

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.420.724 - RS (2018/0341762-0)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : DECIO A. BROILO & CIA LTDA
ADVOGADOS : MARIANA BERTOJA - RS0069655
JANETE DAMBROS E OUTRO(S) - RS0027041
ANNA REGINA TONETTO DOTTO - RS0073872
AGRAVADO : ALICE BROILO
AGRAVADO : CESAR DANILO BROILO
ADVOGADO : FRANCISCO ARTHUR FERREIRA MOTTA E OUTRO(S) -
RS005649

DECISÃO

Cuida-se de agravo em recurso especial interposto por DECIO A. BROILO & CIA LTDA contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, fundado na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, em desafio a acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, assim ementado (e-STJ, fl. 558):

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUÉIS. DEFASAGEM EM RELAÇÃO AO MERCADO DEVIDAMENTE DEMONSTRADA. PEDIDO DESVINCULADO DOS ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA. O pedido de reajuste do aluguel está atrelado à necessidade de reposição do valor mensal ao nível de mercado, tendo como parâmetro a atual conjuntura e relações locatícias semelhantes na mesma localidade. VALORES ARBITRADOS COM BASE EM LAUDO PERICIAL DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DESPROVIDA DE SUBSTRATO PROBATÓRIO. O conjunto probatório materializado nos autos demonstra não somente a defasagem do locativo mensal, mas, sobretudo, o valor efetivo de reajuste necessário para alcançar o nível de mercado, utilizando como metodologia a análise mercadológica e relações locatícias semelhantes na mesma localidade onde situado o imóvel objeto dos autos ("Método Comparativo Direto de Dados de Mercado"). As impugnações lançadas pela parte recorrente não ultrapassaram o campo argumentativo, desvinculadas de substrato probatório. TERMO INICIAL DE INCIDÊNCIA DOS NOVOS LOCATIVOS MENSAIS, CITAÇÃO PROCESSUAL. APLICAÇÃO DO ARTIGO 69, DA LEI 8.245/91. Nos termos do artigo 69, da Lei 8.245/91, o aluguel arbitrado pela sentença retroage à citação processual, devendo apenas receberem atualização os aluguéis provisórios pagos até a data base apontada no laudo pericial. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. CLÁUSULA CONTRATUAL DE RENÚNCIA. ARTIGO 54, DA LEI DE LOCAÇÕES E SÚMULA 335, DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Presença de cláusula de renúncia ao direito de retenção ou indenização por benfeitorias no contrato de locação. Incidência do artigo 54, da Lei de Locações e da Súmula 335, do Superior Tribunal de Justiça. NULIDADE INEXISTENTE. Inexistência de nulidade na disposição contratual pactuada entre as partes, estando de acordo com o que dispõe o artigo 54, da Lei de Locações. CLÁUSULA QUE EXCETUA DETERMINADAS REFORMAS. NÃO CONFIGURAÇÃO. Cláusula que prevê o rateio de despesas entre os três

proprietários, que não caracteriza autorização e possibilidade de indenização em favor da empresa locatária, que não se confunde com a pessoa do sócio, condômino do imóvel locado. MINORAÇÃO DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA.

DESCABIMENTO. Considerando o grau de complexidade da causa e o tempo de tramitação da demanda, adequados os honorários arbitrados pelo julgador, em face do disposto no art. 85, § 2º, do CPC.

APELAÇÃO DESPROVIDA.

Opostos embargos de declaração, esses foram rejeitados (e-STJ, fls. 579584).

Nas razões do especial (e-STJ, fls. 588-598), sustentou a parte recorrente violação aos seguintes dispositivos:

a) art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, defendendo que a Corte de origem não sanou omissões supostamente perpetradas pelo acórdão embargado quanto aos índices de deflação aplicáveis entre a data da citação e da realização do laudo, mesmo diante da oposição dos embargos declaratórios, o que teria configurado negativa de prestação jurisdicional.

b) arts. 371 e 479 do Código de Processo Civil de 2015 e 884 do Código Civil, sustentando que *"a sentença chancela enriquecimento ilícito em favor dos Recorridos, pois utiliza o valor referência de julho de 2013 desde a citação (setembro de 2011)"*.

c) art. 35 da Lei de Locações, na medida em que o recorrente possui direito à indenização pelas obras realizadas no imóvel.

Oferecidas as contrarrazões às fls. 617-627 (e-STJ).

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal local negou seguimento ao recurso especial, o que ensejou o manejo do presente agravo, buscando destrancar o processamento daquela insurgência.

Contraminuta às fls. 656-664 (e-STJ).

É o relatório.

Decido.

O presente recurso não merece prosperar.

1. Inicialmente, destaca-se que há no processo dois recursos especiais, interpostos pela mesma parte recorrente, o primeiro está acostado às fls. 588-598, datado de 26/06/2018, 10:11:57 e o segundo às fls. 601-611, datado de 26/06/2018, 10:22:26. Desse modo, em respeito ao **princípio da unirrecorribilidade** e da preclusão consumativa, não se conhece dos segundo recurso especial, passando à análise da petição de e-STJ, fls. 588-598.

2. A apontada violação do art. 1.022 do CPC/15 não se configura, haja vista o Tribunal estadual ter dirimido clara e integralmente a controvérsia, porém em sentido contrário ao pretendido pela parte agravante.

Com efeito, o Tribunal estadual expôs as razões pelas quais manteve a correção do aluguel desde a citação, tendo se manifestado expressamente nesses termos (e-STJ, fls. 565-566):

No que se refere à correção de valores, a redação do artigo 69, da Lei 8.245/91 assim dispõe:

"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."

A insurgência no ponto diz respeito à data base utilizada pelo perito para a fixação dos aluguéis na data do laudo técnico (julho de 2013), enquanto que a citação ocorreu em setembro de 2011.

No entanto, não é caso de reforma da sentença para que seja deflacionado o valor fixado até a data da citação, devendo apenas receberem atualização os aluguéis provisórios pagos para a mesma data base, fins de apuração das diferenças, a partir de quando incide a correção monetária definida no julgado.

Dessa forma, considerando que a questão federal foi decidida de modo suficiente, rejeita-se a alegação de ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

3. Nesse contexto, observa-se que a Corte local decidiu a questão sob o enfoque da aplicação do art. 69 da Lei n. 8.245/91, no entanto, a parte recorrente alega violação dos arts. 371 e 479 do Código de Processo Civil de 2015 e 884 do Código Civil, sustentando que *"a sentença chancela enriquecimento ilícito em favor dos Recorridos, pois utiliza o valor referência de julho de 2013 desde a citação (setembro de 2011)"*.

Assim, resta caracterizada a deficiência na fundamentação do apelo extremo no ponto, pois apresenta razões dissociadas do que foi decidido pelo acórdão recorrido, circunstância atrativa do óbice contido na Súmula 284/STF.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE DO APELO NOBRE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTOS IMPUGNADOS. AÇÃO REVISIONAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. PENSÃO POR MORTE. EXAME DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. PENSÃO POR MORTE. RATEIO IGUALITÁRIO. REVISÃO. IN CASU, IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 1º DA LEI COMPLEMENTAR 108/2001 E 77 DA LEI 8.213/91. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. **RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DO JULGADO ATACADO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 283 E 284 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL.** AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (...)

5. **É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando as razões do recurso estão dissociadas do decidido no acórdão recorrido. Aplicação da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.**

6. Agravo interno provido. Agravo em recurso especial conhecido, para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp 1340592/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 27/11/2018, DJe 07/12/2018)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE AÇÕES E OFERTA VINCULANTE. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. **APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DAS SÚMULAS NºS 282 E 284, AMBAS DO STF. RECURSO NÃO CONHECIDO.**

(...)

2. As razões recursais apresentadas encontram-se dissociadas daquilo que restou decidido pelo Tribunal de origem, o que caracteriza deficiência na fundamentação do recurso especial e atrai, por analogia, a incidência da Súmula nº 284 do STF. 3. Consequentemente, e a propósito, ressalte-se que, ante a dissociação das razões do recurso especial em relação aos fundamentos da decisão objurgada, verifica-se que a matéria lá suscitada deixou, a toda evidência, de ser apreciada pela instância de origem (arts. 283, 294, 614, I, e 618, I, todos do CPC/73). Nesse contexto, sob pena de se ter frustrada a exigência constitucional do prequestionamento, pressuposto inafastável que objetiva evitar a supressão de instância, há que incidir, ainda, o enunciado da Súmula nº 282 do STF.

4. Recurso especial não conhecido.

(REsp 1658078/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/08/2018, DJe 24/08/2018)

4. Por fim, no tocante à apontada violação do art. 35 da Lei de Locações, observa-se que melhor sorte não socorre à recorrente, na medida em que a pretensão recursal encontra-se obstada no ponto por força da Súmula 283 do STF.

Com efeito, o Tribunal de origem negou o direito da agravante à indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel com base na seguinte interpretação do contrato locatício:

No tocante à pretensão indenizatória, de acordo com o contrato de locação das fls. 06 e verso, mais especificamente a cláusula oitava, a parte ora recorrente renunciou ao direito à eventual indenização por benfeitorias realizadas no imóvel.

Transcrevo referida cláusula contratual:

"OITAVA - O(a) locatário(a) não poderá fazer no prédio ora locado ou nas suas dependências quaisquer obras ou benfeitorias sem prévio e expresso consentimento do(a) locador(a) manifestado por escrito. O(a) locatário(a) não terá direito de retenção ou indenização por quaisquer obras ou benfeitorias, que, com o consentimento do(a) locador(a), venha a fazer no imóvel ou suas dependências." Faço constar que efetivamente não há nulidade na disposição contratual pactuada entre as partes, estando de acordo com o que dispõe o artigo 54, da Lei de Locações, pois aplicável, ao caso, a Súmula 335, do Superior Tribunal de Justiça, que dispõe:

(...)

A apelante defende, por seu turno, que há cláusula que excepciona a pactuação acima, ao fim do contrato, como segue:

Obs: As despesas de telhado, calhas e pintura externa será dividida entre os três proprietários.

Ocorre que a referida cláusula somente aponta que as despesas com

reforma de telhado, calhas e pintura externa seriam rateadas entre os três proprietários do imóvel, que pertence, uma parte a Alice e Cesar Broilo, uma a Diogo Broilo, e a outra terça parte a Décio Augusto Broilo, inexistindo autorização para que a locatária requerida - Décio A. Broilo & Cia Ltda -, que não se confunde com a pessoa do sócio, procedesse nas benfeitorias e fosse indenizada por estas. Deve, assim, o condômino prejudicado buscar a reparação na via adequada.

Depreende-se, portanto, que a vedação ao direito de indenização sustenta-se na interpretação contratual realizada pelo julgado estadual de que: a) há cláusula expressa de renúncia de tal direito; b) não há cláusula que excepcione tal renúncia, mas tão-somente que prevê o rateio das despesas com telhado, calhas e pintura externa entre os proprietários do imóvel; c) que essa conclusão encontra lastro na Súmula 335 do STJ; e d) que o condômino prejudicado, ora recorrente, deve buscar a reparação na via adequada.

Contudo, das razões recursais, observa-se que o recorrente não logrou infirmar todas essas fundamentações, notadamente as indicadas às letras *c* e *d*. Dessa forma, inafastável a conclusão de que pretensão reformatória encontra obstáculo na Súmula 283 do STF: *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.*

A propósito:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO NA VIGÊNCIA DO CPC/73. ATO ATENTATÓRIO À DIGNIDADE DA JUSTIÇA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 165, 458 E 535 DO CPC. OMISSÃO, FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO E/OU NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ATO ATENTATÓRIO À DIGNIDADE DA JUSTIÇA. MULTA. AFASTAMENTO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. ADVERTÊNCIA PRÉVIA. DESNECESSIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO. SÚMULA Nº 283 DO STF.

(...)

5. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, a fundamento autônomo do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula nº 283 do STF, segundo a qual: *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.*

(...)

7. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 711.672/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/03/2018, DJe 09/03/2018)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.

INSURGÊNCIA DA PARTE RÉ.

1. É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a

Corte de origem (Súmula 283 do STF).

(...)

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 611.172/RJ, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2018, DJe 07/03/2018)

Ademais, a pretensão recursal também encontra veto nos enunciados 5 e 7 desta Corte, uma vez que a reforma do entendimento do Tribunal estadual demandaria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas e, conseqüentemente, o reexame das cláusulas contratuais e das provas anexadas aos autos.

5. Do exposto, com fulcro no artigo 932, III, do NCPC, nego provimento ao agravo em recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 13 de fevereiro de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator