AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.647.962 - SP (2020/0007298-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO PRESIDENTE DO STJ**
AGRAVANTE	:	TARCÍSIO DE JESUS FERREIRA
ADVOGADO	:	GEANE SILVA FERREIRA - SP180165
AGRAVADO	:	ARCOBRAS COMERCIAL E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADO	:	GLAUCE BITOLO MARINS - SP188041

DECISÃO

Trata-se de agravo apresentado por TARCÍSIO DE JESUS FERREIRA, 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 SÃO PAULO, assim resumido:

> Agravos de instrumento. Rescisão de compromisso de compra e venda de bem imóvel, com reconvenção proposta pela ré Arcobrás. Sentença de procedência da reconvenção, declarada rescisão do contrato de compromisso de compra e venda do imóvel, reconhecida inadimplência do autor-reconvindo, ordenada reintegração de posse do imóvel em favor da sociedade empresária promitente vendedora, com possibilidade de retenção de 11% (onze por cento) dos valores desembolsados e, por fim, autorizado abatimento de débitos existentes de taxas condominiais, impostos e alugueis pelo uso do imóvel, vencidos desde a data de celebração do contrato até a efetiva desocupação. Cumprimento provisório de sentença. Decisão interlocutória julga a liquidação e reconhece que autor- reconvindo Tarcísio é credor da quantia de R$ 45.047,40, em montante válido para março de 2015. Inconformismos recíprocos, desferidos contra a mesma decisão agravada. Provimento parcial dos recursos.
>
> 1. No Agravo de Instrumento nº 2221757-13.2015.8.26.0000, autor-reconvindo Tarcísio busca modificação dos cálculos para que se reconheça a existência de crédito superior em seu benefício, sem especificar o valor absoluto no seu pleito. Provimento parcial.
>
> 1.1. Valor total pago pelo autor-reconvindo até o momento da resolução contratual.
>
> 1.1.1. Questionamento sobre o valor pecuniário adotado da nota promissória representativa da prestação periódica 1/240. Acolhimento. Deve ser adotado o valor efetivamente desembolsado pela parte autora, constante do verso da nota promissória, quando do efetivo resgate, ocorrido tempestivamente dentro da data do vencimento, que sucedeu um mês da data da emissão da nota promissória.
>
> 1.1.2. Pedido de inclusão de valor pago a título de “reserva de imóvel” (cf. fls. 70). Não acolhimento.
>
> Recibo indica o recebimento de cheque como segurança da proposta, mas a parte autora-reconvinda sequer traz recibo de compensação do mencionado cheque, ou mostra cláusula contratual que evidencie a

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F7D0267B-1D4C-48F1-8998-D5957FF1D066

absorção de tal quantia como abatimento do valor total da promessa de compra do imóvel.

1.2. Alegação recursal de necessidade de correção dos cálculos de despesas condominiais a serem abatidas.

1.2.1. Pedido de supressão de valores de fundos de obras apresentados nas planilhas de fls. 426/427 dos autos originários. Alegações de que (i) a ré-reconvinte não juntou comprovantes de pagamento dos valores das despesas condominiais que foram descontadas do valor pago pelo imóvel pelo autor-reconvindo e (ii) o autor- reconvindo não seria proprietário do imóvel, a torná-lo responsável pelo pagamento respectivo. Não acolhimento.

1.2.2. Pedido de supressão do valor condominial vencido em março de 2015. Acolhimento. Autor-reconvindo devolveu as chaves em fevereiro de 2015 em juízo. As chaves se encontravam à disposição da ré-reconvinte para retirada em juízo quando vencida a despesa condominial de março de 2015.

1.2.3. Pedido para que as despesas condominiais em aberto sejam atualizadas até fevereiro de 2015, com exclusão dos juros de 1% (um por cento) sobre o mês de março e com abatimento de 20% (vinte por cento) do valor total devido, em razão do acordo celebrado com a administração do condomínio pelas dívidas condominiais atrasadas. Acolhimento parcial. Limitação da incidência de atualização/juros até fevereiro de 2015, data em que restituído judicialmente o imóvel. Sobre o abatimento de 20%, deverão incidir exclusivamente sobre o intervalo de despesas condominiais em aberto consoante autorizado em assembleia geral.

1.3. Alegação recursal de necessidade de correção dos cálculos de valores de taxa de lixo e IPTU incidentes sobre o imóvel. Pedido para que sejam atualizados os valores inadimplidos até fevereiro de 2015, excluindo-se 1% de juros de mora relativo ao mês de março de 2015. Acolhimento, com o mesmo fundamento do item 1.2.2.

1.4. Alegação recursal de que deve ser afastada a dedução do valor dos honorários periciais em relação ao montante pago pelo autor-reconvindo. Acolhimento. Benefício da gratuidade extensivo a todas as despesas processuais, inexistindo motivo plausível a justificar a sua revogação de ofício, ou o seu fracionamento, sequer a apuração de crédito em benefício da parte autora no resultado da liquidação de sentença.

2. No Agravo de Instrumento nº 2221854-13.2015.8.26.0000, ré-reconvinte Arcobrás busca modificação da decisão a fim de que seja acolhido o seu cálculo, que mostra crédito, a si, na monta de R$ 93.810,40. Provimento parcial.

2.1. Alegação recursal de que deve ser adotado outro valor unitário para os alugueis, partindo-se de valor- base locatício de março de 2015, com aplicação, para o passado e mês a mês, dos índices usuais de atualização monetária utilizados para os contratos de locação. Acolhimento parcial. Título judicial foi explícito no seu dispositivo quanto à metodologia que deveria ser empregada para o cômputo do aluguel que deveria ser pago pelo autor-reconvindo a título de taxa de ocupação. Determinação de que deveria ser adotado um valor locatício inicial, sobre os quais seria ponderada a aplicação dos reajustes anuais pelos índices usuais para os contratos de locação. Necessária reforma da decisão agravada, para refletir esse entendimento, com remessa dos autos à contadoria judicial para apontar o valor correto, afastado o valor sugerido pela agravante.

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F7D0267B-1D4C-48F1-8998-D5957FF1D066

> 2.2. Alegação recursal de que deve ser utilizado o IGP- M, e não o INPC da decisão recorrida, para a atualização monetária dos alugueis. Acolhimento.
>
> 3. Recurso interposto pelo autor-reconvindo Tarcísio provido em parte; Recurso interposto pela ré- reconvinte Arcobrás provido em parte. (fls. 725/727).

Quanto à controvérsia, pela alínea "a" do permissivo constitucional, alega a violação dos arts. 884 do CC; 5º, LIV, e do preâmbulo da CF/88, e ainda dos princípios da igualdade e da justiça, no que concerne ao reconhecimento da ilegalidade na metodologia aplicada, pelo acórdão recorrido, para a atualização do valor do aluguel, gerando enriquecimento sem causa da recorrida, trazendo os seguintes argumentos:

> A forma de apuração do valor do aluguel como determinado no acórdão, trará enriquecimento sem causa à Recorrida e empobrecimento indevido ao Recorrente, ferindo e violando o artigo 884 do Código Civil e preceitos constitucionais.
>
> Ademais fere também a constituição federal, primeiramente em seu preâmbulo que diz: "Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL."
>
> Fere a igualdade e a justiça, pois o valor apurado do aluguel não corresponderá ao valor justo determinado as folhas 154, atualizado pelo IGPM ao passo que os valores pagos não foram atualizados pelo mesmo índice de atualização.
>
> Viola também o artigo 5° e seu inciso LIV da Constituição Federal quanto ao direito de igualdade, o direito do devido processo legal que em sede de fase executória estará apurando valores que beneficiam indevidamente a Recorrida, em razão do valor do aluguel refletir valores muito superiores ao praticado naquele período.
>
> [...]
>
> A reforma do julgado, trazendo outra metodologia, enriquece indevidamente a Recorrida em prejuízo do Recorrente, ferindo o artigo 884 do código civil e os princípios constitucionais acima mencionados, indo em desencontro com o espírito da decisão que determinou a apuração do valor real de mercado.
>
> Ademais, existe uma desigualdade substancial e processual, além de erro, pois determinou a atualização dos aluguéis pelo IGPM ao passo que os valores pagos pelo Recorrente estão sendo atualizados apenas pela tabela prática do TJSP.
>
> Ora se assim mantiver a decisão, deverá então os valores pagos pelo Recorrente também serem atualizados pelo IGPM, em respeito a igualdade

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F7D0267B-1D4C-48F1-8998-D5957FF1D066

> substancial e processual, e o equilíbrio entre as partes.
>
> Entende o Recorrente que a escolha da metodologia está longe de apurar o valor real de mercado dos períodos anteriores da ocupação do imóvel, ferindo assim o artigo 884 do código civil.
>
> [...]
>
> Portanto, entende que há ilegalidade na escolha da metodologia do v. acórdão recorrido porque não apura o valor real de mercado do aluguel no período passado, muito menos no período antigo. (fls. 779/782).

É o relatório. Decido.

Na espécie, em relação à alegação de violação do art. 5º, LIV, e do preâmbulo da CF/88, é incabível o recurso especial porque visa discutir violação de norma constitucional que, consoante o disposto no art. 102, inciso III, da Constituição Federal, é matéria própria do apelo extraordinário para o Supremo Tribunal Federal.

Nesse sentido: "Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, o exame de eventual ofensa a dispositivo da Constituição Federal, ainda que para o fim de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal" (AgInt nos EREsp n. 1.082.463/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Segunda Seção, DJe de 1º/2/2019).

Confiram-se ainda os seguintes julgados: AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.342.571/RS, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe de 1º/2/2019; e AgInt no AREsp n. 1.287.630/SC, relator Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe de 25/9/2018.

Ademais, em relação à alegação de violação aos princípios da igualdade e da justiça, não é cabível o recurso especial porque alega violação a princípios. Com efeito, o art. 105, III, "a", da Constituição Federal, estabeleceu a competência do Superior Tribunal de Justiça para julgar, em recurso especial, as causas cuja decisão recorrida contrarie ou negue vigência apenas a tratado ou lei federal, não incluindo, portanto, os princípios de direito.

Nesse sentido: "O art. 105, III, 'a', da CF, ao dispor acerca da interposição de recurso especial, menciona a ocorrência de violação à lei federal, expressão que não inclui os princípios" (AgInt no AREsp n. 826.592/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 13/6/2017).

Confiram-se ainda os seguintes julgados: AgRg na Rcl n. 10.318/RS, relator

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F7D0267B-1D4C-48F1-8998-D5957FF1D066

Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, DJe de 29/4/2013; e AgRg no AREsp n. 542.160/MG, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, DJe de 18/11/2014.

Além disso, o Tribunal de origem se manifestou nos seguintes termos, no julgamento do agravo de instrumento :

> Na sua minuta recursal, de partida, questiona o valor fixado a título de alugueis pelo juízo de primeiro grau.
>
> O juízo de primeiro grau fez uma bipartição dos cálculos. No que diz respeito ao intervalo entre janeiro de 2000 a fevereiro de 2015, adotou as informações prestadas pelo assistente técnico do autor-reconvindo, que apurara em processo judicial análogo o valor de aluguel de bem imóvel situado na mesma localidade, resultando numa estimativa de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais).
>
> Em compasso, nos meses relativos a agosto de 1991 a dezembro de 1999, adotou outro parâmetro, também sugerido pelo assistente técnico da parte autora- reconvinda, na qual multiplicou o valor unitário de R$ 170,56 válido para janeiro de 2000 e o multiplicou por 100, que seria o número de meses que seriam acumulados entre agosto de 1991 a dezembro de 1999, resultando no aluguel adicional de R$ 17.056,00. Desse somatório, determinou que o valor do aluguel a ser abatido do crédito do autor-reconvindo seria fixado em R$ 97.056,00.
>
> Nas alegações recursais, a ré-reconvinte Arcobras compreende que o valor adequado para o cômputo do valor locatício seria o de uma avaliação contemporânea, de março de 2015, obtida pelo perito judicial e conclusiva no sentido de que o valor do aluguel seria de R$ 951,00 (novecentos e cinquenta e um reais) nesse tempo (cf. fls. 277 do Agravo de Instrumento 2221854-13.2015.8.26.0000), com retroação até a data do início da avença, subtraindo-se os valores de correção monetária pelo IGP-M, até se chegar o valor- zero, da primeira prestação periódica, em agosto de 1991.
>
> Essa dinâmica de cálculo reclamada pela parte ré- reconvinte se mostra adequada de acordo com os parâmetros definidos pelo título judicial.
>
> Como bem analisado, já se estabeleceu que a sentença de mérito determinara que os alugueis deveriam ser calculados desde o início da avença, que fora celebrada em agosto de 1991. Não houve delimitação sobre porcentagem sobre o valor do contrato que definiria a base do aluguel, mas sim a remessa à liquidação para que nessa fase fossem realizados os cálculos.
>
> Nesse sentido, diante das dificuldades relatadas nos esclarecimentos do perito judicial de fls. quanto a se obter um valor de aluguel fidedigno ao tempo de início da relação negocial entre as partes, em agosto de 1991, a saída de obter os valores atuais do aluguel e retroagir a aplicação dos índices de atualização monetária para se informar os valores históricos dos alugueis representa uma alternativa consentânea e consistente com o título judicial.
>
> Nesse ponto, descabe ao juízo de primeiro grau efetuar a retroação apenas de modo parcial, como o fez na decisão impugnada, pois adotou o valor unitário do aluguel sugerido pela parte autora-reconvinda, obtido em

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F7D0267B-1D4C-48F1-8998-D5957FF1D066

janeiro de 2000 em parâmetro de comparação de outras ações judiciais, e multiplicando-o pelo número de meses anteriores, sem que tivesse a mesma cautela de exercitar a retroação aos meses anteriores com a aplicação dos índices de atualização monetária costumeiramente destinada à correção dos contratos de natureza locatícia.

Nesse passo, a contadoria judicial, na origem, será acionada e deverá realizar um demonstrativo de cálculo, tomando de partida o valor apurado pelo perito judicial de R$ 951,00 (novecentos e cinquenta e um reais), em março de 2015, retroagindo a aplicação dos índices, mês a mês, do IGP-M, obtendo- se parcelas periódicas dos alugueis, até a data do mês inicial do contrato, em agosto de 1991. A soma de tais prestações deverá corresponder ao valor dos alugueis devidos pela ocupação do imóvel pelo autor-reconvindo.

A respeito da alegação recursal de que a soma de meses entre agosto de 1991 a dezembro de 1999 são 101 e não 100 meses como constou da decisão impugnada, ela se mostraria procedente, já que de fato existem 101 e não 100 meses nesse intervalo. Porém, essa constatação se mostra desnecessária em razão da modificação da forma de cálculo do aluguel ora esposada neste acórdão.

Em paralelo, registre-se acolher também o inconformismo da agravante Arcobrás no que diz respeito ao parâmetro de atualização monetária, para que se aplique o IGP-M. A prática do mercado imobiliário adota com prioridade o fator do IGP-M para a atualização dos valores de alugueis, tornando-o critério compatível a refletir a adequada (des)valorização dos alugueis ao longo do tempo.

Em conclusão, dá-se provimento em parte ao agravo da ré-reconvinte, para a finalidade de modificar o cômputo do valor do aluguel atinente à taxa de ocupação do imóvel, vencido de agosto de 1991 a fevereiro de 2015, devendo ser adotado o valor de aluguel mensal de imóvel apurado pelo perito judicial em março de 2015 (R$ 951,00), sendo operadas sucessivas aplicações dos índices de correção pelo IGP-M em retroação, até se chegar ao valor histórico originário de agosto de 1991, devendo, depois, ser efetuado o somatório de todas as prestações individuais, que corresponderá à efetiva taxa de ocupação. Determina-se, para a elaboração de tais cálculos, a remessa dos autos à contadoria judicial na origem, descabido se acolher o valor apresentado pela agravante sem que haja tal conferência prévia. (fls. 741/743).

E nestes termos, no julgamento dos embargos de declaração:

Sobre a atualização do valor de aluguel, nenhum vício a ser superado, visto que foi deixado explícito que o método de composição do valor do aluguel estava repercutido no título judicial objeto de cumprimento, acobertado pela coisa julgada, em que se estabeleceu, de forma clara, que deveria ser obtido um "valor locatício inicial", sobre o qual seria ponderada a aplicação de reajustes anuais pelos índices usuais para os contratos de locação, tendo sido esta a metodologia determinada pelo acórdão embargado, que aferiu a desindexação do IGP-M, até o termo inicial, como método admissivel para esse cômputo. A alegação de enriquecimento sem causa da parte autora-reconvinda, baseada na alegação de que a parte embargada obteria valor de aluguel muito superior ao verificado na época, nesse sentido, revela insurgência quanto ao método de escolha do cômputo

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F7D0267B-1D4C-48F1-8998-D5957FF1D066

do aluguel, e não exatamente a sua irregularidade ou ilegalidade. (fl. 768).

Assim, 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 n. 7/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.

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.**

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 31 de março de 2020.

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: F7D0267B-1D4C-48F1-8998-D5957FF1D066