

Superior Tribunal de Justiça

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.611.717 - DF (2019/0326113-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER CONJUNTO NACIONAL BRASILIA
ADVOGADOS : ARNALDO VERSIANI LEITE SOARES - DF006235
DIOGO DE MESQUITA SIGMARINGA SEIXAS - DF056316
AGRAVADO : _____
ADVOGADO : ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
ADVOGADOS : MICHELLE FONTENELE DE ALCANTARA - DF037173
TATHIANA PASSONI REIS - DF031414
IGOR ARAUJO SOARES - DF0019311

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo interno interposto por CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER CONJUNTO NACIONAL BRASÍLIA em face de decisão deste Relator de fls. 658-660, que negou provimento ao seu agravo em recurso especial, em razão da incidência da Súmula 7/STJ, devido a impossibilidade de reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

Nas razões recursais, a parte agravante repisa os argumentos trazidos no recurso especial, e ainda sustenta: "Com efeito, conforme demonstrou o Réu-Agravante, na petição de recurso especial, a mesma 4ª Turma desse Eg. Superior Tribunal de Justiça já examinou, repita-se, causa idêntica, ou seja, ação renovatória de locação de loja situada no mesmo shopping center (Conjunto Nacional Brasília), também com as mesmas regras contratuais, decidindo-se que deve prevalecer a cláusula contratual a respeito da fixação do novo valor de aluguel (e-STJ, fls. 558/562)...O Tribunal a quo não supriu as omissões devidamente demonstradas, nem se cogita de revisão de fatos ou de provas vedada pela Súmula 7-STJ, sobretudo à vista da inequívoca divergência com julgado desse Eg. Tribunal em causa absolutamente idêntica."

Requer o conhecimento e provimento do presente agravo para conhecer e dar provimento ao recurso especial.

É o relatório.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.611.717 - DF (2019/0326113-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER CONJUNTO NACIONAL BRASILIA

Superior Tribunal de Justiça

ADVOGADOS : ARNALDO VERSIANI LEITE SOARES - DF006235
DIOGO DE MESQUITA SIGMARINGA SEIXAS - DF056316
AGRAVADO : _____
ADVOGADO : ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
ADVOGADOS : MICHELLE FONTENELE DE ALCANTARA - DF037173
TATHIANA PASSONI REIS - DF031414
IGOR ARAUJO SOARES - DF0019311

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO C/C REVISIONAL DE ALUGUÉIS. LOCAÇÃO. LOJA EM *SHOPPING CENTER*. ALUGUEL. VALOR MÍNIMO. PERÍCIA. AUTONOMIA DA VONTADE DAS PARTES. AFASTAMENTO DOS TERMOS LIVREMENTE PACTUADOS PELAS PARTES. ACÓRDÃO EM DISSONÂNCIA COM ENTENDIMENTO FIRMADO NESTA CORTE. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A cláusula contratual em que se prevê a configuração do valor do aluguel não pode ser desprezada unicamente com fundamento na situação de mercado, mormente quando não há lastro suficientemente apto a demonstrar os motivos pelos quais a autonomia das partes não deve prevalecer. Precedentes.
2. Agravo interno provido para dar parcial provimento ao recurso especial.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Nas razões do seu recurso especial, o ora recorrente apontou, além de divergência jurisprudencial, ofensa ao disposto nos arts. 489, II, § 1º, IV, 1022, II, do Código de Processo Civil, sob o fundamento de que o Tribunal de origem teria se omitido quanto à incidência da cláusula contratual, estabelecia entre as partes no contrato de locação, bem como em relação à jurisprudência da própria turma e de outras turmas cíveis em casos de ações renovatórias de locação do mesmo *shopping center*.

Alegou ainda, contrariedade ao art. 54 da Lei n. 8.245/1991, sob o argumento de que devem prevalecer as condições livremente escolhidas à época da celebração da avença, por representar imperativo da autonomia das partes, não procedendo o fundamento lançado pelo Tribunal de origem, segundo o qual o valor do aluguel deve ser ajustado de acordo com a realidade de mercado.

Superior Tribunal de Justiça

3. O Tribunal de origem - destinatário da prova - após a análise dos elementos informativos contidos nos autos, assim concluiu:

Para fixar o valor do aluguel da loja localizada em questão, o juízo da causa determinou a realização de perícia, e verifica-se que o perito, na realização de seus trabalhos, adotou método comparativo de dados de mercado, considerando as características da loja periciada, a sua localização, bem como a situação de lojas com área semelhante localizadas no mesmo empreendimento para se chegar ao valor médio do aluguel. Assim, deve prevalecer a conclusão apresentado pelo perito.

No presente caso, a conclusão da perícia (fl. 263) estabelece de forma clara que: "Tem-se, então, que a opção "c", com o maior resultado dentre as três, é a opção a ser considerada para a determinação do valor do aluguel mínimo a ser renovado, por ser a maior opção dentre as três, independente de elaboração detalhada do cálculo da opção "b", " [...]. (grifo nosso). E a opção " indicada pelo experto como a ser adotada para o preço mínimo do aluguel é o valor fixado pela sentença, qual seja: R\$ 16.518,32 (dezesesseis mil quinhentos e dez reais e trinta e dois centavos).

(...)

Vê-se do acórdão embargado que, esta egrégia Turma pautou-se na conclusão do perito para fixar o valor do aluguel. Porém, usou o valor da conclusão periférica por mero equívoco. Nota-se com clareza meridiana que a intenção do Colegiado era utilizar o valor indicado pelo perito como sendo o adequado para a locação do referido imóvel, ou seja, o valor da conclusão principal, qual seja: R\$ 11.418,00 (onze mil quatrocentos de dezoito reais), conforme esclarecimento apresentado pelo perito às fls. 404/405.

Por conseguinte, desmistificado o equívoco ocorrido no acórdão em análise, deve ser desconsiderado o valor do aluguel nele indicado de R\$ 16.518,32 (dezesesseis mil e quinhentos dezoito reais e trinta e dois centavos). Com isso, os embargos devem ser acolhidos para modificar o acórdão 111) fixar o aluguel mínimo no valor de R\$ 11.418,00 (onze mil quatrocentos de dezoito reais).

(...)

Verifica-se que o acórdão recorrido não está em consonância com a Jurisprudência desta Corte tendo em vista que, no julgamento dos Embargos de Declaração no Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial n. 1.149.602/DF, esta Quarta Turma entendeu que a cláusula contratual em que se prevê a configuração do valor do aluguel não pode ser desprezada unicamente com fundamento na situação de mercado, mormente quando não há lastro suficientemente apto a demonstrar os motivos pelos quais a autonomia das partes não deve prevalecer.

À propósito:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. VISTA REGIMENTAL. RETIFICAÇÃO DE VOTO. OMISSÕES CONSTATADAS. ANÁLISE DA AVENTADA OFENSA AO ART. 54 DA LEI 8.245/1991. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. AUTONOMIA DA VONTADE DAS PARTES. CONSTATADA A AUSÊNCIA DE EMBASAMENTO PARA O AFASTAMENTO DOS TERMOS

Superior Tribunal de Justiça

LIVREMENTE PACTUADOS PELAS PARTES. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROVIDOS COM EFEITO MODIFICATIVO.

1. Hipótese em que, inicialmente, houve manifestação no sentido de que os aclaratórios deveriam ser rejeitados, ante a inexistência de qualquer vício, uma vez que a controvérsia teria sido dirimida de forma coerente e lógica. Em seu voto-vista divergente, a Ministra Gallotti ponderou que: a) o art. 54 da Lei de Locações prevê que, nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas na citada lei; b) no caso, não se verifica qualquer destaque de causa que justificasse o afastamento da autonomia da vontade livremente contratada, sendo que a jurisprudência deste Tribunal ampara a manutenção do contrato e a pretensão do recorrente; c) considerando ser a controvérsia eminentemente jurídica, deveria haver reconhecimento da ofensa ao art. 54 da Lei 8.245/1991, bem como aos arts. 128, 264 e 460 do CPC/1973; d) haveria, ainda, ausência de prestação jurisdicional adequada, o que configuraria violação do art. 1.022 do CPC/2015.
2. Após nova e cuidadosa análise dos autos, constata-se que, de fato, há omissões a serem sanadas no aresto ora impugnado, pois não houve a devida análise das questões atinentes à suposta afronta ao art. 54 da Lei de Locações.
3. De fato, a Corte local, em voto vencido proferido pela relatora do recurso de apelação, salientou que "o contrato de locação assinado pelas partes prevê, na Cláusula Primeira, que a Escritura Declaratória de Normas Gerais Complementares Regedoras das Locações e Outras Avenças dos Salões Comerciais Situados no Shopping Center do Conjunto Nacional (fls. 181/97) integra o contrato (fls. 92/7)".
4. Ademais, o Tribunal a quo afirmou, com suficiente clareza, que os termos constantes da avença foram livremente pactuados pelas partes, com a previsão expressa de incidência de tais normas. Assim, concluiu a Relatora que, "considerando que o valor fixado na r. sentença [R\$ 68.551,48] observou estritamente a metodologia de prevista no contrato de locação, livremente pactuado entre as partes, ele deve ser mantido". No entanto, o posicionamento exposto não prevaleceu, porquanto o voto vencedor adotou o entendimento de que deveria ser adotado o valor apontado no laudo pericial, o qual estaria baseado no valor de mercado.
5. Verifica-se que, na origem, a questão do equilíbrio econômico do contrato, bem como a vedação ao enriquecimento sem causa, foi fator motivador para afastar a regra insculpida no art. 54 da Lei do Inquilinato, segunda a qual, in verbis, "Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei".
6. A cláusula contratual em que se prevê a configuração do valor do aluguel não pode ser desprezada unicamente com fundamento na situação de mercado, mormente quando não há lastro suficientemente apto a demonstrar os motivos pelos quais a autonomia das partes não poderia prevalecer.
7. Ainda que se cogite eventual desequilíbrio econômico-financeiro do contrato, importante destacar que o voto vencido na origem foi categórico ao afirmar que não há provas que evidenciam tal disparidade.

Superior Tribunal de Justiça

8. Diante disso, deve ser retificado o voto anteriormente apresentado para acolher os embargos de declaração, com efeitos modificativos, e dar parcial provimento ao recurso especial.
9. Embargos de declaração acolhidos.
(EDcl no AgInt no AREsp 1.149.602/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 27/11/2018, DJe 13/02/2019)

Desse modo, afastada a possibilidade de utilização de método comparativo mercadológico na presente ação renovatória, impõe-se o retorno dos autos à Corte de origem para que analise a demanda à luz da regra insculpida no art. 54 da Lei do Inquilinato, que assim dispõe: "**Nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei**".

4. Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão de fls. 658-660 e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de que Tribunal de origem aprecie a demanda à luz do disposto no art. 54 da Lei n. 8.245/1991.

É como voto.

