

Recurso Especial Cível nº 0000228-03.2021.8.19.0044

Recorrente: TELEFÔNICA BRASIL S/A

Recorrido: MARIA DO CARMO SIMÕES RODRIGUES

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 803/830, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” da Constituição da República, interposto em face de acórdãos da Oitava Câmara de Direito Privado, fls. 771/776 e fls. 795/801, assim ementados:

“Apelações cíveis. Ação revisional de locação. Sentença de procedência parcial. Afastada a preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação. Perícia realizada em consonância com a melhor técnica aplicada ao caso concreto. Locatário que não logrou infirmar a metodologia técnica utilizada pelo expert a para apuração do valor locatício. Súmula 155 deste Tribunal de Justiça. Laudo pericial conclusivo quanto ao valor do aluguel a ser aplicado na hipótese. Acerto do decisum. Recurso a que se nega provimento.”

“Embargos declaratórios. Ausência de requisito para sua interposição. Rejeição. Necessidade de existência de perplexidade na decisão, seja por omissão, contradição, obscuridade ou erro material. Ausência de quaisquer das deficiências previstas no art. 1.022 do CPC. Intuito de prequestionamento. Vedação à rediscussão da matéria deduzida, bem como à inovação recursal. Manutenção do acórdão embargado. Embargos de declaração conhecidos e rejeitados.”

Inconformado, o recorrente sustenta a violação aos artigos 394, 396, 421 e 884 do Código Civil 85, § 2º, 86, 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil.

Contrarrazões apresentadas às fls. 847/851.

É o brevíssimo relatório.

O recurso não pode ser admitido no que respeita à alegação de ofensa aos **artigos 489, §1º e 1.022, parágrafo único, do Código de Processo Civil**, pois não se vislumbra na hipótese vertente que o acórdão recorrido padeça de qualquer dos vícios descritos nos citados dispositivos legais.

O órgão julgador apreciou adequadamente as teses suscitadas no processo e abordou as questões apresentadas pelas partes de forma suficiente a formar convencimento, observando assim o que determina o artigo 93, IX, da Constituição da República e, a *contrario sensu*, o **artigo 489, §1º, do CPC**. Observe-se que o colegiado se manifestou expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, não sendo legítimo confundir fundamentação sucinta com fundamentação deficiente apenas porque contrária aos interesses da parte.

Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AFRONTA AOS ARTS. 141 E 492 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL/2015. NÃO DEMONSTRAÇÃO. ENUNCIADO 284 DA SÚMULA. OMISSÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO. ERRO DE CÁLCULO. VERIFICADO. PRECLUSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO. SÚMULA 7/STJ. ENTENDIMENTO ADOTADO NESTA CORTE. VERBETES 83 E 568 DA SÚMULA DO STJ. NÃO PROVIMENTO. 1. Não havendo a devida demonstração de ofensa aos dispositivos legais apontados como violados, incidente o enunciado 284 da Súmula do STF. 2. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão alguma ou negativa de

prestação jurisdicional. 3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ). 4. O Tribunal de origem julgou nos moldes da jurisprudência pacífica desta Corte. Incidente, portanto, os enunciados 83 e 568 da Súmula do STJ. 5. Agravo interno a que se nega provimento". (AgInt nos EDcl no AREsp 1472560/RS - Relator(a) Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI - QUARTA TURMA - Data do Julgamento 04/02/2020 - Data da Publicação/Fonte DJe 18/02/2020). "PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. **OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1022 DO CPC/15. NÃO OCORRÊNCIA.** 1. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração. 2. *Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.* 3. Agravo interno não provido". (AgInt no AREsp 1576086/MG - Relator(a) Ministra NANCY ANDRIGHI - TERCEIRA TURMA - Data do Julgamento 16/12/2019 - Data da Publicação/Fonte DJe 18/12/2019). Assevere-se que o mero inconformismo da parte não autoriza a reabertura do exame de matérias já apreciadas e julgadas, ou a introdução de questão nova, conforme já se manifestou o STJ: "ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **INEXISTÊNCIA DE QUAISQUER DOS VÍCIOS DO ART. 1.022 DO CPC/2015. REDISCUSSÃO DE QUESTÕES DECIDIDAS. IMPOSSIBILIDADE. CARÁTER PROTETÓRIO EVIDENCIADO.**

MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CPC/15. 1. De acordo com a norma prevista no art. 1.022 do CPC/15, são cabíveis embargos de declaração nas hipóteses de obscuridade, contradição, omissão ou correção de erro material da decisão recorrida. 2. Os segundos embargos de declaração servem ao saneamento do acórdão embargado, e não à revisão do anterior aresto proferido em sede de agravo regimental, com o qual não se conforma o embargante. 3. Embargos de declaração rejeitados com aplicação à parte embargante de multa de 2% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC/2015". (EDcl nos EDcl no AgInt no AREsp 1258564/SP - Relator(a) Ministro SÉRGIO KUKINA - PRIMEIRA TURMA - Data do Julgamento 08/04/2019 - Data da Publicação/Fonte DJe 15/04/2019).

O exame das razões recursais revela que o recorrente, ao impugnar as conclusões do laudo pericial e a distribuição dos ônus de sucumbência, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial. Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ".

Vejamos o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

"(...) No caso em exame, verifica-se que a sentença está lastreada no laudo pericial elaborado a fls. 337/362 que, atendendo aos questionamentos formulados pela demandada em sua impugnação a fls. 381/386, foi devidamente esclarecido a fls. 447/450, devendo ser observada a natureza eminentemente técnica da questão veiculada na demanda.

Com efeito, o expert ainda justificou satisfatoriamente todas as impugnações apresentadas pela ré.

Observa-se da impugnação ao laudo pericial que a locatária não logrou combater a perícia realizada com elementos técnicos robustos. Com efeito, o laudo pericial foi elaborado em consonância com a técnica usualmente utilizada nas demandas da espécie, cumprindo observar, quanto ao tema, que as normas técnicas que regem esse tipo de perícia permitem a utilização de outros métodos para a aferição do valor do aluguel, desde que justificados, como o fez o perito. A propósito, confira-se trecho elucidativo dos esclarecimentos do perito (fls. 448/450):

1. O Laudo não desconsiderou o quesito 4º da série do Réu quando solicitou que a avaliação adotasse o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a resposta foi esclarecedora ao afirmar que "... considerando a peculiaridade do objeto, e os termos da NBR 14.653-2, não existem dados suficientes para elaboração e demonstração de forma correta e segura do cálculo por esta metodologia.";

2. Cabe ressaltar que o Perito é técnico experiente e deve se submeter aos normativos, desta forma, ante a pouca quantidade e qualidade de dados, justificou de forma técnica a não adoção deste critério, esclarecendo, ainda, que a NBR 14653, não impõe qual a metodologia que deva ser aplicada como pretende o Patrono na sua manifestação, mas sim normatizar os critérios passíveis de serem eleitos conforme a análise do avaliador:

“... 8.1.2 – Esta parte da NBR 14653 e as demais partes se aplicam a situações normais atípicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14653, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.” (Grifo nosso)

3. A adoção do Método da Renda foi pleiteada por ambas as partes, tendo o Perito considerado a taxa de 6 % aa (seis pontos percentuais ao ano) um mínimo pelo fato que a aplicação básica de rendimento mais módica, as cadernetas de poupança, está neste patamar;

4. O quadro apresentado contestando esta taxa, indicando que esta seria, na realidade, de 3,88 % segundo o FIPEZAP está incorreta uma vez que o boletim procurado se reporta a taxas de rendimento de locação residencial, o que não é o caso pois o contrato em questão é de locação não residencial:

(...)

6. Independente das variações da taxa de rentabilidade, na realidade as ordens de grandeza estão próximas a adotada pelo Perito no Laudo, e, se considerarmos o preço médio indicado para o Rio de Janeiro operado pela área em estudo temos um valor locativo de R\$5.524,50 (cinco mil quinhentos e vinte e quatro reais e cinquenta centavos), valor este 35 % acima do valor médio indicado pelo Perito no Laudo de R\$4.130,00 (quatro mil cento e trinta reais), denotando que a avaliação foi sensata, ou até mesmo ponderada.”

Não há, pois, que se falar em nulidade da sentença por ausência de fundamentação. (...)” (Fls. 773/774)

Pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, em face do óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça**, já acima transcrito.

Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL. PRAZO LEGAL OBSERVADO. PRECEDENTES. LAUDO PERICIAL. VALOR LOCATIVO. REEXAME. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. O recurso especial é reclamo de natureza vinculada e, dessa forma, para o seu cabimento, é imprescindível que a parte recorrente demonstre, de forma clara e objetiva, de que modo o acórdão recorrido teria contrariado os dispositivos apontados como violados, sob pena de inadmissão, atraindo o óbice da Súmula 284 do STF.

2. Com efeito, não se configura julgamento extra petita quando os pedidos são analisados e decididos a partir de uma interpretação lógico-sistemática, considerando toda a petição inicial.

3. Modificar o entendimento do Tribunal local, no que diz respeito a observância do originariamente pactuado entre as partes, incorrerá em reexame de matéria fático-

probatória, o que é inviável, devido ao óbice da Súmula 7/STJ.

4. 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. (REsp n. 1.566.231/PE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/3/2016, DJe de 7/3/2016.)

5. Relativamente ao laudo pericial e o valor localitvo, constata-se que a questão foi resolvida com base nos elementos fáticos que permearam a demanda. Incidência do óbice da Súmula 7/STJ.

6. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 1.864.640/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 8/3/2024.) “

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRÉDIO CONSTRUÍDO EM SOLO CONTAMINADO. DECADÊNCIA. REJEIÇÃO. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE INFORMAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS CONFIGURADOS. DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL. SÚMULA 7 DO STJ. SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é assente no sentido de que, quando "a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial (REsp 1.717.160/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/03/2018, DJe 26/03/2018).

2. Para desconstituir as premissas firmadas pelo Tribunal de origem no que se refere a ofensa à boa-fé objetiva, ante o descumprimento do dever de informação por parte da construtora ré quanto à contaminação do solo, bem como quanto à depreciação do imóvel em decorrência dessa condição, seria imprescindível o revolvimento das provas juntadas aos autos, resultando em não desejada rediscussão de matéria fática, ante o óbice da Súmula 07 deste Superior Tribunal de Justiça.

3. A apreciação, em recurso especial, do quantitativo em que o autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, esbarra no óbice da incidência da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 1329349/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2021, DJe 26/08/2021)

As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta que lhes são prejudiciais.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência



Intime-se.

Rio de Janeiro, 14 de janeiro de 2025.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente

