AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.478.934 - MG (2019/0091135-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PRESIDENTE DO STJ**
AGRAVANTE	:	RESTAURANTE HOKKAIDO LTDA
ADVOGADOS	:	SIMONE DE LIMA SANTIAGO - MG071641 LEOPOLDO SOUZA LIMA MATTOS DE PAIVA E OUTRO(S) - MG044800
AGRAVADO	:	CONDOMINIO PONTEIO LAR SHOPPING
ADVOGADOS	:	JOÃO GILBERTO FREIRE GOULART - MG073169 CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - MG081376 DANIEL FRANÇA MELO E OUTRO(S) - MG091177 PAULO HENRIQUE SOUZA FONSECA - MG168801

DECISÃO

Trata-se de agravo apresentado por RESTAURANTE HOKKAIDO LTDA, contra a decisão que não admitiu seu recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a" da CF/88, visa reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, assim ementado:

> LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. VALOR DOS ALUGUÉIS. PROVA PERICIAL. PREPONDERÂNCIA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REDISTRIBUIÇÃO.
>
> Não há nulidade processual por cerceamento de defesa quando a prova existente nos autos é suficiente para julgamento da lide. Preenchidos os requisitos, faz jus o locatário à renovação, devendo ser prestigiado o laudo pericial, dada a imprescindibilidade de conhecimentos técnicos específicos para o deslinde da lide. Há sucumbência recíproca se o contrato de locação é renovado 1 apesar da resistência apresentada pelo locador, todavia, os aluguéis são fixados em valor indicado por este (fl. 771).

Quanto à primeira controvérsia, pela alínea "a" do permissivo constitucional, alega a violação do arts. 369 e 373, I, do CPC no que concerne à configuração do cerceamento do direito do recorrente produzir provas, trazendo os seguintes argumentos:

> Todavia, ao contrário do que consta do v. acórdão ora recorrido, a produção da prova oral era de suma importância, a fim de demonstrar os equívocos cometidos pela Sra. Perita, na colheita de informações para a

> confecção do laudo pericial.
>
> 16. A prova pericial produzida e juntada às fls. 454/493, fora impugnada pelo Recorrente às fls. 498/512 e 589/611, quando este apontou vários equívocos cometidos pela Sra. Perita, que a levaram a uma conclusão irreal, destoante da realidade, para o valor do aluguel mínimo mensal.
>
> 17. Após ponderações das partes acerca do Laudo Pericial, a MMa. Juíza Sentenciante proferiu o r. despacho de fls. 613, que deu por encerrada a fase instrutória, tendo desconsiderado o pedido do Recorrente, de fls. 376/377, de produção de prova oral, cerceando-lhe o direito de fazer prova dos fatos alegados.
>
> A prova oral complementar provaria que o Recorrido concede descontos aos Locatários, como uma forma de incentivo à permanência dos mesmos no Shopping, posto que estes não tem condições de pagar o valor do aluguel cobrado, em razão do elevado valor do mesmo e a ausência de clientes o que ocasiona um baixo faturamento; e assim sendo, o valor contratual não é o valor efetivamente pago, sendo certo que esta diferença de valores influenciaria sobremaneira nos cálculos realizados pela Sra. Perita.
>
> Sem a produção da referida prova, quando seriam esclarecidas e demonstradas as pendências que ficaram no laudo pericial, o Recorrente restou prejudicado, sofrendo sérios e profundos prejuízos (fls. 794/795).

Quanto à segunda controvérsia, pela alínea "a" do permissivo constitucional, alega a violação do art. 86 do CPC no que concerne à incorreção na redistribuição dos ônus sucumbenciais em 50% para cada um dos litigantes, tendo em vista que recorrido teve apenas um dos pedidos acolhidos, trazendo os seguintes argumentos:

> Do acima exposto tem-se que, ao contrário do afirmado pelo Recorrido, este somente teve acolhido o seu pedido de majoração do valor do aluguel ofertado pelo Recorrente.
>
> O Recorrente, por sua vez, teve quase que a totalidade de seus pedidos acolhidos, tendo sido vencido somente quanto ao valor do aluguel, e assim, pelo princípio da equidade, correta foi a fixação dos ônus sucumbenciais em primeira instância.
>
> Ressalte-se que, a discussão dos autos, não versou tão somente quanto ao valor do aluguel, como pode ser visto da leitura da contestação, (fls. 144/167), tendo o Recorrido fundamentado sua defesa, primeiramente, na inexistência de pressupostos processuais para o pedido de renovação da locação e, nesse aspecto, restou inteiramente vencido.
>
> 33. Assim sendo, impróprias são as jurisprudências trazidas pelo Recorrido em seu recurso de apelação, pois que as mesmas tratam apenas de lides onde as partes somente divergem quanto ao valor do aluguel, o que não é o caso dos autos (fl. 803).
>
> [...]

> Assim sendo, o Recorrente entende correta a decisão primeva que distribuiu, recíproca e proporcionalmente, a sucumbência, sendo custas: 80% para o Recorrido e 20% para o Recorrente; e honorários de 10% sobre o valor da causa: sendo 80% para o Recorrente e 20% para o Recorrido.
>
> Desta forma é imperioso reconhecer que a fixação dos ônus da sucumbência em primeira instância mostra-se adequada, ante o princípio da eqüidade, não havendo que falar-se em sua alteração, devendo o v. Acórdão ser reformado. É o que requer (fl.806).

É o relatório. Decido.

Quanto à primeira controvérsia, o acórdão recorrido assim se manifestou:

> Na espécie, os elementos de convicção presentes nos autos se revelaram suficientes para formar a convicção do julgador acerca da questão controvertida, de sorte que não houve cerceamento de defesa em razão da prolação da sentença sem a colheita de provas orais, mormente considerando a preponderância da prova técnica em casos como o discutido nos autos (fls. 774/775).
>
> [...]
>
> Quanto ao valor da locação para o período pretendido, mesmo o magistrado não estando adstrito à prova pericial, não se pode olvidar do relevo que assume a prova técnica em ação renovatória de locação.
>
> De sorte que a perícia confeccionada por técnico especializado, é essencial para o desate do feito, sendo prova preponderante em relação às demais a serem buscadas.
>
> Embora o julgador, repita-se, nos termos do ad. 479 do CPC, não esteja adstrito às conclusões expostas em laudo pericial, não pode afastá-las, se ausentes elementos, seguros e coesos, que justifiquem a descaracterização da perícia, porquanto se trata de pronunciamento de pessoa especializada, detentora de conhecimentos próprios, sem os quais o deslinde do feito seria dificultado ou até mesmo impossível (fls. 779/780).
>
> [...]
>
> Nesta quadra, confesso que o laudo e esclarecimentos periciais fornecem elementos satisfatórios para apoiar e formar o convencimento motivado.
>
> O laudo pericial de fls. 453-491 utilizou o método comparativo direto de dados de mercado, porquanto o expert apurou a existência de lojas semelhantes à avaliada em quantidade suficiente para viabilizar o uso desta medotologia.
>
> O trabalho técnico levou ainda em conta a área da loja, a época de assinatura do contrato e metragem da frente da vitrine (fl. 780).
>
> [...]
>
> Ora, o aluguel em hipótese alguma pode ser fixado no valor pretendido pela autora/apelante, porquanto, ao ajuizar a ação renovatória, o valor pago mensalmente era de R$1 3.335,68 (treze mil trezentos e trinta e cinco reais e

> sessenta e oito centavos - ti. 68), sendo certo que a ação renovatória não se presta para promover a revisão do valor do aluguel pago.
>
> Assim, à míngua de motivos concretos e relevantes para se afastar o valor indicado pelo perito para fixação dos aluguéis, deve a conclusão do expert prevalecer, limitando-se apenas ao valor contraproposto pelo locado (fl. 781).

Na espécie, incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"), uma vez que a pretensão recursal demanda o reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos.

Nesse sentido: "O recurso especial não será cabível quando a análise da pretensão recursal exigir o reexame do quadro fático-probatório, sendo vedada a modificação das premissas fáticas firmadas nas instâncias ordinárias na via eleita. (Súmula 07/STJ)" (AgRg no REsp n. 1.773.075/SP, relator Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJe de 7/3/2019).

Confiram-se ainda os seguintes precedentes: AgRg no AgRg no AREsp n. 1.374.756/BA, relatora Ministra Laurita Vaz, Sexta Turma, DJe de 1º/3/2019; AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.356.000/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 6/3/2019; e REsp n. 1.764.793/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 8/3/2019.

Quanto à segunda controvérsia, na espécie, também incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"), uma vez que, muito embora possa o STJ atuar na revisão das verbas honorárias, a apreciação do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da proporção em que cada parte ficou sucumbente em relação ao pedido inicial, enseja o revolvimento de matéria eminentemente fática.

Nesse sentido: "'a apreciação do quantitativo em que autor e réu saíram vencidos na demanda, bem como a verificação da existência de sucumbência mínima ou recíproca, encontram inequívoco óbice na Súmula 7/STJ, por revolver matéria eminentemente fática.' (AgRg nos EDcl no REsp 757.825/RS, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 2/4/2009)" (AgInt no AREsp 1199168/RJ, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe 02/04/2018).

Confiram-se ainda os seguintes precedentes: AgInt no REsp 1188891/DF, Rel. Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 12/02/2019, DJe 19/02/2019; AgInt no AREsp 1013012/RJ, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 06/03/2018, DJe 14/03/2018; e AgInt no AREsp 1036148/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 20/04/2017, DJe 03/05/2017.

Ante o exposto, com base no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.**

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, **majoro os honorários de advogado em desfavor da parte recorrente em 15% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão de justiça gratuita.**

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 07 de junho de 2019.

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente