**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.381.196 - SP (2018/0274686-6)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO MARCO BUZZI** |
| AGRAVANTE | : | LOJAS AMERICANAS S/A |
| ADVOGADOS | : | JORGE LUIZ DE CARVALHO VELLOSO - RJ036021 |
| | | JARBAS ANDRADE MACHIONI - SP061762 |
| AGRAVADO | : | ANNA LUIZA MULLER CARAVELLAS |
| AGRAVADO | : | OSCAR REYNALDO MULLER CARAVELLAS NETO |
| ADVOGADOS | : | JAQUES BUSHATSKY E OUTRO(S) - SP050258 |
| | | LUCIANA DOMENICONI NERY FELIX DA SILVA - SP166564 |

**DECISÃO**

Cuida-se de agravo (art. 1.042 do NCPC) interposto por **LOJAS AMERICANAS S/A** contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, a seu turno, fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, em desafio a acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 900, e-STJ):

> AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. Contrato de locação comercial com prazo de sessenta (60) meses, estabelecido o locativo mensal inicial de R$ 16.000,00. Locatária que pretende a renovação, com a manutenção do locativo mensal cobrado na data do ajuizamento (R$ 19.464,49). Locadora que pede a fixação do novo locativo em pelo menos RS 41.400,00. Apuração do valor locatício real de mercado por perícia em R$ 33.000,00 em janeiro de 2011. SENTENÇA de parcial procedência para renovar a locação pelo valor locatício mensal apurado na perícia, com a condenação da locatária no pagamento da diferença entre o locativo provisório e o apurado desde o início do período da renovação, com correção monetária pelo índice avençado no contrato (IGP-M/FGV) a contar de cada pagamento, mais juros de mora. APELAÇÃO da locatária, que pede a reforma da sentença para a adoção do locativo mensal de RS 22.200,00, conforme indicado pelo Assistente Técnico, com pedido de aplicação dos juros de mora a contar "da citação na Ação de Execução". REJEIÇÃO. Perícia realizada com amplo debate. Laudo do Perito Judicial bem fundamentado, que estimou o - valor locatício real de mercado a partir do exame do contrato de locação que vincula as partes, com utilização do Método Comparativo. Locativo mensal que não comporta redução, porquanto compatível com o valor real de mercado. Ausência de elemento de prova autorizador da redução pretendida. Juros de mora que devem ter incidência a contar do trânsito em julgado, "ex vi" do artigo 69 da Lei n° 8.245/91. Sentença mantida, com observação. RECURSO NÃO PROVIDO.

Opostos embargos de declaração (fls. 911/919, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 923/927, e-STJ).

Em suas razões de recurso especial (fls. 931/949, e-STJ), a recorrente preliminarmente, apontou negativa de prestação jurisdicional, violação aos artigos 1.022, inciso II e 489, §1º, inciso IV do Código de Processo Civil de 2015. Apontou que o acórdão recorrido não se manifestou a respeito de que o perito “na impossibilidade do

perito não obter pesquisas de elementos amostrais que sejam da época da renovação, caberia ao mesmo fazer um estudo da evolução dos preços para elaborar um justo ajuste, o que ativamente foi feito pelo Assistente Técnico da ora Recorrente" (fl. 938, e-STJ), bem como que a pesquisa pericial levou em conta apenas 6 elementos. Argumentou que seu assistente técnico levou em conta 26 elementos e que a turma julgadora omitiu-se sobre os mesmos. Afirmou que houve violação ao artigo 73 da Lei n. 8.245/91, sob o argumento de que os juros moratórios devem incidir da data da citação na ação de execução do cumprimento de sentença.

Contrarrazões às fls. 963/972, e-STJ.

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal de origem negou seguimento ao recurso especial pela ausência de negativa de prestação jurisdicional e pela incidência da Súmula 7/STJ.

Contraminuta às fls. 1000/1015, e-STJ.

É o relatório.

Decide-se.

O inconformismo não merece prosperar.

**1.** Inicialmente, a apontada violação ao art. 1.022 do CPC/15 não se configura, haja vista o Tribunal estadual ter dirimido clara e integralmente a controvérsia acerca da realização da perícia, porém em sentido contrário ao pretendido pela parte recorrente. Assim constou do acórdão (fls. 904/905, e-STJ):

> Malgrado a resistência da autora, ora apelante, o Recurso não comporta deveras acolhimento.
> Com efeito, a prova pericial, formada pelo laudo do Perito Judicial com as críticas das partes foi exaustivamente debatida durante a instrução (v. fls. 589/621, 629/630, 632/659, 665/672, 682/722, 724/725 e 734/751).
> Embora o Magistrado não esteja adstrito ao teor da perícia, o fato é que o valor locatício mensal da unidade comercial objeto da avença foi calculado de forma bem fundamentada na perícia, a partir do Método Comparativo, que se mostra na prática judiciária em casos similares como metodologia pertinente, considerando o aproveitamento do terreno, benfeitorias e o exame comparativo de campos amostrais similares, que se mostraram adequados para o caso dos autos.
> Demais, verifica-se que a prova pericial considerou os elementos disponíveis na época, não se havendo falar na utilização do laudo divergente do Assistente Técnico da apelante a pretexto da variação natural do mercado, para mais ou para menos, que nem sempre se confirma ao ponto de representar um "boom" ou mesmo uma retração significativa, com reflexos mais duradouros e concretos no mercado imobiliário como um todo.
> Cumpre considerar, ainda, que o imóvel objeto da locação está situado em área nobre e valorizada, com grande e notória visibilidade à clientela, com localização privilegiada na movimentada Rua Augusto, no Bairro Cerqueira César, nesta Capital.
> Outrossim, a crítica apresentada pelo Assistente Técnico da autora, ora apelante, mostra-se revestida de natural suspeição e não se presta para afastar a conclusão do Perito Judicial no tocante ao valor do aluguel, nem as conclusões deduzidas na sentença para a fixação do novo locativo mensal na quantia de R$ 22.200,00.
> Como quer que seja, o valor locatício apurado na Perícia para ter incidência a contar da renovação mostra-se compatível com o valor real de

> mercado, não se vislumbrando elemento de prova autorizador da redução para o valor indicado pelo Assistente Técnico da autora, ora apelante.

Assim, tendo o *decisum* embargado decidido de modo claro e fundamentado, apenas contrário a interesse da parte, não há de se falar em vício passível de correção por meio de embargos de declaração, mas sim pretensão meramente infringente, razão pela qual se impõe a sua rejeição.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ENTIDADE FECHADA DE PREVIDÊNCIA PRIVADA. NEGATIVA DE RESGATE NA SEARA ADMINISTRATIVA. COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS E DÉBITOS. EXISTÊNCIA DE INADIMPLÊNCIA EM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO FIRMADO COM A MESMA ENTIDADE. INVOCAÇÃO DE AUSÊNCIA DE LIQUIDEZ DA DÍVIDA. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO CONTRATUAL PARA A COMPENSAÇÃO. EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE HIPOTECA PARA A DÍVIDA. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INCIDÊNCIA. VIOLAÇÃO AO ART. 1022 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> 1. O exame da pretensão recursal de reforma do v. acórdão recorrido - de que o contrato não autoriza compensação, a dívida decorrente do inadimplemento do financiamento imobiliário é ilíquida e possui garantia de hipoteca, merecendo o afastamento da compensação autorizada pelo Tribunal de origem - exigiria o revolvimento e a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo v.
> acórdão recorrido, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos dos enunciados de Súmula 5 e 7 do STJ.
> **2. Não há que falar em violação ao art. 1.022 Código de Processo Civil/15 quando a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.**
> 3. Agravo Interno desprovido.
> (AgInt no AREsp 1376020/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/03/2019, DJe 29/03/2019; grifou-se)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DESCUMPRIMENTO DE ACORDO JUDICIAL. BAIXA DE GRAVAME. OMISSÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE PROVA DE DANO CONCRETO. DEVER DE INDENIZAR NÃO CARACTERIZADO. RECURSO DESPROVIDO.
> **1. Consoante dispõe o art. 1.022 do CPC/2015, destinam-se os embargos de declaração a expungir do julgado eventual omissão, obscuridade, contradição ou erro material na decisão embargada, não se caracterizando via própria ao rejulgamento da causa.**
> 2. O simples atraso em baixar gravame de alienação fiduciária do registro

> de veículo automotor não gera dano moral in re ipsa, sendo necessário demonstrar a presença de efetivas consequências que ultrapassem a esfera dos aborrecimentos normais vinculados a descumprimento contratual.
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp 1383292/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/03/2019, DJe 28/03/2019; grifou-se)

**2.** Depreende-se da leitura do aresto hostilizado, que a Corte *a quo* após sopesar todo o acervo fático-probatório carreado aos autos, entendeu que a perícia estava bem fundamentada, bem como considerou que a metodologia utilizada foi pertinente e que o valor da locação do imóvel está de acordo com o mercado.

Sendo assim, para acolhimento do apelo extremo no sentido de que o valor apurado pelo seu assistente técnico espelha melhor a realidade da região, forçosamente, ensejaria rediscussão de matéria fática, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça, sendo manifesto o descabimento do recurso especial.

A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO. VALOR DO ALUGUEL DETERMINADO APÓS PERÍCIA. NÃO HOUVE VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC DE 1973. CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADO. EXEGESE DO ART. 131 DO CPC DE 1973. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.
> 1. Os vícios a que se refere o artigo 535 do CPC de 1973 são aqueles que recaem sobre ponto que deveria ter sido decidido e não o foi, e não sobre os argumentos utilizados pelas partes, sendo certo que não há falar em omissão simplesmente pelo fato de as alegações deduzidas não terem sido acolhidas pelo órgão julgador. Precedentes.
> 2. O argumento de cerceamento de defesa, pela alegada falta de aprofundamento da prova pericial, não se sustenta, tendo em vista que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia. Com efeito, como destinatário final da prova, cabe ao magistrado, respeitando os limites adotados pela civilística processual, proceder à exegese necessária à formação do livre convencimento motivado. Exegese do art. 131 do CPC de 1973.
> Precedentes.
> **3. Compete às instâncias ordinárias exercer juízo acerca dos elementos probatórios acostados aos autos. Rever os fundamentos que levaram o Tribunal de origem à conclusão de que o valor do aluguel está adequado, demandaria nova análise do conjunto probatório, cujo reexame é vedado no âmbito do recurso especial, por encontrar óbice na Súmula 7 do STJ.**
> 4. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp 1031176/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/06/2017, DJe 13/06/2017; grifou-se)
>
> AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. FIXAÇÃO DO ALUGUEL. VALOR APONTADO EM PROVA PERICIAL. INSURGÊNCIA. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ.
> **1.- O aluguel foi fixado na ação renovatória pelo Colegiado de origem à**

> **luz do conjunto fático-probatório da causa (perícia), cujo reexame não se mostra consentâneo com a natureza excepcional da via eleita, ante o óbice da Súmula 7 deste Tribunal.**
> 2.- Agravo Regimental improvido.
> (AgRg no AREsp 197.601/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/09/2012, DJe 04/10/2012; grifou-se)

**3.** Com relação aos juros moratórios, depreende-se que o Tribunal solveu a questão com fulcro no artigo 69 da Lei n.8.245/91.

Acerca da controvérsia, assim consignou o órgão julgador (fls. 156/158), e-STJ):

> No que tange aos juros de mora, a omissão no julgado referente ao "termo a quo" da incidência deve ser suprida nesta sede recursal, a teor do disposto no artigo 1.013, §1°, do Código de Processo Civil de 2015. E, considerando o disposto no artigo 69 da Lei n° 8.245/91, os juros moratórios sobre a diferença dos alugueis devidos deverão ter incidência pela taxa de um por cento (1%) ao mês, a contar do trânsito em julgado da sentença, mesmo porque é esse o termo que define a imutabilidade do julgado e toma exigível a obrigação.

Da leitura do excerto do acórdão impugnado e das razões recursais, infere-se a dissonância entre as razões do apelo extremo e a fundamentação utilizada na decisão impugnada. Vale dizer, enquanto o Tribunal *a quo* fundamentou sua decisão com base no artigo 69 da Lei n. 8.245/91, a recorrente pautou seu recurso no artigo 73 da mesma Lei.

Esta Corte firmou entendimento no sentido de que a discrepância entre as razões recursais e os fundamentos do acórdão recorrido obsta o conhecimento do recurso especial, ante a incidência, por analogia, do teor da Súmulas 283 e 284 do STF. Nesse sentido, confiram-se os seguintes precedentes:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA DE OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. TABELA PRICE. COISA JULGADA. SÚMULAS N. 283/STF E 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.
> 1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
> **2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido (Súmulas n. 283 e 284 do STF).**
> 3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7/STJ).
> 4. Agravo interno desprovido.
> (AgInt no AREsp 1152834/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 18/12/2017; grifou-se)
>
> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA. VALOR PATRIMONIAL DA AÇÃO. AUSÊNCIA DE

> IMPUGNAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA Nº 283/STF. SÚMULA Nº 284/STF.
> 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
> **2. A interposição do recurso especial, deixando a parte recorrente de demonstrar em que consistiu a violação da lei federal e de infirmar especificamente os fundamentos do acórdão, atrai a incidência das Súmulas nºs 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal.**
> 3. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp 1135668/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 02/02/2018; grifou-se)

Desta forma, considerando que as razões recursais apresentadas encontram-se dissociadas do fundamento adotado pelo Tribunal de origem, o que caracteriza deficiência na fundamentação do recurso especial (Súmula 284, STF) e a falta de impugnação específica do *decisum* (Súmula 283, STF), torna-se inviável o seguimento do recurso especial.

**4.** Ressalte-se, por fim, que, a despeito do acórdão recorrido ter sido publicado já na vigência do CPC/15, deixo de majorar a verba honorária pois, conforme entendimento pacífico deste Sodalício, não se aplica o disposto no art. 85, § 11, do CPC/15, quando há sucumbência recíproca, como foi o caso dos autos. Nesse sentido: AgInt no AgInt no AREsp 1110702/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/03/2018, DJe 09/03/2018; AgInt no REsp 1517815/SP, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/08/2016, DJe 01/09/2016.

**5.** Do exposto, com amparo no artigo 932 do NCPC c/c a súmula 568/STJ, nega-se provimento ao agravo.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 1º de abril de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator