AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.412.602 - SP (2018/0325060-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	COMERCIAL DO PRADO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	MARGARETE SEMEGHINI - SP101684 DANIEL BLIKSTEIN - SP154894
AGRAVADO	:	LOJAS AMERICANAS S/A
ADVOGADOS	:	PATRICIA MARIA DA SILVA OLIVEIRA - SP131725 ALINE RIBEIRO VALENTE - SP268365
INTERES.	:	BWU COMERCIO E ENTRETENIMENTO S.A

EMENTA

LOCAÇÃO. **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL MANEJADO NA ÉGIDE DO NCPC**. REVISIONAL DE ALUGUEL. VIOLAÇÃO AO ART. 1022 DO NCPC NÃO CONFIGURADA. PRETENSÃO RECURSAL DE VIOLAÇÃO AO ART. 19 DA LEI 8245/1991 QUE ENCONTRA ÓBICE NAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E NESSA EXTENSÃO NEGAR-LHE PROVIMENTO.

DECISÃO

COMERCIAL DO PRADO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (COMERCIAL) ajuizou ação revisional de aluguel contra LOJAS AMERICANAS S.A. e outra (LOJAS AMERICANAS e outra) tendo por objeto contrato de locação firmado entre as partes.

A sentença de procedência do pedido foi reformada em grau de apelação por acórdão assim ementado:

> *APELAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL.*
> *Procedência em primeiro grau. Cerceamento de defesa não configurado. Condenação em valor superior ao pedido. Inocorrência. Alegada defasagem entre o valor de mercado da locação e o efetivamente estipulado pelas partes que, ante as peculiaridades do caso concreto, não se verifica. Condição sem a qual a revisão fica obstada. Partes que celebraram o negócio e expressamente dispuseram sobre a determinação do valor do aluguel e despesas condominiais como percentual de vendas da locatária. Aluguéis mínimos apenas a partir do 13°. mês e após período de carência.Condição especial conferida à ré, loja de expressivo renome e que desempenharia importante papel de ancoragem, no tenant mix. Contrato de locação firmado que estabelecia equação econômico -financeira durante o período de*

> *10 anos de contrato, que conferia à locatária previsibilidade quanto aos custos gerais de ocupação limitada a 2,5% das vendas líquidas. Revisional em confronto com pacta sunt servanta e boa fé contratual. Necessidade de observância do pacto durante o período contratual, sob pena de prestigiar conduta contraditória da locatária. Direito a revisional não expressamente afastado em contrato, devendo prevalecer, a despeito do disposto no artigo 54 da Lei 8245/1991, por se tratar de disposição de ordem pública. Autora não se desincumbiu de comprovar aluguéis fora de padrões de mercado, sendo inapta a tal comprovação os valores de locações posteriores relativas a lojas cujas características diferem das da locatária. Autora deveria ter trazido, para cotejo, locatários semelhantes à locatária que tive ssem tratamento de lojas âncora; mesmo assim, comparativo deveria considerar cada contratação específica, demandando estudo de expert que pudesse avaliar o peso do conjunto das condições contratadas, no valor dos aluguéis. Ausência de alteração substancial dos fatores que ensejaram a contratação nas condições originais. Ônus da prova acerca da defasagem do valor das locações que cabia à autora. Demanda improcedente. SENTENÇA REFORMADA. Inversão dos encargos sucumbenciais. RECURSO PROVIDO* (e-STJ, fls. 1028/1029).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 1051/1056).

COMERCIAL interpôs recurso especial com base no art. 105, II, *a* e *c*, da CF onde alegou violação aos arts. 19 da Lei 8245/1991 e 1022 do NCPC, além de dissídio jurisprudencial, pelos fundamentos assim deduzidos (1) negativa de prestação jurisdicional; (2) é possível a revisão dos aluguéis após três anos de vigência do contrato ou acordo anteriormente firmado, independentemente de ocorrer ou não a revisão no período de vigência do prazo contratual; (3) a equação econômico financeira prevista na cláusula 10.2 do contrato não se refere ao valor locativo, mas apenas às despesas e, além disso a citada cláusula não contém expressa renúncia ao pedido revisional de aluguéis; (4) não se pode interpretar de maneira extensiva contrato que não estabelece a renúncia ao direito de rever os valores dos aluguéis; (5) a perícia judicial apurou que o valor locativo mínimo reajustável correspondia a quase três vezes mais que o aluguel mínimo praticado.

Sem contrarrazões.

O Tribunal local inadmitiu o apelo nobre por (1) não se verificar vício de omissão no acórdão arestado; (2) não ter sido demonstrada a infringência dos preceitos legais arrolados; (3) incidirem as Súmulas nºs 5 e 7 do STJ; (4) o dissídio jurisprudencial

não ficou configurado.

COMERCIAL ingressou com agravo em recurso especial sustentando (1) invasão do mérito do recurso pela Corte de origem; (2) ficou demonstrada a violação dos artigos indicados e o dissídio jurisprudencial; (3) não se busca a revisão de provas ou de cláusulas contratuais.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 1160/1179).

É o relatório.

DECIDO

A irresignação não pode prosperar.

De plano, vale pontuar que o recurso ora em análise foi interposto na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

(1) Da violação ao art. 1022 do NCPC

COMERCIAL alega que o acórdão estadual foi (1) contraditório ao afastar a possibilidade de revisão do aluguel, apesar de mencionar o dispositivo legal que dá lugar à revisão pretendida após três anos de vigência do contrato e (2) desproporcional ao exaltar a força obrigatória do contrato quando a lei permite a revisão após três anos.

Não lhe assiste razão entretanto.

Não há contradição no acórdão recorrido que assim consignou:

> *3. No caso em tela, não há que se falar em z contradição. O acórdão foi claro ao fundamentar sobre a impossibilidade de e c, o revisão do valor da locação no caso em apreço e o fez à luz do princípio da força obrigatória dos contratos.Aliás, tal princípio deve ser aplicado com mais , ;a, rigor quando os contratantes são sociedades empresárias, pois não há nessa a,contratação qualquer limitação à autonomia da vontade nem situação de hipossuficiência de uma parte em relação à outra.*
> *No presente caso, ainda, por se tratar de contrato de locação em shopping centers, vale o que fora avençado entre as partes, nos termos do que dispõe o artigo 54 da Lei 8245/1991, notadamente ,observância do valor locativo pelo prazo contratado, que juntamente com os demais custos seria limitado a 2,5% das*

> *vendas liquidas da locatária, de maneira que a revisão, após decorridos 3 anos de vigência de contrato, prevista na lei de locação, se reconhecida, resultaria em inaceitável violação ao pacta sunt servanda e à boa fé contratual.*
> *Durante o prazo de 10 anos a locadora comprometeu-se em conferir à locatária um custo de ocupação representado por uma equação econômico-financeira com o qual a locatária contava, pelo prazo contratado de 10 anos. Ademais, ainda que se reconhecesse o direito do locador à revisional nos termos da Lei 8.245/1991, por não ter sido expressamente afastada pelas partes no contrato de locação, a autora não comprovou a defasagem do aluguel pois concentrou a sua análise comparativa em valores de locações relativas a lojas cujas características diferem das da locatária* (e-STJ, fls. 1055/1056).

Como se vê, não se verificam os vícios alegados pela recorrente/agravante, que na verdade não se conformando com o desfecho da lide, buscou na via inadequada, a rediscutir os termos do acórdão recorrido.

Das alegações recursais de que **(2)** é possível a revisão dos aluguéis após três anos de vigência do contrato ou acordo anteriormente firmado, independentemente de ocorrer ou não a revisão no período de vigência do prazo contratual; **(3)** a equação econômico financeira prevista na cláusula 10.2 do contrato não se refere ao valor locativo, mas apenas às despesas e, além disso a citada cláusula não contém expressa renúncia ao pedido revisional de aluguéis; **(4)** não se pode interpretar de maneira extensiva contrato que não estabelece a renúncia ao direito de rever os valores dos aluguéis; **(5)** a perícia judicial apurou que o valor locativo mínimo reajustável correspondia a quase três vezes mais que o aluguel mínimo praticado

O Tribunal recorrido assim decidiu:

> *12. Pois bem, na espécie, a locação foi celebrada em agosto de 2007 e consta que o shopping foi inaugurado em 2005, ou seja, o contrato em exame foi celebrado ainda em momento inicial do empreendimento. Voltando-se à análise do contrato de locação, quanto às cláusulas de remuneração, ficou estipulado que após o período de carência concedido pela locadora em razão dos investimentos que a locatária suportaria para implantar a loja, o aluguel consistiria em valor correspondente a 2,5% calculados sobre as vendas líquidas da locatária (cl. 7.1 a fls. 87 do*

> *processo). Tal valor, consoante se depreende da mencionada cláusula, também abrangia as despesas e encargos comuns (condomínio), sendo que a cláusula 11 isentou a locatária de contribuir com o fundo de promoção e de contribuição para a associação dos lojistas.*
> *13. Consta ainda da avença que a partir do décimo terceiro mês de locação a locatária garantiria à locadora o pagamento de um aluguel e encargos mínimos anual, correspondente a 70% do somatório dos aluguéis e encargos comuns pagos nos 12 meses anteriores, não se admitindo minoração desse valor nos exercícios posteriores.*
> *14. Compôs ainda a equação econômico- financeira do .contrato a seguinte cláusula, que pela sua expressividade e relevância para o deslinde do presente feito é de ser transcrita integralmente:*
> *(...)*
> *Em outras palavras, as condições especiais de locação, livre e consensualmente avençadas entre as partes, que previa carência inicial de alugueis, inexistência de aluguel mínimo para os primeiros 12 meses de vigência do contrato, com trava percentual de custos totais de ocupação, o que incluiria alugueis, despesas de condomínio, fundo de promoção e quaisquer outras despesas, inclusive tributos, à razão de 2,5% sobre as vendas líquidas da locatária, aliada ainda à disposição da citada cláusula 10.2, que prevê a não cobrança de qualquer outra despesa, taxa ou serviços no curso da locação, contratada por 10 anos* (e-STJ, fls. 1035/1036).

No caso, a pretensão recursal encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER PARCIALMENTE** do recurso especial, e nessa extensão **NEGAR-LHE PROVIMENTO.**

Advirta-se que eventual recurso interposto contra esta decisão estará sujeito ao possível cabimento de multa (arts. 1.021, § 4º e 1.026, § º do NCPC).

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 04 de abril de 2019.

MINISTRO **MOURA RIBEIRO**

Relator