RECURSO ESPECIAL Nº 1.772.736 - SP (2018/0264911-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	LOJAS AMERICANAS S/A
ADVOGADOS	:	PATRICIA MARIA DA SILVA OLIVEIRA - SP131725
		ALINE RIBEIRO VALENTE - SP268365
RECORRIDO	:	YORG PARTICIPAÇÕES DO BRASIL LTDA
ADVOGADO	:	KELLY CRISTINA BARROS SOUSA - SP277257

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS E/OU INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação renovatória.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. O reexame de fatos e provas e interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
4. O prazo máximo da renovação contratual será de 5 (cinco) anos, ainda que a vigência da avença locatícia, considerada em sua totalidade, supere esse período. Precedentes.
5. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foi rejeitada a tese sustentada pelo recorrente, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.
6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

DECISÃO

Cuida-se recurso especial interposto por LOJAS AMERICANAS S/A contra decisão que negou seguimento a recurso especial fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso especial em: 05/07/2018.

Concluso ao gabinete em: 29/10/2018.

Ação: renovatória ajuizada pelas LOJAS AMERICANAS S/A em face de YORG PARTICIPAÇÕES DO BRASIL LTDA na qual requer a renovação de contrato de locação de loja comercial nas mesmas condições estipuladas.

Sentença: julgou procedentes os pedidos.

Acórdão: deu parcial provimento às apelações interpostas pelas LOJAS AMERICANAS S/A e por YORG PARTICIPAÇÕES DO BRASIL LTDA, nos termos da seguinte ementa:

> "AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. LOJA EM SHOPPING CENTER - Aluguel mínimo aferido em laudo técnico elaborado por perito da confiança do Juízo, equidistante dos interesses das partes Exigibilidade das despesas de condomínio e demais encargos, sem prejuízo da observância do valor locativo arbitrado Redução do prazo de locação para cinco (5) anos Precedentes jurisprudenciais - Ação julgada procedente Sentença alterada em parte Sucumbência em partes iguais Disciplina fixada de acordo com os critérios do artigo 85 do CPC.
> - Recursos parcialmente providos." (fl. 886, e-STJ).

Recurso especial: alega violação dos arts. 51, 54 e 72, II, da Lei 8.245/91 e 1.022 do CPC/2015, bem como dissídio jurisprudencial.

Sustenta, em síntese, a negativa de prestação jurisdicional quanto à fixação do prazo para renovação ser o estabelecido por período idêntico ao anteriormente contratado e não o estipulado pelo jurisprudência do STJ, haja vista os casos serem diferentes e a impossibilidade de se alterar cláusulas contratuais em sede de ação renovatória.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

Julgamento: aplicação do CPC/2015

1. 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/2015 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 quanto à limitação do prazo renovatório de contrato de locação, de maneira que os embargos de declaração opostos pela parte recorrente, de fato, não comportavam acolhimento.

Confira-se trecho do acórdão que julgou os embargos de declaração sobre o ponto reputado omisso:

> "Não há a confusão aventada nos embargos declaratórios, pois ambas as situações são tratadas no julgado paradigmático, verbis: 'nas hipóteses de 'accessio temporis', dar-se-á pelo prazo de 5 (cinco) anos, independentemente do prazo do último contrato que completou o quinquênio necessário ao ajuizamento da ação. O prazo máximo da renovação também será de 5 (cinco) anos, mesmo que a vigência locatícia, considerada em sua totalidade, supere esse prazo'.
>
> No caso dos autos, mesmo que a vigência locatícia prevista no contrato de locação objeto do pedido renovatório seja de período superior a 5 (cinco) anos (no caso o contrato renovando continha previsão de duração de 10 anos), aquele será o prazo máximo." (fl. 906, e-STJ).

Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC/2015, incidindo, quanto ao ponto a Súmula 568/STJ.

2. Do reexame de fatos e provas e da interpretação de cláusulas contratuais

No tocante à alegação atinente à manutenção dos critérios estabelecidos para o cálculo do valor do aluguel conforme estipulado pelo contrato de locação, o acórdão recorrido assim consignou:

> "No mais, definido o novo valor mínimo da renda mensal, não é o caso de impor qualquer alteração no contrato, que deve ser respeitado pelas partes.
>
> (...)

> Nesse sentido, vale ressaltar ser da natureza desse tipo de contrato a previsão de cláusulas atípicas, entre as quais se destaca a que estabelece sistema dúplice de cobrança do aluguel, sendo um fixo, mínimo, e outro percentual, sobre o total da receita mensal, sendo exigível o maior deles, a cada mês.
>
> Vale, no ponto, o que foi pactuado.
>
> (...)
>
> No caso dos autos, não há controvérsia em relação ao valor do aluguel mínimo aferido pelo perito judicial, no montante de R$ 18.600,00. A autora/locatária, aliás, em relação ao trabalho do perito ofertou parecer crítico concordante, ao passo que a ré/locadora discordou apenas do fato de o perito não deixar claro que o valor do locativo mínimo aferido era apenas em relação ao espaço físico e, por isso, não contemplaria despesas condominiais, tributos, taxas e demais encargos da locação.
>
> No ponto, aliás, o perito, nos esclarecimentos de fls. 769/771, ratificou o valor acrescentando, porém, a observação de que o montante encontrado não considerava despesas condominiais, tributos, taxas e demais encargos da locação.
>
> Isso deverá ser levado em consideração, ficando claro que o novo valor arbitrado é relativo ao aluguel e nada interfere na exigibilidades das demais despesas, que serão pagas pela inquilina." (fls. 888/890, e-STJ).

Alterar o decidido no acórdão impugnado, 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.

3. Da Súmula 568 do STJ

A jurisprudência do STJ sedimentou o entendimento de que o prazo máximo da renovação contratual será de 5 (cinco) anos, ainda que a vigência da avença locatícia, considerada em sua totalidade, supere esse período.

A propósito, confiram-se: AgRg no AREsp 633.632/SP, 3ª TURMA, DJe 12/05/2015; REsp 1323410/MG, 3ª TURMA, DJe 20/11/2013

Nesse sentido, não merece prosperar a irresignação da recorrente, incidindo, na hipótese, a Súmula 568/STJ.

4. Da divergência jurisprudencial

Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foi rejeitada a tese da recorrente, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

Nesse sentido: REsp 1.650.342/SP, Segunda Turma, DJe de 20/04/2017; AgRg no AREsp 289.699/MG, Primeira Turma, DJe DE 13/05/2013.

Logo, o acórdão recorrido não merece reforma no ponto.

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

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 3% (três por cento) sobre o valor da causa.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação ao pagamento das penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º do CPC/2015.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 15 de abril de 2019.

Ministra NANCY ANDRIGHI
Relatora