

# Superior Tribunal de Justiça

## AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.490.765 - DF (2019/0112766-8)

**RELATOR** : **MINISTRO MARCO BUZZI**  
**AGRAVANTE** : **UNIQUE PROMOCOES E EVENTOS LTDA**  
**ADVOGADOS** : **HÉLIO CÉZAR AFONSO RODRIGUES - DF008154**  
 : **ELISA CARIS DE SOUSA E OUTRO(S) - SP205271**  
**AGRAVADO** : **GRUPO OK CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS LTDA**  
**ADVOGADO** : **GUILHERME ALVIM LEAL SANTOS - DF040545**

### DECISÃO

Cuida-se de agravo (art. 1042 do CPC/15), interposto por **UNIQUE PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA.**, em face de decisão de inadmissibilidade de recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, objetivou reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado (fl. 300, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. COISA JULGADA. AÇÃO REVISIONAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. OBJETO. ÔNUS DA PROVA. MAJORAÇÃO DE ALUGUERES. CABIMENTO. 1. Ocorre a ausência de pressuposto processual objetivo de validade, quanto á originalidade da demanda, diante do ajuizamento de ação com os mesmos elementos de outra cuja sentença tenha transitado em julgado. 2. A ação revisional e a ação renovatória detém objetos distintos. Enquanto a primeira discute valores de um contrato vigente, a segunda diz respeito à legítima pretensão a um novo vínculo contratual e seus respectivos termos. 3. De acordo com o art. 373 do CPC. cumpre ao demandante comprovar os fatos constitutivos de sua legítima pretensão. Por sua vez, incumbe ao réu comprovar os fatos modificativos, extintivos ou impeditivos da pretensão do autor. 4. É cabível a majoração do valor dos alugueres em sede de ação renovatória para ajustá-lo ao valor de mercado. 5. Recurso conhecido e provido.

Opostos embargos de declaração, estes foram parcialmente acolhidos, nos termos da ementa de fls. 352-353, e-STJ:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. OMISSÃO. ERRO MATERIAL. DIVERGÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA DE MENÇÃO EXPRESSA A TODAS AS DISPOSIÇÕES LEGAIS SUSTENTADAS PELAS PARTES. INTERESSE EM REEXAME. OMISSÃO EM RELAÇÃO À IMPUGNAÇÃO AOS LAUDOS ACOSTADOS AOS AUTOS. OCORRÊNCIA. EMBARGOS PARCIALMENTE PROVIDOS APENAS PARA SANAR A OMISSÃO. 1. De acordo com o disposto no artigo 1022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração têm por objetivo o esclarecimento de obscuridade, a eliminação de contradição, a supressão de omissão e a correção de erro material. 2. A divergência, isoladamente, entre a fundamentação firmada no acórdão embargado e as razões trazidas pela parte não ocasiona omissão

# Superior Tribunal de Justiça

sanável pelos embargos de declaração. 3. A ausência de menção expressa a todas as disposições legais alegadas pelas partes não configura omissão no acórdão. Para a devida fundamentação, é suficiente que a matéria debatida nos autos seja devidamente considerada e analisada. 4. Verificada a existência de omissão no acórdão, os embargos de declaração têm justamente a função de propiciar a devida correção para eliminá-la (art. 1022, inc. 1, do CPC). 5. Embargos de declaração conhecidos e parcialmente providos, apenas para sanar a omissão em relação à impugnação aos laudos acostados aos autos. Assim, onde se lê "não foram impugnados pela autora que, instada a se manifestar a respeito de nova dilação probatória (fl. 226), indicou não haver mais provas a produzir (fls. 230-231)" (fls. 279-279v), leia-se "foram impugnados pela autora, em sede de réplica, sem a junção de qualquer elemento de prova em sentido contrário. Ressalte-se que, instada a se manifestar a respeito de nova dilação probatória (fl. 226), a demandante indicou não haver mais provas a produzir (fls. 230-231)".

Nas razões do recurso especial (fls. 367-403, e-STJ), a insurgente alega ofensa aos artigos 156, 371, 489, § 1º, IV e VI, 502, 503, *caput*, 1010, II e III, 1013, *caput*, e 1022, II e parágrafo único, II, do CPC/15; 19, 71, IV, e 72, II, da Lei 8.245/91.

Sustenta, em síntese: **a)** negativa de prestação jurisdicional, alegando omissão, pelo Tribunal de origem, em analisar a preliminar de não conhecimento do recurso de apelação; **b)** não conhecimento da apelação, alegando que nas razões recursais a parte adversa limitou-se a reproduzir os argumentos da contestação e não atacou os fundamentos da sentença; **c)** existência de coisa julgada em relação ao valor do aluguel, ante o trânsito em julgado de sentença proferida em ação revisional; **d)** carência da ação, na medida em que o pleito de majoração do valor do aluguel foi formulado antes do transcurso do prazo de três anos da fixação judicial do aluguel; **e)** os laudos de avaliação anexados aos autos são inservíveis à ação renovatória.

Contrarrazões às fls. 419-427, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 439-441, e-STJ), negou-se processamento ao recurso.

Daí o agravo (fls. 456-490, e-STJ), em que a recorrente impugna a decisão agravada.

Contraminuta às fls. 492-503, e-STJ.

É o relatório.

Decido.

A irresignação não merece prosperar.

**1.** Afasta-se, de início, a alegação de negativa de prestação jurisdicional. Não se verifica ofensa aos artigos 489 e 1022 do CPC/15 quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

Nesse sentido, citam-se os seguintes precedentes deste Superior Tribunal de Justiça: **AgInt no AREsp 1024735/RS**, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/08/2018, DJe 13/08/2018; **AgInt no AREsp 1254843/RS**, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/05/2018, DJe 01/06/2018; **AgInt no AREsp 1224697/MG**, Rel.

# Superior Tribunal de Justiça

Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/05/2018, DJe 21/05/2018; **AgInt no AREsp 1015125/AC**, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 17/04/2018, DJe 24/04/2018; **AgInt nos EDcl no REsp 1647017/RS**, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2018, DJe 02/04/2018.

Alegou a recorrente que o acórdão impugnado restou omissos pois não analisou a preliminar de não conhecimento do recurso de apelação por ela ventilada nas contrarrazões.

Todavia, conforme trecho a seguir citado, o Tribunal local tratou expressamente da admissibilidade recursal, nos seguintes termos (fls. 356-357, e-STJ):

A despeito das alegações articuladas pela recorrente em sua peça recursal, não há no julgado embargado qualquer justificativa jurídica a ensejar o pretendido acolhimento.

O julgado recorrido foi claro ao reconhecer os pressupostos extrínsecos e intrínsecos do recurso, inclusive asseverando que a controvérsia diz respeito ao valor arbitrado a título de aluguel (fl. 277v).

Verifica-se que o acórdão ainda foi expresso ao indicar que, contra a sentença que "decretou a renovação do contrato entre as partes "pelo período de 120 meses, a partir de 4/11/2016, com aluguel mínimo de R\$52.248,49 (cinquenta e dois mil, duzentos e quarenta e oito reais e quarenta e nove centavos)""", a ré alegou a inadequação da quantia fixada e suposta indenização por benfeitorias na sentença (fl. 277v).

A esse respeito, cumpre destacar o seguinte excerto do julgado (fl. 277v):

"O recurso interposto merece ser conhecido, pois se encontram preenchidos seus pressupostos extrínsecos e intrínsecos, sendo tempestivo e apropriado à espécie.

No caso em análise, a apelante se insurge contra sentença prolatada pelo Juízo da Sexta Vara Cível de Brasília-DF, que julgou procedente o pedido da apelada, em sede de ação renovatória de locação não residencial. Na ocasião, o Juízo sentenciante decretou a renovação do contrato entre as partes "pelo período de 120 meses, a partir de 4/11/2016, com aluguel mínimo de R\$52.248,49 (cinquenta e dois mil, duzentos e quarenta e oito reais e quarenta e nove centavos)", tendo havido a manutenção das demais condições do negócio originário (fl. 235).

A ré alega que o valor inicial de aluguel arbitrado pela sentença recorrida está aquém da média do mercado. Afirma que o Juízo Sentenciante, ao renovar o contrato nesses termos, indenizou a autora por supostas benfeitorias erigidas no imóvel.

É certo que não há controvérsia a respeito da legítima pretensão da apelada à renovação do contrato. O cerne da questão refere-se, então, à quantia mínima de aluguel que deve ser observada no novo período locatício." [grifou-se]

Como visto, a tese da insurgente foi apreciada pelo Tribunal *a quo*, que a afastou ao constatar que "o recurso interposto merecer ser conhecido, pois se encontram preenchidos seus pressupostos extrínsecos e intrínsecos", e apontou os fundamentos jurídicos para tal.

Não há que se falar, portanto, em omissão, sendo certo que os embargos de

# Superior Tribunal de Justiça

declaração não se constituem via própria para rejugamento da causa, não havendo espaço para análise de inconformismo quanto ao entendimento adotado.

Nesse sentido: **REsp 1432879/MS**, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/10/2018, DJe 19/10/2018; **EDcl nos EDcl no REsp 1641575/RJ**, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/09/2018, DJe 01/10/2018; **EDcl no AgInt no REsp 1666792/ES**, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2018, DJe 22/05/2018; **AgInt no AREsp 1179480/RS**, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 27/02/2018, DJe 06/03/2018; **AgInt no REsp 1598364/RS**, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/08/2017, DJe 22/08/2017; **EDcl no AgInt no AREsp 471.597/RJ**, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 06/06/2017, DJe 20/06/2017.

Afasta-se, portanto, a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15.

2. A insurgente aponta ofensa aos artigos 1010, II e III, e 1013, *caput*, do CPC/15, sustentando o não conhecimento da apelação, sob o argumento de que nas razões recursais a parte adversa limitou-se a reproduzir os argumentos da contestação e não atacou os fundamentos da sentença.

Constata-se da leitura do aresto recorrido que a apontada ofensa não se configura, na medida em que o Tribunal de piso atestou o preenchimento dos pressupostos extrínsecos e intrínsecos da apelação, nos seguintes termos (fl. 303, e-STJ):

O recurso interposto merece ser conhecido, pois se encontram preenchidos seus pressupostos extrínsecos e intrínsecos, sendo tempestivo e apropriado à espécie.

No caso em análise, a apelante se insurge contra sentença prolatada pelo Juízo da Sexta Vara Cível de Brasília-DF, que julgou procedente o pedido da apelada, em sede de ação renovatória de locação não residencial. Na ocasião, o Juízo sentenciante decretou a renovação do contrato entre as partes "pelo período de 120 meses, a partir de 4/11/2016, com aluguel mínimo de R\$52.248,49 (cinquenta e dois mil, duzentos e quarenta e oito reais e quarenta e nove centavos)", tendo havido a manutenção das demais condições do negócio originário (fl. 235).

A ré alega que o valor inicial dos alugueres mensais arbitrado pela sentença recorrida está aquém da média do mercado. Afirma que o Juízo Sentenciante, ao renovar o contrato nesses termos, indenizou a autora por supostas benfeitorias erigidas no imóvel.

É certo que não há controvérsia a respeito da legítima pretensão da apelada à renovação do contrato. O cerne da questão refere-se, então, à quantia mínima de aluguel que deve ser observada no novo período locatício.

Ressalte-se, por oportuno, que, na linha da pacífica jurisprudência desta Corte, a eventual repetição de parte da argumentação disposta na contestação, só por si, não torna inepto o recurso de apelação, quando demonstrado interesse na reforma da sentença, como ocorre na espécie. Precedentes:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. GARANTIA HIPOTECÁRIA DE DÍVIDA

PESSOAL. INADIMPLENTO. PERDA DO IMÓVEL. FRAUDE CONTRA CREDORES. RECONHECIMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO PAULIANA. NATUREZA PESSOAL. OFENSA AO ART 514 DO CPC. SÚMULA N. 83/STJ. ANTERIORIDADE DO CRÉDITO. RELATIVIZAÇÃO. CREDORES FUTUROS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SÚMULA N. 7/STJ. (...)

**3. A mera repetição, nas razões de apelação, dos argumentos constantes da inicial ou da contestação, não é razão suficiente para inviabilizar o conhecimento do apelo quando nítido o desejo de reforma ou anulação da sentença impugnada. Incidência da Súmula n. 83/STJ.** (...) 7. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido. (REsp 1324308/PR, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/02/2016, DJe 26/02/2016) [grifou-se]

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. MULTIPLICIDADE DE PETIÇÕES. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. APELAÇÃO. ART. 514, II, DO CPC. ATENDIMENTO.(...) **2. "A reprodução, na apelação, dos argumentos já lançados na petição inicial ou na contestação não é, em si, obstáculo bastante para negar conhecimento ao recurso"** (AgRg no AREsp 175.517/MS, Relator o Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, DJe 27/6/2012). 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1337636/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/09/2014, DJe 26/09/2014) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. REQUISITOS. REPETIÇÃO DOS ARGUMENTOS DA CONTESTAÇÃO. APTIDÃO PARA REBATER OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO ATACADA. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE OBSERVADO. **1.- Na linha dos precedentes desta Corte, a reprodução, na apelação, dos argumentos já lançados na petição inicial ou na contestação não é, em si, obstáculo bastante para negar conhecimento ao recurso.** 2.- No caso dos autos, o que se percebe é que, o Recorrente fundamentou sua irrisignação e manifestou de forma clara seu interesse na reforma da sentença, rebatendo os fundamentos do julgamento prolatado pela instância de origem, não prejudicando Princípio da Dialeiticidade Recursal. (...) 4.- Agravo Regimental improvido. (AgRg no AREsp 175.517/MS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/06/2012, DJe 27/06/2012) [grifou-se]

PROCESSUAL CIVIL. OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 1.010 DO CPC. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA PROSSEGUIMENTO NO JULGAMENTO DA APELAÇÃO. **1. A Apelação interposta encontra-se devidamente embasada e busca, inequivocamente, a reforma da Sentença proferida pelo magistrado de 1º grau, não havendo cogitar desrespeito ao art. 1.010 do CPC.** 2. Tendo sido impugnadas especificamente as razões que motivaram a Sentença, e contendo a apelação os nomes e a qualificação das partes, os fundamentos de fato e de direito e o pedido de nova decisão, ficam preenchidos os requisitos previstos no

# Superior Tribunal de Justiça

**art. 1.010 do CPC.** 3. Determinação de remessa dos autos ao Tribunal de origem para que prossiga no julgamento da Apelação. 4. Recurso Especial provido. (REsp 1.774.151/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 13.12.2018, DJe 04.02.2018) [grifou-se]

Afasta-se, assim, a apontada violação aos artigos 1010, II e III, e 1013, *caput*, do CPC/15.

**3.** No que toca à alegada ofensa aos artigos 502 e 503, *caput*, do CPC/15, sustenta a insurgente a existência de coisa julgada em relação ao valor do aluguel, ante o trânsito em julgado de sentença proferida em ação revisional.

No particular, o Tribunal *a quo* assim decidiu (fls. 303-306, e-STJ):

Cumpre destacar que a ausência do pressuposto processual de originalidade da demanda, cognominado de "coisa julgada", ocorre quando há reprodução de ação anteriormente ajuizada em que houve decisão transitada em julgado, nos termos do art. 337, parágrafos 1º e 4º, do CPC.

Nesse sentido, observa-se que, embora tenha havido, aos 27 de junho de 2016, o trânsito em julgado (fl. 155) da sentença proferida nos autos da referida ação revisional, não há identidade entre os seus elementos e os da ação renovatória.

A ação revisional, nos termos do art. 68, da Lei nº 8.245/1991, tem por intuito a revisão do valor dos alugueres contratados, em virtude de modificação nas circunstâncias de fato que norteiam o contrato. Trata-se de ação de natureza constitutiva, com o intuito de modificar o vínculo contratual vigente.

A ação renovatória, por sua vez, visa à garantia da legítima pretensão da parte em renovar o contrato, de acordo com os artigos 71 a 75 da Lei de Locações. Em relação ao pedido dessa ação em particular, vale salientar a doutrina de Humberto Theodoro Júnior:

(...)

Dessa forma, as referidas ações versam a respeito de relações contratuais distintas. Percebe-se que, em sede da ação revisional, discutiram-se os termos do contrato com vigência de 10 de maio de 2007 a 9 de maio de 2017. Por outro lado, a ação renovatória diz respeito ao contrato com vigência a partir do término do primeiro.

Assim, ausente a identidade entre os elementos da demanda em ambos os casos, não há que se falar em coisa julgada no que diz respeito ao valor mínimo a ser atribuído aos alugueres do novo contrato.

(...)

Diante do exposto, fica afastada a preliminar de coisa julgada relativamente à ação revisional multicitada (autos nº 2014.01.1.035780-4). [grifou-se]

Como se vê, o órgão julgador, diante das peculiaridades do caso concreto, tendo por base o acervo fático e probatório dos autos e a interpretação dos contratos celebrados entre as partes, afastou a ocorrência de coisa julgada ao constatar que "as referidas ações versam a respeito de relações contratuais distintas", e concluiu que "ausente a identidade entre os elementos da demanda em ambos os casos, não há que se falar em coisa julgada no que diz respeito ao valor mínimo a ser atribuído aos alugueres do novo contrato"

(fl. 304, e-STJ).

Para derruir tais conclusões contidas no *decisum* e acolher o inconformismo recursal no sentido de aferir a ocorrência de violação à coisa julgada no tocante ao valor do aluguel, segundo as alegações vertidas no apelo extremo, seria imprescindível o reexame de cláusulas contratuais e do conteúdo fático e probatório dos autos, providências vedadas na via estreita do recurso especial, ante aos óbices estabelecidos pelas Súmulas 5 e 7 desta Corte.

A propósito, citam-se os precedentes:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO Nº 3 DO STJ. IMPOSTO DE RENDA. VERBAS RECEBIDAS ACUMULADAMENTE. REGIME DE COMPETÊNCIA. AFERIÇÃO DE VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. IMPOSSIBILIDADE NA HIPÓTESE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. 1. (...). **2. O acórdão recorrido afirma expressamente que não ocorreu ofensa à coisa julgada na hipótese, consoante o seguinte fundamento: (fls. 834 e-STJ): (...) Não ocorreu coisa julgada, pois o objeto da presente demanda é indenização, por descumprimento de preceito constitucional pelo Município; na outra, pleiteava direitos trabalhistas. (...) Assim, não é possível, no caso específico, infirmar a conclusão do acórdão recorrido no sentido da não ocorrência de coisa julgada na hipótese, eis que na hipótese a pretensão recursal demandaria revolvimento do título judicial exequendo, inviável em sede de recurso especial em razão do óbice da Súmula nº 7 desta Corte.** 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 999.816/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 11.09.2018, DJe 18.09.2018) [grifou-se]

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 3/STJ. SERVIDOR PÚBLICO. EMBARGOS A EXECUÇÃO. VIOLAÇÃO DA COISA JULGADA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. 1. **A revisão do julgado, de modo a acolher a pretensão recursal, no sentido de que houve violação aos limites objetivos e subjetivos da coisa julgada, demandaria, necessariamente, o revolvimento do acervo fático-probatório, inviável em recurso especial, nos termos da Súmula 7 desta Corte.** 2. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1.133.837/RJ, Rel. Ministromauro CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 05.12.2017, DJe 12.12.2017) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CONTA PÓS-PAGA DE TELEFONIA MÓVEL CELULAR COM CINCO MIL CHIPS ATIVOS. COBRANÇAS DE VALORES INDEVIDOS E IRREGULARIDADES NO CONTRATO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACORDO REALIZADO. REPOSIÇÃO DE ATÉ 1000 CHIPS DEFEITUOSOS. DESCUMPRIMENTO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

# Superior Tribunal de Justiça

SÚMULA 211/STJ. INCIDÊNCIA DA SÚM 5 E 7 DO STJ. 1. (...). **4. Na hipótese, chegar a conclusão diversa do acórdão recorrido com relação à necessidade da empresa de telefonia fornecer as informações requeridas pela recorrente para permitir a reposição de até 1000 (um mil) chips; quanto à impossibilidade da recorrente efetivar a identificação dos acessos alegadamente defeituosos; com relação ao fato de não pode cumprir totalmente a obrigação por culpa exclusiva da recorrida e de que houve ofensa à coisa julgada, por se estar exigindo obrigação diversa do que fora determinado pelo título homologado por sentença, demandaria o revolvimento fático-probatório dos autos e análise dos termos da transação, o que encontra óbice nas súmulas 5 e 7 do STJ.** 5. Agravo Interno não provido. (AgInt no AREsp 1.287.781/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13.11.2018, DJe 20.11.2018) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO JUDICIAL. SENTENÇA PROFERIDA EM AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. LITISPENDÊNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO. AFASTAMENTO. COISA JULGADA. AFERIÇÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. CONDENAÇÃO MANTIDA. 1. (...). **4. O acolhimento da pretensão recursal no tocante à alegação de ofensa à coisa julgada e de ausência de título judicial capaz de garantir o prosseguimento da execução demandaria o reexame de matéria fática e das demais provas constantes dos autos, atraindo o óbice da Súmula nº 7/STJ.** 5. Hipótese em que a aplicação da pena de litigância de má-fé vem calcada não apenas na nítida intenção da agravante de se esquivar da obrigação que lhe foi imposta, suscitando teses jurídicas sem nenhum respaldo legal, mas também no seu comportamento malicioso. Manutenção da pena processual. 6. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1.418.133/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27.02.18, DJe 08.03.18) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **ALEGADA AFRONTA À COISA JULGADA. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. Verificar a alegada ofensa à coisa julgada demandaria a revisão do acervo fático-probatório e o exame de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, diante do óbice das Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.** 2. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1.187.407/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19.04.18, DJe 02.05.18) [grifou-se]

Inafastável, no ponto, a incidência dos óbices estabelecidos pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

**4.** Aponta, ainda, a insurgente violação ao artigo 19 da Lei 8.245/91, alegando

# *Superior Tribunal de Justiça*

carência da ação, na medida em que o pleito de majoração do valor do aluguel foi formulado antes do transcurso do prazo de três anos da fixação judicial do aluguel.

Constata-se, da leitura do aresto recorrido, que o conteúdo normativo do dispositivo apontado como violado nas razões recursais e a tese alegada pela recorrente não foram objeto de apreciação pelo Tribunal de origem e tampouco foram opostos embargos de declaração visando prequestioná-los.

Cabe ressaltar que o prequestionamento, entendido como a necessidade de o tema objeto do recurso haver sido examinado pela decisão atacada, não sendo suficiente para a sua configuração a mera indicação pela parte do dispositivo legal que entende afrontado, constitui exigência inafastável contida na própria previsão constitucional ao tratar do recurso especial, impondo-se como um dos principais pressupostos ao seu conhecimento.

Dessa forma, não examinada pela instância ordinária a matéria veiculada pelo dispositivo mencionado, objeto do especial, ausente o prequestionamento. Incide, portanto, em relação a referido artigo, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF, aplicáveis por analogia.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ABSTENÇÃO DE USO DE NOME EMPRESARIAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA, MARCA E NOME DE DOMÍNIO. ART. 461, § 4º, DO CPC/1973. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. MULTA. OFENSA AO ART. 461, § 6º, DO CPC/1973. REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. **Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco suscitado em embargos de declaração, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF. [...]** 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 631.332/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe 28/03/2017) [grifou-se]

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. [...] QUESTÕES NÃO DISCUTIDAS PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. AFERIÇÃO DA TEMPESTIVIDADE DOS EMBARGOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. 1. **O conteúdo normativo de todas as normas apontadas como violadas não foi debatido pelo Tribunal de origem, carecendo, no ponto, do imprescindível requisito do prequestionamento, entendido como o indispensável exame da questão pela decisão atacada, apto a viabilizar a pretensão recursal. Dessa forma, mesmo tendo sido opostos embargos de declaração, estes não tiveram o condão de suprir o devido prequestionamento, razão pela qual deveria a parte, no recurso especial, ter suscitado a violação ao art. 535, II, do Código de Processo Civil, demonstrando de forma objetiva a imprescindibilidade da manifestação sobre a matéria impugnada e em que consistiria o vício apontado. Inafastável, nesse particular, a**

# *Superior Tribunal de Justiça*

**Súmula n. 211 desta Corte.** [...] 3. Agravo improvido. (AgRg nos EDcl no AREsp 740.572/MS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/05/2016, DJe 19/05/2016) [grifou-se]

Além disso, verifica-se que a recorrente não provocou a discussão da tese apresentada e da matéria veiculada no mencionado dispositivo legal nas instâncias originárias, trazendo a alegação de forma tardia em sede de recurso especial, importando em indevida inovação recursal e preclusão consumativa, rechaçadas pela jurisprudência desta Corte.

No mesmo sentido, confirmam-se os seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE OFENSA AO ART. 535 DO CPC. OMISSÃO INEXISTENTE. QUESTÕES NÃO SUSCITADAS NAS RAZÕES À APELAÇÃO. INOVAÇÃO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. PRECEDENTES. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO. 1. Não subsiste a alegada ofensa do art. 535 do CPC porque o Tribunal de origem enfrentou todas as questões postas, não havendo, no acórdão recorrido, omissão, contradição ou obscuridade. Na espécie, os embargos de declaração foram utilizados na origem como pretensão tardia de provocar a discussão de matéria que nem sequer constou da apelação, caracterizando inovação recursal e ocorrência de preclusão consumativa. [...] 4. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 522.644/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/06/2015, DJe 01/07/2015) [grifou-se]

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. ART. 535, II, DO CPC. OMISSÃO INEXISTENTE. INOVAÇÃO RECURSAL. MATÉRIA NÃO ARGUIDA NO MOMENTO PROCESSUAL OPORTUNO. PRECLUSÃO. REGIMENTAL NÃO PROVIDO. 1. A falta de manifestação do Tribunal, em sede de embargos de declaração, acerca de questão que se revela inovação recursal não constitui vício de omissão. 2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a preclusão não atinge as condições da ação, mas se opera para alegação de defesas de mérito não oferecidas oportunamente em contestação ou objeto de agravo retido não reiterado na apelação. 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no Ag 1354283/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 02/06/2015, DJe 25/06/2015) [grifou-se]

Com efeito, inafastável a incidência das Súmulas 282 e 356 do STF, à hipótese, ante a ausência de prequestionamento da matéria, porquanto a tese e o conteúdo do dispositivo tido por violado não foram analisados, nem discutidos pelo Tribunal de origem.

5. Por fim, no que toca à apontada ofensa aos artigos 71, IV, 72, II, da Lei 8.245/91 e 156 e 371 do CPC/15, sustenta a insurgente que os laudos de avaliação anexados aos autos são inservíveis à ação renovatória.

No particular, extrai-se do aresto recorrido (fls. 306-307, e-STJ):

# Superior Tribunal de Justiça

No caso em exame, observa-se que a referida acessão física artificial aumentou o uso do imóvel locado, configurando, assim, uma benfeitoria útil, nos termos do art. 96, § 2º, do Código Civil.

As benfeitorias são bens acessórios que correspondem a melhorias de coisa já existente, de forma a conservá-la, melhorá-la ou embelezá-la. Nesse sentido, ensina Pontes de Miranda que "as benfeitorias, por definição, fazem bem, ou pela necessidade delas, ou pela sua utilidade, ou pelo maior deleite, ou recreio, que trazem ao bem".

A apelante também aduz que o valor de R\$ 52.248,49 (cinquenta e dois mil, duzentos e quarenta e oito reais e quarenta e nove centavos) arbitrado na sentença recorrida como valor mínimo dos alugueres mosra-se muito aquém do valor de mercado.

Convém observar, às fls. 190-215, os laudos de avaliação do imóvel que indicam os valores de locação em torno de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

Destaque-se que esses documentos, ainda que produzidos unilateralmente pela apelante, não foram impugnados pela autora que, instada a se manifestar a respeito de nova dilação probatória (fl. 226), indicou não haver outras provas a produzir (fls. 230-231).

Nesse contexto, uma vez que a apelada não se desincumbiu do ônus de comprovar que o imóvel em questão detém valor de aluguel inferior ao demonstrado pela ré, nos termos do art. 373, inc. I, do CPC, o valor médio de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) deveria ter sido aplicado ao caso em exame. Ocorre, porém, que a apelante, por mera liberalidade, ofertou à autora o valor inicial de aluguel de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) à fl. 252.

Diante do exposto, necessário se faz majorar o valor dos alugueres, atualmente fixados em R\$ 52.248,49 (cinquenta e dois mil, duzentos e quarenta e oito reais e quarenta e nove centavos), para que não destoe da realidade de mercado, e a locatária não venha a auferir lucros exorbitantes às custas do prejuízo da locadora.

Assim, mostra-se razoável o valor de aluguel de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) ofertado pela apelante. [grifou-se]

Ao apreciar os aclaratórios, a Corte local esclareceu (fls. 359-360, e-STJ):

A embargante alega ainda que o acórdão foi omisso em relação à impugnação, em sede de réplica e de manifestação sobre a especificação de provas, aos laudos acostados pela demandada.

Percebe-se que o acórdão considerou que os laudos "ainda que produzidos unilateralmente pela apelante, não foram impugnados pela autora" (fls. 279-279v).

A esse respeito, assiste razão à embargante.

Verifica-se que, apenas em sede de réplica, de fato, a demandante impugnou as avaliações do imóvel juntadas pela ré, afirmando que os "laudos apresentados pelo requerido tomam por base a grandiosa construção erigida às expensas da requerente e que vai incorporar ao imóvel sem qualquer direito à indenização" (fl. 222).

Ocorre, porém, que, a despeito da menção contrária aos referidos documentos, a autora não se desincumbiu do ônus de comprovar que o

imóvel detém o valor de aluguel pretendido, como corretamente asseverado no julgado à fl. 279v:

"Nesse sentido, uma vez que a apelada não se desincumbiu do ônus de comprovar que o imóvel em questão detém valor de aluguel inferior ao demonstrado pela ré, nos termos do art. 373, inc. I, do CPC, o valor médio de R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) deveria ser aplicado ao caso em exame.

Ocorre, porém, que a apelante, por mera liberalidade, ofertou à autora o valor inicial de aluguel de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) à fl. 252".

Por essa razão, os embargos de declaração interpostos pela ré devem ser acolhidos apenas para asseverar que houve manifestação da autora contrária aos laudos acostados pela ré desacompanhada de qualquer documento comprobatório.

Assim, onde se lê "não foram impugnados pela autora que, instada a se manifestar a respeito de nova dilação probatória (fl. 226), indicou não haver mais provas a produzir (fls. 230-231)." (fls. 279-279v), leia-se "foram impugnados pela autora, em sede de réplica, sem a junção de qualquer elemento de prova em sentido contrário. Ressalte-se que, instada a se manifestar a respeito de nova dilação probatória (fl. 226), a demandante indicou não haver mais provas a produzir (fls. 230-231)".

Ressalte-se que esse esclarecimento, no entanto, apesar de elucidar a omissão alegada, não gera o efeito de alterar a fundamentação do acórdão embargado. [grifou-se]

Denota-se do aresto recorrido que o Tribunal de piso, à luz dos princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, tendo como base o acervo fático probatório dos autos e as peculiaridades do caso concreto, inclusive relativas aos laudos de avaliação, arbitrou o valor do aluguel.

Na hipótese, verificar se o acervo probatório foi ou não suficiente para embasar o *decisum* atacado, ou aferir a prestabilidade do laudo apresentado pelas partes, como pretendido pela recorrente, a fim de desconstituir as conclusões a que chegou o órgão julgador, demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, providência que esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ.

No mesmo sentido, transcrevem-se precedentes desta Corte:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. LAUDO PERICIAL. EXECUÇÃO DA OBRA. ERRO. IDENTIFICAÇÃO. ANÁLISE. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO DO JUIZ. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE VEDADA. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Não é possível a análise de tese alegada apenas nas razões do agravo interno por se tratar de evidente inovação recursal. 3. Quando as conclusões da Corte de origem resultam da estrita análise das provas carreadas aos autos e das circunstâncias fáticas que permearam a demanda, não há como infirmar tal posicionamento, em virtude da incidência da Súmula nº 7/STJ. 4. Na hipótese, rever a conclusão de que houve erro na

# Superior Tribunal de Justiça

execução da obra encontra óbice na Súmula nº 7/STJ. 5. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal. Precedentes. 6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1.386.603/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16.09.2019, DJe 18.09.2019) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INFORMÁTICA. APRECIÇÃO DE PROVAS PELO MAGISTRADO. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. SÚMULA 83/STJ. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO LAUDO PERICIAL. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. DESCABIMENTO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. (...). 2. Esta Corte possui entendimento no sentido de que, em regra, a avaliação (quanto à necessidade de produção de provas pelas instâncias ordinárias) é inviável em recurso especial, por incidir o óbice da Súmula n. 7/STJ. 3. O Tribunal de origem, ao dirimir a controvérsia acerca da responsabilidade da ora agravante, fundamentou seu entendimento com base na perícia judicial produzida, além da prova testemunhal colhida nos autos. Por esta ótica, a revisão do acórdão, para reconhecer a nulidade do laudo pericial, não dependeria de mera valoração de provas, mas, sim, de verdadeiro reexame de matéria fático-probatória, pretensão que encontra óbice na Súmula 7/STJ. 4. (...). 5. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp 1.154.277/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 06.02.2018, DJe 23.02.2018) [grifou-se]

Com efeito, incide, no ponto o teor da Súmula 7 desta Corte.

**6.** Do exposto, conheço do agravo para **negar provimento** ao recurso especial e, com fulcro no art. 85, § 11, do NCPC, majoro em 10% (dez por cento) o valor dos honorários de sucumbência arbitrados pelo Tribunal de origem, em favor da parte ora agravada.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília (DF), 27 de novembro de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator