enriquecimento de qualquer das partes, a lei determina que o aluguel revisado deverá



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

retroagir à citação, independentemente de ser maior ou menor que o valor apurado enquanto provisório. As diferenças apuradas devem ser quitadas ao final, com as devidas correções e atualizações em parcela única, com a ressalva de que se o valor apurado for em favor do locatário, ele poderá utilizar essa diferença a título de compensação com os aluguéis posteriores”. As diferenças apuradas, inclusive, serão executadas nos autos da própria ação revisional (ALMEIDA GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de. *Comentários à lei de locações*: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. 2. ed. Barueri, São Paulo: Manole, 2022. p. 111).

10. No mesmo sentido, confira-se:

“O artigo 69 começa espancando velha divergência jurisprudencial, deixando claro que o aluguel provisório fluirá desde a citação do réu. [...]”

Ao final da causa, já fixado o aluguel definitivo, se procederá à cobrança das diferenças apuradas no curso da ação, descontados os provisórios satisfeitos.

Essas diferenças serão corrigidas, mês a mês, até a data do efetivo pagamento, pouco importando que haja ou não previsão contratual, para incidência de correção monetária, que, no caso, decorrerá da lei.

O índice para a correção das diferenças será o oficial, adotado pelo Governo, para medir a inflação, mês a mês.

Na sua ausência será usado o previsto no contrato, se houver, ou o que o juiz determinar, e que melhor reflita a variação monetária, no período.

A cobrança das diferenças corrigidas, entretanto, só se admitirá a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel, o que não tem muita lógica, já que o recurso contra a sentença é recebido só no efeito devolutivo” (SOUZA, Sylvio Capanema de. *A lei do inquilinato comentada*: artigo por artigo. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 445).

“Na hipótese de procedência da ação, o juiz fixará o valor do aluguel definitivo, que será tomado por base desde a citação.”

Eventuais diferenças em relação aos pagamentos efetuados durante a lide serão exigíveis a partir do trânsito em julgado, devendo os respectivos valores ser corrigidos” (SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti. *Lei do inquilinato comentada artigo por artigo*: visão atual na doutrina e jurisprudência 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 505).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

11. Desse modo, a pretensão de redução anual do valor definitivo do locativo – espécie de “escalonamento” do aluguel, em razão do transcurso de grande lapso temporal entre a citação e data da avaliação do imóvel – deve ser afastada, ante a expressa previsão legal de que “o aluguel fixado na sentença retroage à citação” (art. 69 da Lei nº 8.245/1991).

121. Inclusive, a intenção de reduzir o valor arbitrado pela deflação no período compreendido entre a citação e a avaliação do imóvel perde razão de existir ao se considerar que o referido art. 69 também prevê que eventuais diferenças devidas durante a ação revisional, entre os aluguéis provisórios satisfeitos e o montante definitivo, serão exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo locativo.

13. Por fim, acrescente-se que o valor do título executivo judicial que fixar o aluguel será corrigido monetariamente desde a citação e que eventual deflação, caso apurada, será considerada no cálculo.

14. No ponto, a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a correção monetária, instrumento de recomposição do valor da moeda, deve abranger as oscilações positivas e negativas ocorridas no período próprio de apuração, sob pena de distorção da realidade econômica e de acréscimo indevido no valor real da obrigação certificada. Assim sendo, os índices negativos de correção monetária (deflação) serão considerados no cálculo de atualização, ressalvada a prevalência do valor nominal se, ao final, houver redução do montante principal. Veja-se:

PROCESSUAL CIVIL E ECONÔMICO. EXECUÇÃO DE SENTENÇA QUE DETERMINOU CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IGP-M. ÍNDICES DE DEFLAÇÃO. APLICABILIDADE, PRESERVANDO-SE O VALOR NOMINAL DA OBRIGAÇÃO.

1. A correção monetária nada mais é do que um mecanismo de manutenção do poder aquisitivo da moeda, não devendo representar, consequentemente,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

por si só, nem um *plus* nem um *minus* em sua substância. Corrigir o valor nominal da obrigação representa, portanto, manter, no tempo, o seu poder de compra original, alterado pelas oscilações inflacionárias positivas e negativas ocorridas no período. Atualizar a obrigação levando em conta apenas oscilações positivas importaria distorcer a realidade econômica produzindo um resultado que não representa a simples manutenção do primitivo poder aquisitivo, mas um indevido acréscimo no valor real. Nessa linha, estabelece o Manual de Orientação de Procedimento de Cálculos aprovado pelo Conselho da Justiça Federal que, não havendo decisão judicial em contrário, "os índices negativos de correção monetária (deflação) serão considerados no cálculo de atualização", com a ressalva de que, se, no cálculo final, "a atualização implicar redução do principal, deve prevalecer o valor nominal".

2. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.265.580/RS, Corte Especial, julgado em 21/3/2012, Dje 18/4/2012)

15. Do mesmo modo, tem-se o Tema 678/STJ, no qual se fixou a seguinte tese jurídica: "aplicam-se os índices de deflação na correção monetária de crédito oriundo de título executivo judicial, preservado o seu valor nominal".

4. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

16. É incontroverso dos autos que a recorrente firmou contrato de locação não residencial com a recorrida em 18/8/2008, para fins de instalação e manutenção de uma Estação Rádio-Base (torre de telefonia móvel) em terreno de sua propriedade. O aluguel pactuado, à época, correspondia ao valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais, reajustado anualmente pelo índice do IPCA.

17. Em 13/1/2014, os recorridos ajuizaram a presente ação revisional contra o recorrente, com a pretensão de reestabelecer novo aluguel mensal, mantendo-se o índice de reajuste anual. A demanda foi julgada procedente e após análise dos recursos pelo Tribunal de origem, determinou-se a fixação do novo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aluguel em R\$ 3.500,00, (três mil e quinhentos reais), a contar da data da citação, corrigidos pelo IGP-M e acrescidos de juros de 1% ao mês desde a data do trânsito em julgado da sentença até o efetivo pagamento.

18. Assim, sob o pretexto de aplicar a deflação à correção monetária do montante fixado desde a citação, o recorrente pretende que “o aluguel arbitrado pela perícia em março de 2021 tenha reduções anuais pela deflação (correção monetária negativa a cada 12 meses) porque este aluguel será aplicado de forma retroativa para 2014. Como o perito judicial avaliou o imóvel para a data de março de 2021, todos os aluguéis anteriores à avaliação do perito precisam ser reduzidos, anualmente, pela correção monetária negativa” (e-STJ fls. 760).

19. Ainda, o recorrente refere que: “se o aluguel indicado pelo perito é de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) em março de 2021, este aluguel precisa ser reduzido pelo índice de correção em março de 2020, e depois reduzido novamente em março de 2019 e assim sucessivamente para que o valor aplicado em 2014, data da citação, acompanhe a avaliação do perito” (e-STJ fl. 760).

20. Todavia, em atenção à fundamentação supra, o que a parte pretende é um “reajuste” anual do valor do aluguel fixado pela sentença, o que não é possível em razão da expressa previsão do art. 69 da Lei nº 8.245/1991, no sentido de que o aluguel definitivo retroage à data da citação. Assim, à toda evidência, não é apenas a favor da aplicação de índices negativos de correção monetária que o recorrente se insurge.

21. No mais, não se afasta que a correção monetária será realizada em observância aos índices positivos (inflação) e negativos (deflação) e que incidirá desde a citação, observando-se a exceção de que, se, no cálculo final, a atualização implicar redução do principal, deve prevalecer o valor nominal.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

22. Por fim, no que diz respeito à interposição do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, importa consignar que não se pode conhecer do recurso no ponto, uma vez que o recorrente pretende discutir idênticas teses já afastadas, ficando prejudicada a divergência jurisprudencial aduzida.

23. Dito isso, considerando a real pretensão do recorrente, é de ser parcialmente conhecido o recurso especial e, no mérito, desprovido.

8. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial E LHE NEGO PROVIMENTO.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado dos recorridos em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários, fixados anteriormente em 10% sobre o valor atualizado da condenação (e-STJ fl. 671), para 15%.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2023/0131296-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.082.255 / RS

Números Origem: 00002416420148210020 2416420148210020 50001161120148210020

EM MESA

JULGADO: 03/10/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CLARO S.A
ADVOGADO	: JULIO CESAR GOULART LANES - RS046648
RECORRIDO	: ALMIRA LARSEN STEIN
RECORRIDO	: OLIVIO STEIN
ADVOGADOS	: DIOGO RASIA ESCOBAR - RS071617
	MAURÍCIO ZANDONÁ - RS071647

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:

Após o voto da Sra. Ministra Nancy Andrichi, conhecendo em parte do recurso especial e, nessa extensão, negando-lhe provimento, pediu vista antecipada o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Aguardam os Srs. Ministros Humberto Martins e Moura Ribeiro. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Aurélio Bellizze.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2082255 - RS (2023/0131296-6)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : CLARO S.A
ADVOGADO : JULIO CESAR GOULART LANES - RS046648
RECORRIDO : ALMIRA LARSEN STEIN
RECORRIDO : OLIVIO STEIN
ADVOGADOS : DIOGO RASIA ESCOBAR - RS071617
MAURÍCIO ZANDONÁ - RS071647

VOTO-VISTA

Após o voto condutor apresentado pela Relatora, a Ministra Nancy Andrichi, pelo parcial conhecimento do recurso especial e, nessa extensão, pelo seu não provimento, pedi vista dos autos para uma análise mais detida da matéria trazida a julgamento.

Originalmente, trata-se de uma ação de revisão de contrato, em que se pleiteou a majoração de alugueis devidos pela locação de um imóvel utilizado para a instalação de uma antena de telefonia, ajuizada por OLÍVIO STEIN e ALMIRA LARSEN STEIN (recorridos) contra a CLARO S.A (recorrente).

Após a prolação de sentença pela procedência do pedido revisional, fixando o valor do aluguel em R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) a partir da citação, e condenando a recorrente ao pagamento das diferenças decorrentes do ajuste (fls. 515/517 e-STJ), o Tribunal de origem deu parcial provimento ao apelo da operadora apenas para fixar a data do trânsito em julgado como marco inaugural da incidência dos juros (fls. 606/613 e-STJ).

Em suas razões, a CLARO aponta, além de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 473, 474 e 477 do Código de Processo Civil de 2015, e do art. 69 da Lei 8.245/1991 (Lei de Locações).

Sustenta que **i)** as instâncias ordinárias decidiram com base em um laudo pericial nulo, pois ele não teria contemplado a análise técnica ou científica sobre o objeto da perícia, não ofereceu resposta aos quesitos complementares, nem contestou o parecer ofertado em sentido contrário, e **ii)** nos casos como o presente, em que a perícia avalia um bem tomando como referência data diversa daquela da citação, o valor apurado deve ser corrigido monetariamente de forma negativa, aplicando-se a deflação dos períodos anteriores ou afastando-se a correção monetária positiva dos aluguéis no período que precede a avaliação.

A discussão proposta no presente apelo nobre cinge-se, portanto, à

verificação **i)** da higidez, ou não, do laudo pericial utilizado como referência para a fixação do valor do aluguel na hipótese, e **ii)** da possibilidade de aplicar-se, ao valor fixado pela sentença, índices negativos de correção monetária (deflação) em virtude do lapso transcorrido entre a citação e a avaliação técnica.

Em seu voto, a Ministra Nancy Andrighi sublinha que, ao contrário do alegado, o acórdão recorrido afastou a preliminar de nulidade do laudo pericial a partir do exame pontual das questões suscitadas nas sucessivas impugnações ofertadas pela ora recorrente, em cotejo com a prova produzida, concluindo pela validade da avaliação técnica apresentada pelo perito.

De fato, a Corte estadual repeliu, de forma ampla e fundamentada, os questionamentos em relação ao laudo produzido, consignando, no que interessa ao presente julgamento, que

"(...) a confecção do laudo pericial pelo expert, Jacques, inicialmente considerou as características do imóvel, sua geolocalização, extensão territorial, finalidade, e comparativo com demais imóveis destinados ao mesmo fim comercial para auferir o quantitativo a ser arbitrado para fins de locativos.

Ainda, com relação ao argumento de que o comparativo foi feito com imóveis de outro Estado o perito já havia se manifestado nos seguintes termos (fls. 444):

'Como muito bem ressaltado no parecer, as amostras foram obtidas por meio da internet, ante a escassez de ofertas no mercado e por se assemelharem ao imóvel objeto da avaliação, ainda os valores para comparação foram obtidos mediante conversa com corretores e terceiros de boa-fé, sendo que os valores apurados se assemelham em muito as amostras escolhidas para a formação do preço.

O fato de que as amostras escolhidas serem de outro estado em nada prejudica a apuração do valor obtido, já que conforme anteriormente mencionado os preços obtidos se assemelham em muito com o valor arbitrado no parecer.

Quanto a homogeneização das amostras as mesmas foram escolhidas por se assemelharem ao imóvel objeto da avaliação, como determina a NBR 14653-3, já que se trata de imóvel rural [...]'

Dos esclarecimentos prestados, tem-se que, embora o comparativo tenha sido realizado com imóveis situados em outras regiões, a prática é comum em imóveis rurais e encontra respaldo no item 7.4.3.3. da NBR 14.653.

Dito isso, tenho que o perito observou o procedimento técnico recomendado pela Norma Técnica Brasileira, de modo que adotou o Método Comparativo Dados de Mercado, considerando as peculiaridades do caso e a finalidade do imóvel, não havendo nulidades a serem declaradas, tendo por finalidade a reclamação do réu apenas protelar a resolução da lide. (e-STJ fls. 607-609 - grifou-se)

Nesse cenário, é patente que as alegações formuladas pela recorrente desafiam as conclusões esposadas pelo acórdão recorrido, motivo pelo qual, conforme precisamente registrado no voto condutor, a pretensão de reforma do julgamento para declarar a nulidade do laudo pericial esbarra, de forma intransponível, nos rigores da

Súmula nº 7/STJ.

Com isso, resta afastada a preliminar de nulidade ventilada.

No mérito, a Relatora ponderou que

"(...)

O art. 69 da Lei nº 8.245/1991 não deixa margem ao intérprete: *'o aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueros provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel.'*" (grifou-se)

Com efeito, a Súmula nº 180 do Supremo Tribunal Federal orientava no sentido de que, *"na ação revisional do art. 31 do Dec. 24.150, de 20.04.34, o aluguel arbitrado vigora a partir do laudo pericial"*, havendo registros doutrinários de que, durante o período de vigência da legislação anterior, *"alguns julgados chegaram a decidir que terá vigência a partir da data da citação (RT, 685: 106,632: 173,216:236, 198:251,211:354,262:299; RF, 266:233) e até mesmo da contestação da lide (RT, 221:269)"* (in. DINIZ, Maria Helena. Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada. 13ª ed. - São Paulo: Saraiva, 2014, p. 345).

Entretanto, com a edição da Lei nº 8.245/1991 essa questão foi dirimida, tendo sido expressamente definido que o marco inicial da vigência do valor fixado na sentença é a data da citação, não havendo nenhuma menção a eventual necessidade de incidência de correção monetária negativa (deflação) sobre o valor definitivamente arbitrado.

Para Tassia Ruschel Ibrahim e Maicon Ramos Tavares,

"(...) o caput do artigo 69 é claro ao dispor que o valor do aluguel fixado na sentença deverá ser considerado a partir da citação e que, uma vez fixado o aluguel definitivo ao final da causa, se procederá a cobrança das diferenças havidas no curso da ação, descontados os provisórios devidamente liquidados, sendo exigíveis somente após o trânsito em julgado da demanda." (in. BUSHATSKY, Jaques et. al. (coord.). Locação Ponto a Ponto: comentários à Lei 8.245/1991. São Paulo: Editora IASP, 2020, p. 591 - grifou-se)

Já Luiz Fernando Almeida Guilherme anota que

"(...)

A fim de se evitar enriquecimento de qualquer das partes, a lei determina que o aluguel revisado deverá retroagir à citação, independentemente de ser maior ou menor que o valor apurado enquanto provisório. *As diferenças apuradas devem ser quitadas ao final, com as devidas correções e atualizações em parcela única, com a ressalva de que se o valor apurado for em favor do locatário, ele poderá utilizar essa diferença a título de compensação com os aluguéis posteriores".* (GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. Comentários à lei de locações: Lei n, 8,245, de 18 de outubro de 1991. 2ª ed. Barueri, SP: Manole, 2022, pp. 110/111 - grifou-se)

De fato, a redação do aludido dispositivo é precisa, não sendo compatível com a pretensão veiculada pela recorrente, na direção de que o aluguel definitivo

fixado pela sentença deva ser reduzido pela incidência dos índices de deflação apurados no período entre a citação e a avaliação, exatamente porque, como visto, em algumas situações a diferença apurada pode favorecer o locatário, hipótese em que pode haver a compensação por meio de crédito oponível ao locador.

De acordo com Silvio de Salvo Venosa,

"(...)

*Como na maioria dos casos se alcançará o ideal, qual seja, que os aluguéis provisórios se aproximem do aluguel definitivo, a tendência é não existirem grandes diferenças a serem liquidadas. **Pode ocorrer que as diferenças favoreçam o locatário, se o aluguel definitivo for inferior ao provisório. A liquidação deve fazer as devidas compensações, computando-se também as condenações decorrentes da sucumbência, ficando o inquilino, eventualmente, com um crédito que poderá apor ao locador, sob a forma de compensação, com os aluguéis devidos.** Os aluguéis futuros poderão ser compensados com a concordância do credor, porque a compensação só pode ocorrer em dívidas líquidas e vencidas (art. 369 do Código Civil)." (in. Lei do Inquilinato Comentada/ doutrina e prática, 15ª ed. - São Paulo: Atlas, 2020, p. 297)*

Nesse contexto, a rigor, a linha argumentativa desenvolvida pela recorrente nem mesmo se mostra capaz de evidenciar o malferimento da legislação federal pelo Tribunal de origem, cuja redação, como pontuado pelo voto condutor, não deixa margens à interpretação.

A par disso, deve ainda ser ponderado o fato de que a demora para a fixação do valor definitivo do aluguel na hipótese, deveu-se, essencialmente, à permanente insatisfação - por meio de reiteradas impugnações - da recorrente com todos os laudos técnicos produzidos na presente ação revisional.

A título de ilustração, colhe-se do aresto impugnado que

*"(...) **foram apresentados dois laudos técnicos às fls. 100 e 135/136**, sobreindo sentença de parcial procedência (fls. 202/206) a qual restou desconstituída por este Tribunal – vide julgado de fls. 259/264 – sob o argumento de que o laudo confeccionado não observou o método comparativo de dados.*

*Após, **o feito retornou à origem sendo designada nova perícia (fl. 344 e 356/357)**, devidamente intimadas as partes (evento 47/49), que apresentaram seus quesitos (fls. 367/368).*

Sobreveio o Laudo Pericial das 370/383, do qual as partes restaram devidamente intimadas, sendo apresentadas diversas manifestações e pedidos de esclarecimentos por parte do réu (fls. 390/396).

Ato contínuo, foi apresentado resposta as impugnações pelo perito (fls. 398/407).

*O autor manifestou-se propugnando a homologação do laudo (fls. 409/411. **O réu, por sua vez, apresenta novas impugnações ao laudo (fls. 435/437)**, as quais foram devidamente respondidas às fls. 442/448, inclusive com a prova da capacidade técnica do perito.*

***Novamente apresentado impugnação pela ré (fls. 459/464)**, dada vista ao perito que se manifestou à fl. 473.*

***Apresentada nova impugnação pelo réu (fl. 485/486)**, esta restou afastada pelo magistrado singular fls. 492.*

Por fim, a ré suscita, novamente, em sede recursal a nulidade do laudo." (fl. 607 e-STJ - grifou-se)

Assim, embora não se negue à parte o direito de exercer a defesa dos seus interesses pelos meios recursais colocados à sua disposição, a eventual demora na tramitação processual em virtude da oposição de inúmeras impugnações pela parte interessada não tem o condão de ensejar a imposição de um ônus financeiro à parte adversa, que perderia, sem nenhuma base legal, parte do valor fixado na ação revisional.

Nesse cenário, não se sustenta a argumentação da recorrente, no sentido de que a não aplicação da deflação sobre os alugueres anteriores à perícia representaria o enriquecimento indevido do locador. Primeiramente, porque essa pretensão não encontra amparo na lei de regência e, em seguida, porque a ninguém é dado beneficiar-se da própria torpeza.

Como se sabe, *"a proibição à contraditoriedade desleal no exercício de direitos manifesta-se nas figuras da vedação ao comportamento contraditório (nemo potest venire contra factum proprium) e de que a ninguém é dado beneficiar-se da própria torpeza (nemo auditur propriam turpitudinem allegans)"* (REsp n. 1.881.149/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 1/6/2021, DJe de 10/6/2021).

Ante o exposto, alinho-me integralmente ao bem delineado voto da Ministra Nancy Andrighi, para também conhecer parcialmente, e na parte conhecida, negar provimento ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2023/0131296-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.082.255 / RS

Números Origem: 00002416420148210020 2416420148210020 50001161120148210020

EM MESA

JULGADO: 17/10/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **OSNIR BELICE**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CLARO S.A
ADVOGADO	: JULIO CESAR GOULART LANES - RS046648
RECORRIDO	: ALMIRA LARSEN STEIN
RECORRIDO	: OLIVIO STEIN
ADVOGADOS	: DIOGO RASIA ESCOBAR - RS071617
	MAURÍCIO ZANDONÁ - RS071647

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:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, a Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.