AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.365.973 - SP (2018/0245599-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	AUTO POSTO MEDICINE BOW LTDA
ADVOGADOS	:	ANTÔNIO CARLOS PETTO JÚNIOR - SP234185 BRUNA GIALORENÇO JULIANO SPINOLA LEAL COSTA - SP296997
AGRAVADO	:	ERIVELTO JOAQUIM CORREIA
AGRAVADO	:	MARIA LOURDES CORREIA
AGRAVADO	:	LUIS FERNANDO DE OLIVEIRA CORREIA
ADVOGADO	:	GERSON PIRES BARBOSA - SP146170

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS E/OU INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. HONORÁRIOS. MAJORAÇÃO.

1. Ação renovatória de locação.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. 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 do art. 489 do CPC/15.
4. O reexame de fatos e provas e interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido, com majoração de honorários.

DECISÃO

Cuida-se de agravo em recurso especial interposto por AUTO POSTO MEDICINE BOW LTDA, contra decisão que negou seguimento a recurso especial fundamentado, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

Agravo em recurso especial interposto em: 21/05/2018.

Concluso ao gabinete em: 11/10/2018.

Ação: renovatória de locação ajuizada pelo agravante em face de ERIVELTO JOAQUIM CORREIA, MARIA LOURDES CORREIA e LUIS

FERNANDO DE OLIVEIRA CORREIA, devido ao direito de renovação previsto no contrato de locação comercial de imóvel.

Sentença: julgou improcedente o pedido formulado pela autora, determinando a retomada do imóvel pelos requeridos em seu desfavor, com expedição de mandado de despejo com prazo de 30 dias para desocupação voluntária, diante de requerimento expresso na contestação.

Condenou a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que arbitrou em 10% sobre o valor da causa.

Embargos de declaração: opostos pelos agravados, foram acolhidos; e, em consequência, os opostos pelo agravante, perderam o objeto.

Com efeito, esclareceu que ficou efetivamente evidenciado pelo conjunto de documentos e especialmente pela própria narrativa da inicial que a locação envolvia área maior que a que consta do contrato de locação, sendo que o laudo pericial analisou a área comercial, mas apenas considerou a metragem da maior matrícula eque consta do contrato.

Assim, decidiu que, considerando que a outra matrícula tem cerca de 300 metros enquanto a principal tem aproximadamente 600 metros, o valor de R$ 12.500,00 está abaixo do valor correto, deva ser de R$ 18.000,00; tomando por base a conclusão do parecer técnico que apurou R$ 19.750,00.

Acórdão: deu parcial provimento ao recurso interposto pelo agravante, com a observação de que o valor do aluguel a ser considerado, para fins de cálculo do montante devido entre as partes é de R$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) para fevereiro/2014, e majorou os honorários advocatícios sucumbenciais para 15% sobre o valor atualizado da causa, conforme a seguinte ementa:

> LOCAÇÃO DE IMÓVEL - AÇÃO RENOVATÓRIA - Ausência de comprovação do cumprimento integral do contrato, nos termos do art 71, II, da Lei n° 8.245/91 — Seguro contra incêndio que não foi contratado pelo período completo da relação locatícia, e nem nos exatos termos acordados entre as partes no contrato de locação — Condições que deveriam ter sido comprovadas documentalmente pelo autor/apelante, ainda que após a propositura da lide, mas não o foram a

> contento — A área de 394,96 m^2, que veio a ser alvo do inconformismo dos tocadores, não estava incluída no contrato de locação celebrado entre as partes — Perito de confiança do Juízo que elaborou laudo minucioso e muito bem fundamentado, e não consta ter cometido qualquer tipo de equívoco - De rigor a manutenção do decreto de improcedência da ação e da condenação do demandante ao pagamento integral das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, com a observação de que o valor do aluguel a ser considerado, para fins de cálculo do "quantum" devido entre as partes, é de R$ 12.500,00, para fevereiro/2014 - Recurso parcialmente provido, com observação.

Embargos de Declaração: opostos pelas partes, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 489, 1.022 do CPC/15, 422 do CC, 51 e 71, II, da Lei 8.245/91. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta que: a) por mais de quinze anos os alugueres foram pagos pontualmente; b) o seguro de incêndio permaneceu vigente durante todo período de locação, consoante demonstrado nos autos; c) "o fato da apólice não ter os locadores como beneficiários, quando muito, não passa de mera irregularidade formal, incapaz de retirar do Recorrente o direito à renovação, ainda mais porque tal irregularidade jamais foi questionada pelos Recorridos/locatários (repise-se, em nenhum momento ao longo dos anos de vigência do contrato) (e-STJ, fl. 903); e d) a parte agravante cumpriu todas as obrigações contratuais.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

Julgamento: aplicação do CPC/2015.

- Da violação do art. 1.022 do CPC/2015

É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

A propósito, confira-se: AgInt nos EDcl no AREsp 1.094.857/SC, 3ª Turma, DJe de 02/02/2018 e AgInt no AREsp 1.089.677/AM, 4ª Turma, DJe de 16/02/2018.

No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente acerca dos supostos pontos omissos e contraditórios, de maneira que os embargos de declaração opostos pela parte agravante, de fato, não comportavam acolhimento.

Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC/15, incidindo, quanto ao ponto a Súmula 568/STJ.

- Da violação do art. 489 do CPC/2015

Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado suficientemente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/2015.

- Do reexame de fatos e provas e da interpretação de cláusulas contratuais

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à análise dos documentos acostados aos autos, a respeito do disposto no contrato, quanto ausência de documentos necessários para o ajuizamento da ação, quanto às condutas das partes, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo e, com fundamento no art. 932, III e IV, “a”, do CPC/2015, bem como na Súmula 568/STJ, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado da parte agravada em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em 2% (dois por cento).

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 1º de abril de 2019.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora