SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1579748 - RJ (2019/0267679-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	RENATA CARDOSO DURAN - RJ126682
		RAFAEL DE AMORIM SIQUEIRA - RJ130888
		SANDRA DE SOUSA PADILHA CEBOLA - RJ166289
		CHRISTIANO DE JESUS LOURES DE PAIVA - RJ165053
		MARCOS CALDAS MARTINS CHAGAS - RJ164734
		DOUGLAS DA SILVA DIAS - RJ166050
		BEATRIZ LEUBA LOURENÇO - RJ136410
		JOÃO BAPTISTA DA SILVA NETO - RJ183519
		ALYSSON DE OLIVEIRA E SOUZA - RJ154908
AGRAVADO	:	REAL MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
ADVOGADOS	:	ARISTIDES MACHADO MATIAS - MG050788
		ROBERTO PASSOS BOTELHO - MG054422
		REGINA CARDOSO MACHADO - RJ034024
		GIOVANNA MARTINS ABREU SANTOS - MG173237
		WILLIAM COLPANI SANTOS - MG162557

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC**. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. IMPUGNAÇÃO À HABILITAÇÃO DE PERITO APÓS JUNTADA DO LAUDO. PRECLUSÃO. DECISÃO EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. MONTANTE LOCATIVO BASEADO EM LAUDO PERICIAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

DECISÃO

REAL MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (REAL MINAS) ajuizou ação revisional de aluguel contra BANCO DO BRASIL S.A. (BANCO),

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Documento eletrônico VDA25003211 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/04/2020 22:15:34
Publicação no DJe/STJ nº 2883 de 03/04/2020 (Aguardando confirmação da publicação). Código de Controle do Documento: b889348b-5378-4bb7-9337-db9e4550bf99

alegando que o montante pactuado se encontrava abaixo do valor de mercado.

Em primeiro grau, o pedido revisional foi julgado procedente para, em suma, fixar o valor do aluguel em R$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) (e-STJ, fls. 638/641).

Os embargos de declaração opostos por REAL MINAS foram acolhidos para retificar a parte dispositiva da sentença, condenando o locatário ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios no valor de 10% sobre o valor da causa (e-STJ, fls. 677/678).

Os embargos de declaração opostos pelo BANCO foram desprovidos (e-STJ, fl. 709).

Foi homologada a desistência do recurso de apelação interposto por REAL MINAS (e-STJ, fl. 721).

A apelação interposta por REGINA CARDOSO MACHADO e ROBERTO PASSOS BOTELHO (REGINA e outro), advogados de REAL MINAS, foi provida pelo TJRJ e improvido o apelo do BANCO nos termos do acórdão, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. PRELIMINARES DE CERCEAMENTO DE DEFESA E NULIDADE DA PROVA PERICIAL REJEITADAS. IMPUGNAÇÃO À HABILITAÇÃO DO PERITO APRESENTADA SOMENTE APÓS A JUNTADA DO LAUDO DESFAVORÁVEL AOS INTERESSES DA PARTE. MATÉRIA PRECLUSA. MÉRITO. LOCATÁRIO QUE NÃO PRODUZIU PROVA DA EXISTÊNCIA DE EQUÍVOCO NOS CÁLCULOS DO EXPERT. LAUDO PERICIAL ESCORREITO, QUE SERVIU DE FUNDAMENTO PARA A SOLUÇÃO DA LIDE. DESPROVIMENTO DA APELAÇÃO DO RÉU. PROVIMENTO AO RECURSO INTERPOSTO PELO AUTOR PARA DETERMINAR QUE OS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE 10% INCIDAM SOBRE O PROVEITO ECONÔMICO APURADO EM DOZE MESES DE LOCAÇÃO, CORRESPONDENTE À DIFERENÇA ENTRE O VALOR DO ALUGUEL NA ÉPOCA DA CITAÇÃO E O ARBITRADO NA SENTENÇA* (e-STJ, fl. 742).

Os embargos de declaração opostos pelo BANCO foram desprovidos e os de REGINA e outro foram parcialmente providos para indicar o termo inicial da contagem do período de doze meses sobre os quais incidirão honorários advocatícios, bem como majorar a verba honorária (e-STJ, fls. 797/804).

Irresignado, o BANCO interpôs recurso especial com fulcro no art. 105, III, alínea *a* da CF, alegando violação dos arts. 156, §1º, 278, parágrafo único, 464, §4º, e 1.022, II, do NCPC, além dos arts. 145, *caput*, e §1º, da Lei nº 5.869/73 e 884 do CC, por entender, em suma, que **(1)** houve negativa de prestação jurisdicional, à medida em que o TJRJ deixou de pronunciar acerca de dispositivos de lei federal; **(2)** não há

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Documento eletrônico VDA25003211 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/04/2020 22:15:34
Publicação no DJe/STJ nº 2883 de 03/04/2020 (Aguardando confirmação da publicação). Código de Controle do Documento: b889348b-5378-4bb7-9337-db9e4550bf99

que se falar em preclusão diante da nulidade absoluta da prova pericial conduzida por profissional sem formação acadêmica específica; **(3)** o valor da obrigação referente à locação alcançou patamar elevado capaz de acarretar o enriquecimento sem causa da parte adversa (e-STJ, fls. 821/835).

Foram apresentadas as contrarrazões (e-STJ, fls. 885/898).

O apelo nobre não foi admitido. Dessa decisão, foi interposto o presente agravo em recurso especial (e-STJ, fls. 900/907; 980/988).

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 1.000/1.010).

É o relatório.

DECIDO.

A irresignação não merece 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 ausência de violação do art. 1.022 do NCPC

Nas razões do seu recurso, o BANCO alegou a violação do art. 1.022, II, do NCPC, em virtude da ausência de manifestação acerca das impugnações feitas ao laudo pericial, produzido por perito que não possuía a formação necessária. Afirmou que o TJRJ, ao entender que a matéria estava preclusa, acabou por propiciar o enriquecimento sem causa da parte adversa.

Contudo, verifica-se que o TJRJ se pronunciou sobre o tema consignando que o BANCO impugnou a nomeação do perito somente após o resultado pericial desfavorável, quando a matéria já estava preclusa. Avaliando o conjunto fático-probatório, sobretudo o laudo pericial, concluiu que *o valor constante da sentença é compatível com as conclusões apresentadas no laudo pericial e se encontra entre os limites mínimo e máximo apontados pelo perito* (e-STJ, fl. 746). Confiram-se os trechos do acórdão recorrido:

> *Inicialmente, rejeito a preliminar de nulidade da prova pericial,tendo em vista que em relação à matéria operou-se a preclusão. Isso porque a*

parte somente impugnou a nomeação do expert após o resultado da perícia desfavorável aos seus interesses (e-STJ, fl. 745)
[...]
Verifica-se que o perito foi nomeado por meio da decisão proferida em 06/03/2013 (indexador 197), sem que houvesse impugnação por parte do ora recorrente, e que somente após a juntada do laudo, em 30/08/2013 (indexador 242), é que o mesmo arguiu a falta de habilitação do profissional (indexador 267).
Conclui-se, dessa forma, que a matéria está preclusa, porquanto não suscitada no tempo devido, restando impossibilitada a modificação pretendida (e-STJ, fl. 746)
[...]
Contudo, não prosperam as alegações do recorrente, uma vez que o valor constante da sentença é compatível com as conclusões apresentadas no laudo pericial e se encontra entre os limites mínimo e máximo apontados pelo perito. Nesse sentido, concluiu o expert nomeado pelo Juízo, utilizando o método comparativo de mercado, que o valor locativo do imóvel para o mês de agosto de 2013 é de R$ 121.160,24 (cento e vinte e um mil, cento e sessenta reais e vinte e quatro centavos), estabelecendo como limite superior a quantia de R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) e limite inferior a importância de R$ 113.000,00 (cento e treze mil reais). Ressaltou o perito que o imóvel objeto da lide possui cerca de 849,74m2, não sendo de pequeno porte, havendo de ser considerar, ainda, a sua localização (Rua Dagmar da Fonseca, n° 192, Térreo e Sobreloja, Madureira, RJ). Por conseguinte, o valor de R$ 121.160,24 apurado em agosto/2013 se aproxima da média requerida pelo locador em dezembro/2012, qual seja, a quantia de R$117.500,00. Assim, como bem destacado pelo ilustre Sentenciante, "considerando o laudo pericial produzido na ação revisional de aluguel estipulando valor médio da locação do imóvel objeto da presente demanda, bem como o decurso do tempo entre a média apurada e os dias atuais, pela fixação do aluguel no valor de R$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)"(e-STJ, fls. 746/747).

Tem-se que o TJRJ apreciou as questões que lhe pareceram necessárias à solução da causa, encontrando-se o acórdão recorrido fundamentado de forma a não ensejar dúvidas acerca das razões de ordem jurídica que lhe deram sustentação.

Assim, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do NCPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente, visando rediscutir matéria que já foi analisada.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. ERRO MÉDICO. DANOS MATERIAIS. REPARTIÇÃO DA SUCUMBÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.
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 há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à

hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
3. Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado acerca dos danos materiais e da repartição da sucumbência encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.
4. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp 1.530.555/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 23/3/2020, DJe 26/3/2020)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CARTÃO DE CRÉDITO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. JULGAMENTO POR DECISÃO MONOCRÁTICA. SÚMULA N. 568/STJ. JUROS REMUNERATÓRIOS. LIMITAÇÃO. TAXA MÉDIA. OPERAÇÕES DA MESMA ESPÉCIE. SÚMULA N. 83/STJ. "SPREAD" BANCÁRIO. ABUSIVIDADE. REEXAME DE PROVA. SÚMULA N. 7/STJ. INOVAÇÃO RECURSAL. DESCABIMENTO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SIMPLES TRANSCRIÇÃO DE JULGADOS. SÚMULA N. 284/STF.
DECISÃO MANTIDA.
1. A Corte "a quo" pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em princípio, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo, não havendo falar em ausência de prestação jurisdicional. O julgamento da causa em sentido contrário aos interesses e à pretensão de uma das partes não caracteriza negativa de prestação jurisdicional.
2. "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema" (Súmula n. 568/STJ).
(...)
7. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt nos EDcl no REsp 1.607.264/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. 23/3/2020, DJe 26/3/2020)

Afasta-se, portanto, a alegada violação do art. 1.022 do NCPC.

(2) Da ausência de violação dos arts. 156, §1º, 278, parágrafo único, 464, §4º, do NCPC e art. 145, *caput*, e §1º, da Lei nº 5.869/73

Insurgiu-se o BANCO sustentando que não há que se falar em preclusão diante da nulidade absoluta da prova pericial. Ressaltou que a perícia deveria ter sido conduzida por profissional com formação acadêmica específica.

O TJRJ, por sua vez, entendeu que houve a preclusão, uma vez que a impugnação à habilitação do perito foi apresenta após a juntada do escorreito laudo pericial desfavorável ao BANCO.

Tem-se que a decisão recorrida não contraria a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que preclui o direito da parte se não houver impugnação à qualificação do *expert* indicado em momento oportuno.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA 284/STF. DESAPROPRIAÇÃO. IMPUGNAÇÃO DA QUALIFICAÇÃO DO PERITO. ALEGAÇÃO NO PRIMEIRO MOMENTO PROCESSUAL OPORTUNO. PRECLUSÃO. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. COBERTURA FLORÍSTICA. CÁLCULO EM SEPARADO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. EMBARGOS PROTELATÓRIOS. APLICAÇÃO DE MULTA. REEXAME DOS FATOS. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. EXAME PREJUDICADO.

(...)

3. ***No que tange à necessidade de nomeação de novo perito, o entendimento a quo está em consonância com a orientação do Superior Tribunal de Justiça de que, se não houver impugnação à qualificação do expert indicado em momento oportuno, preclui o direito da parte em fazê-la posteriormente.***

4. Ademais, a insurgente não colaciona argumentos aptos a afastar a conclusão de preclusão, atraindo a incidência, por analogia, da Súmula 283/STF, que assim dispõe: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

(...)

11. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido em parte.

(REsp 1.698.577/RO, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, Segunda Turma, j. 6/11/2018, DJe 19/11/2018 - sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROPRIEDADE INDUSTRIAL. PERITO JUDICIAL. INABILITAÇÃO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

(...)

5. ***A jurisprudência desta Corte de Justiça é firme no sentido de que a incapacidade técnica do perito nomeado pelo juiz constitui nulidade relativa, não podendo, pois, ser reconhecida de ofício pelo juiz, em qualquer fase processual, e estando, ademais, sujeita à preclusão, caso não seja arguida na primeira oportunidade em que couber à parte falar nos autos.***

(...)

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp 1.580.387/SP, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), Quarta Turma, j. 24/4/2018, DJe 30/4/2018 - sem destaques no original)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. JULGAMENTO POR DECISÃO MONOCRÁTICA. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. IMPUGNAÇÃO À NOMEAÇÃO DE PERITO. NULIDADE RELATIVA. PRECLUSÃO. PRECEDENTES. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

(...)

3. ***"A impugnação da nomeação do perito deve ser alegada na primeira oportunidade de falar nos autos, sob pena de preclusão" (AgRg no AREsp 428.933/SP, Relator Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 27/3/2014, DJe 3/4/2014).***

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que

impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n.
7/STJ).
5. No caso concreto, o Tribunal de origem baseou-se nos fatos e nas provas dos autos para concluir pela desnecessidade de uma segunda perícia, sendo inviável alterar tal conclusão na presente instância, pois seria necessário revisão de elementos probantes, providência vedada pela súmula mencionada.
6. Agravo interno não provido.
(AgInt no REsp 1.667.632/SC, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, j. em 1/3/2018, DJe 15/3/2018 - sem destaques no original)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DEMARCAÇÃO. PROVA PERICIAL. NOMEAÇÃO DOS ARBITRADORES. NÃO OCORRÊNCIA. ALEGAÇÃO TARDIA DO VÍCIO. NULIDADE RELATIVA. PRECLUSÃO. PRINCÍPIO DA INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS E DOS ATOS PROCESSUAIS.
1. Cuida-se, na origem, de ação de demarcação de terras.
2. No recurso especial, busca-se o reconhecimento da nulidade da prova pericial elaborada sem a nomeação dos arbitradores a que se refere o artigo 956 do Código de Processo Civil.
*3. **É relativa a nulidade em virtude de eventual irregularidade na nomeação dos peritos designados para elaborar a prova técnica, o que exige a manifestação da parte interessada na primeira oportunidade em que lhe couber falar nos autos, sob pena de preclusão.***
4. O sistema das nulidades processuais em nosso ordenamento jurídico é orientado pelo princípio da instrumentalidade das formas e dos atos processuais, segundo o qual o ato só será considerado nulo se, além da inobservância da forma legal, não tiver alcançado a sua finalidade.
5. Recurso especial conhecido e não provido.
(REsp 1.370.903/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 19/3/2015, DJe 31/3/2015 - sem destaques no original)

Assim, tendo em vista que o fundamento adotado pelo acórdão recorrido está em consonância com o entendimento firmado nesta Corte, deve ser ele mantido.

Incide-se a Súmula nº 568 do STJ à hipótese.

(3) Da ausência de violação do art. 884 do CC

O BANCO alegou que o valor da obrigação referente à locação alcançou patamar elevado capaz de acarretar o enriquecimento sem causa da parte adversa.

O Tribunal fluminense, ao apreciar a questão acerca do valor locativo, assim consignou:

Contudo, não prosperam as alegações do recorrente, uma vez que o valor constante da sentença é compatível com as conclusões apresentadas no laudo pericial e se encontra entre os limites mínimo e máximo apontados pelo perito. Nesse sentido, concluiu o expert nomeado pelo Juízo, utilizando o método comparativo de mercado,

> *que o valor locativo do imóvel para o mês de agosto de 2013 é de R$ 121.160,24 (cento e vinte e um mil, cento e sessenta reais e vinte e quatro centavos), estabelecendo como limite superior a quantia de R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) e limite inferior a importância de R$ 113.000,00 (cento e treze mil reais). Ressaltou o perito que o imóvel objeto da lide possui cerca de 849,74m2, não sendo de pequeno porte, havendo de ser considerar, ainda, a sua localização (Rua Dagmar da Fonseca, n° 192, Térreo e Sobreloja, Madureira, RJ). Por conseguinte, o valor de R$ 121.160,24 apurado em agosto/2013 se aproxima da média requerida pelo locador em dezembro/2012, qual seja, a quantia de R$117.500,00. Assim, como bem destacado pelo ilustre Sentenciante, "considerando o laudo pericial produzido na ação revisional de aluguel estipulando valor médio da locação do imóvel objeto da presente demanda, bem como o decurso do tempo entre a média apurada e os dias atuais, pela fixação do aluguel no valor de R$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)". Quanto à alegada "atecnia da prova pericial produzida nos autos da ação revisional", verifica-se que o apelante se limita a informar o método utilizado nos cálculos de seu assistente técnico, sem, no entanto, apontar o suposto equívoco nos cálculos do expert nomeado pelo Juízo. Conclui-se que, não obstante suas alegações, fato´ que o recorrente não trouxe a lume nenhuma circunstância que infirme as conclusões da sentença recorrida, que, fundamentada em laudo técnico escorreito, aplicou a legislação adequadamente* (e-STJ, fls. 746/747)

Tem-se que o TJRJ, avaliando o conjunto fático-probatório, sobretudo o laudo pericial, afirmou que o BANCO não apresentou nenhuma circunstância capaz de infirmar a decisão de primeiro grau e concluiu que *o valor constante da sentença é compatível com as conclusões apresentadas no laudo pericial e se encontra entre os limites mínimo e máximo apontados pelo perito* (e-STJ, fl. 746).

Assim, rever as conclusões do TJRJ quanto ao valor locativo e se o montante implicaria em enriquecimento sem causa, demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula nº 7 do STJ.

Nesse sentido, confira-se o precedente desta Corte:

> *RECURSOS ESPECIAIS. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 458, II E 535, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. IMÓVEL COMERCIAL. CABIMENTO. ARTS. 18 E 19 DA LEI Nº 8.245/1991. ÚLTIMO AJUSTE CONTRATUAL. TRANSCURSO DE MAIS DE TRÊS ANOS. VALOR REVISADO JUDICIALMENTE. ALTERAÇÃO NA VIA ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. PROVA EXCLUSIVAMENTE PERICIAL. SUFICIÊNCIA. PRAVO ORAL. INDEFERIMENTO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. PRORROGAÇÃO DO CONTRATO POR PRAZO INDETERMINADO. ART. 56, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI Nº 8.245/1991. VALOR REVISADO. INCIDÊNCIA ATÉ A EFETIVA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE ULTERIOR REVISÃO POR CONVENÇÃO DAS PARTES OU POR DECISÃO JUDICIAL EM AÇÃO RENOVATÓRIA.*
> *1. Ação revisional de aluguel de imóvel comercial julgada procedente, com esteio exclusivamente na prova pericial, para fixar o novo valor*

revisado em patamar equidistante ao pretendido pela autora da demanda (a locadora) e ao defendido pela requerida (a locatária).
2. O acórdão recorrido limitou a incidência do valor revisado ao período compreendido entre a citação e o termo final do contrato original de locação, deixando a descoberto, com isso, o período de prorrogação do contrato por prazo indeterminado, resultante da permanência da locatária na ocupação do imóvel.
3. Os comandos dos arts. 18 e 19 da Lei nº 8.245/1991 autorizam que tanto o locador quanto o locatário, passados 3 (três) anos da vigência do contrato de locação ou de acordo por eles anteriormente celebrado a respeito do valor do aluguel, promovam ação objetivando a revisão judicial da referida verba, com o propósito de ajustá-la ao preço de mercado, servindo, assim, como instrumento jurídico para a manutenção do equilíbrio contratual e o afastamento de eventual situação de enriquecimento sem causa dos contratantes.
4. ***Tendo a Corte de origem fixado o novo valor do aluguel com amparo na prova pericial, sua modificação se revela descabida, pois o reexame de fatos e provas, a teor do que expressamente dispõe a Súmula nº 7/STJ, é tarefa que escapa à estreiteza da via do recurso especial. Precedentes.***
5. A ação revisional de aluguel, por sua natureza, possui campo de cognição restrito, reclamando provas eminentemente técnicas, visto que não abre espaço para discussão de natureza fática. Investiga-se, durante sua fase de instrução, a possibilidade de ajuizamento (pela observância do prazo trienal de que trata o art. 19 da Lei nº 8.245/1991) e a existência de oscilação do mercado capaz de justificar a pretendida readequação do valor livre e anteriormente ajustado pelas partes.
6. Não se pode afirmar nula, em se tratando de ação de revisão de aluguel, a sentença calcada na prova técnica elaborada por perito judicial capacitado, pois é justamente esta a que se revela mais adequada para a sua solução. Precedente.
(...)
9. Recurso especial de REPEL RECIFE PESCADOS LTDA. provido e recurso especial de TENDTUDO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA. parcialmente provido.
(REsp 1.566.231/PE, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, j. 1/3/2016, DJe 7/3/2016 - sem destaques no original)

O recurso, portanto, não merece ser conhecido quanto ao ponto.

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

MAJORO os honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor do BANCO em 5%, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília-DF, 31 de março de 2020.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Documento eletrônico VDA25003211 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/04/2020 22:15:34
Publicação no DJe/STJ nº 2883 de 03/04/2020 (Aguardando confirmação da publicação). Código de Controle do Documento: b889348b-5378-4bb7-9337-db9e4550bf99