

Recurso Especial Cível nº 0284283-03.2019.8.19.0001

Recorrente : VANESSA DOS SANTOS LOPES E MARIA DAS GRAÇAS DOS SANTOS LOPES

Recorrido: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A.

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, de fls. 1035/1056, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, interposto em face dos Acórdãos da Décima Segunda Câmara de Direito Público, fls. 942/953 e fls. 1003/1012, assim ementados:

“Apelação Cível e Recurso Adesivo. Ação Renovatória. Pretensão autoral de compelir as Demandadas a renovar contrato de locação não residencial por prazo idêntico ao pactuado anteriormente (seis anos) e pelo valor de R\$ 9.905,06 (nove mil novecentos e cinco reais e seis centavos). Sentença de parcial procedência, fixando o aluguel em R\$ 13.000,00 (treze mil reais) e o prazo de cinco anos. Irresignação autoral e Apelo Adesivo da parte ré, ambas as partes se insurgindo contra o valor arbitrado a título de aluguel. Impugnação das Requeridas ao laudo pericial que foi devidamente rechaçada pelo Perito. Ausência de argumentos hábeis a afastar as conclusões alcançadas. Método de avaliação escolhido em atenção às particularidades do imóvel, posto de combustíveis. Avaliação original das Rés que se encontra em consonância com aquela do laudo pericial. Nova avaliação realizada à conveniência das Demandadas, para justificar o valor de aluguel pleiteado. Ausência de fundamentos defensivos quanto à taxa de rentabilidade aplicada pelo Perito. Parte autora que, ao contrário, apresentou irresignação devidamente fundamentada quanto à aludida taxa. Impugnação autoral considerada pelo Perito em seus novos cálculos. Magistrado de origem que falhou em justificar a adoção do percentual inicialmente adotado pelo Expert, de 7% ao ano. Média do mês da renovação para locação comercial no Rio de Janeiro, segundo sítio eletrônico especializado, que correspondia a 0,4% do valor do imóvel ao mês (4,8% a.a.), sendo a mais adequada à presente hipótese. Pedido recursal autoral, contudo, que se mostra em valor inferior àquele indicado na

petição inicial, não podendo ser adotado sob pena de violação ao princípio da congruência. Aluguel proposto na exordial de R\$ 9.905,06 (nove mil novecentos e cinco reais e seis centavos), que mais se adequa ao trabalho pericial e às circunstâncias do caso, segundo as provas produzidas nos autos. Reforma parcial da sentença. Redistribuição dos ônus de sucumbência, que devem ser integralmente atribuídos às Rés. Majoração dos honorários fixados em desfavor destas. Conhecimento de ambos os recursos, parcial provimento da Apelação principal e desprovimento do Apelo Adesivo.”

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS CONTRA ACÓRDÃO QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO APELO DA EMBARGADA E DESPROVEU A APELAÇÃO ADESIVA DAS EMBARGANTES, REFORMANDO PARCIALMENTE A SENTENÇA PARA REDUZIR O VALOR DO ALUGUEL NA RENOVATÓRIA. Aclaratórios que, a rigor, constituem-se em instrumento de esclarecimento e integração do julgado, diante da ocorrência de erro material, omissão, contradição ou obscuridade. Enfrentamento, no âmbito da decisão embargada, de todas as questões fundamentais ao deslinde da causa. Ausência da omissão ou da obscuridade alegada, tendo o Acórdão se manifestado expressamente sobre o laudo pericial e os esclarecimentos posteriores e sobre a sucumbência mínima da Postulante. Desnecessidade de produção de novo laudo pericial quando o existente já esclarece os fatos necessários à solução da lide. Irresignações defensivas contra os laudos que se mostraram contraditórias e desprovidas de fundamentos válidos. Conclusões diversas daquelas defendidas pelas Embargantes que não importam em omissão ou obscuridade do julgado. Inexistência de qualquer das hipóteses previstas no art. 1.022 do CPC. Nítido propósito de rediscussão dos termos do julgamento através da via inadequada. CONHECIMENTO E DESPROVIMENTO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação ao artigo 480, do Código de Processo Civil, bem como dissídio jurisprudencial. Pretende a majoração do valor do aluguel mensal ou com base nos laudos periciais, ou no valor fixado na sentença.

Contrarrazões às fls.1067/1084.

É o relatório.

O detido exame das razões recursais revela que o recorrente 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.

Vejamos a fundamentação do acórdão recorrido:

“(...) o Expert do Juízo acolheu a impugnação autoral, uma vez que o sítio eletrônico apontado pelo próprio Perito (FIPEZAP) avaliou a taxa de rentabilidade mensal, referente ao mês de junho/2020 para contratos de locação comercial no Rio de Janeiro, em 0,4%, refazendo seus cálculos para sugerir o valor de renovação de aluguel em R\$ 8.920,00 (oito mil novecentos e vinte reais).

O Juízo a quo, contudo, acolheu o valor apontado no laudo original, de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), sem justificar os motivos que o levaram a afastar as conclusões alcançadas nos esclarecimentos.

Destaca-se que o ordenamento jurídico pátrio adota o sistema da livre valoração das provas, também conhecido como sistema do livre convencimento motivado, ou ainda, da persuasão racional, segundo o qual o magistrado é livre para formar seu convencimento, desde que apresente o devido fundamento de fato e de direito para embasar sua decisão.

Entretanto, a fundamentação para afastar as conclusões alcançadas por um profissional de confiança do Juízo, supostamente imparcial e dotado de expertise técnica para avaliar a questão, deve ser substancial, uma vez que, a princípio, o magistrado não possui conhecimentos técnicos suficientes para contrapor os argumentos do Expert.

Nesse diapasão, não foram apresentados fundamentos suficientes que justifiquem a adoção de taxa de rentabilidade superior àquela apresentada como a mais adequada ao período de renovação do contrato no Rio de Janeiro, de 0,4% a.m. e 4,8% a.a., conforme média calculada por sítio eletrônico especializado e reconhecida como adequada pelo Perito.

Ressalta-se que, quanto à taxa de rentabilidade, a parte ré se limitou a afirmar que “a taxa utilizada pelo Perito, em torno de 7%, ao ano, no referido Laudo, está muito abaixo da aplicada no mercado” (fls. 586, 852 e 869 – IE n os 579, 848 e 856), sem apresentar qualquer argumento que embase tal alegação.

O parecer técnico de fls. 543/558 (IE nº 543) fundamenta a afirmação em um gráfico, quase ilegível, demonstrando a acumulação do IGP-M em 2021, que é o índice de reajuste do aluguel, não se confundindo com a taxa de rentabilidade para a fixação da base do aluguel.

Ademais, para justificar o novo valor de avaliação do imóvel, apresenta “amostra pesquisada entre os dias 25 e 30 do mês de abril junto a Sites na internet e com proprietários dos referidos imóveis” (fl. 547) em valores absolutamente discrepantes daqueles inicialmente apurados no laudo técnico juntado com a contestação (fl. 296 – IE nº 285): os valores do metro quadrado no parecer original não ultrapassavam R\$ 1.000,00 (mil reais), enquanto no novo laudo, chegam a R\$ 4.330,71 (quatro mil trezentos e trinta reais e setenta e um centavos), tudo para buscar fundamentar a fixação do aluguel em patamar superior a vinte mil reais.

Desta feita, restou comprovado que o percentual que melhor se aplica para a taxa de rentabilidade do imóvel à data da renovação do contrato, em 14/06/2020, é a de 0,4% ao mês, correspondente a 4,8% ao ano, levando ao aluguel mensal de R\$ 8.920,00 (oito mil novecentos e vinte reais). Contudo, há que se atentar ao pedido veiculado na exordial: a Autora requer, explicitamente, a fixação de aluguel, a partir de 14/06/2020, em R\$ 9.905,06 (nove mil novecentos e cinco reais e seis centavos), logo, a fixação em valor inferior àquele proposto pela própria Demandante extrapolaria os limites objetivos da lide, configurando julgamento ultra petita. (...)” (fls. 950/952)

Assim, 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 interposto, ante o veto dos **Enunciado nº e 7, ambos da Súmula do STJ** (“A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.”).

Nesse sentido, a orientação do Eg. Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2329135 - SP
(2023/0091755-4)

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. **AÇÃO RENOVATÓRIA.**

1. **NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO**

CONFIGURAÇÃO. 2. **PROVA PERICIAL.SISTEMA DA LIVRE PERSUASÃO RACIONAL DO MAGISTRADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. 3. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO. DECISÃO**

Na origem, Marisa Lojas Varejistas Ltda. ajuizou ação renovatória de contrato de locação comercial em desfavor de FBV Participações S.A. , a qual foi julgada procedente para para decretar a renovação do contrato de locação, pelo período indicado na petição inicial, mantidas as demais cláusulas firmadas entre as partes, com fixação do valor de R\$ 42.800,00 como valor mínimo do aluguel, reajustado nos termos do contrato.

Interpostas apelações por ambas as partes, a Trigesima Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento ao recurso da autora para atribuir à ré, inteiramente, a responsabilidade pelas despesas do processo e da verba honorária sucumbencial, fixada em 11% sobre o valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, §§ 2º e 11, do CPC. O recurso da demandada foi desprovido.

(...)

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 803-816), FBV Participações S.A. apontou violação aos arts. 86, caput, 131, 436 e 1.022, I, do Código de Processo Civil.

Apontou a existência de contradição no acórdão estadual quanto às amostras comparativas adotadas no laudo pericial.

Alegou que, "pela análise das amostras apresentadas no laudo pericial, verifica-se claramente uma enorme divergência entre o imóvel objeto da avaliação (imóvel da recorrente) e as amostras utilizadas como parâmetros, comprometendo o valor final" (e-STJ, fl. 812).

Sustentou, por fim, que "a recorrida não logrou demonstrar que a parte recorrente deu causa ao ajuizamento da ação, nem tampouco que em âmbito judicial, apresentou resistência justificada ao seu pedido, não se afigurando possível, portanto, à luz do princípio da causalidade, imputar à recorrente a honorária de sucumbência, pelo princípio da sucumbência" (e-STJ, fl. 815).

Contrarrazões apresentadas às fls. 821-846 (e-STJ).

O Tribunal estadual não admitiu o recurso especial, o que levou a insurgente à interposição do presente agravo.

Contraminuta às fls. 876-895 (e-STJ).

Brevemente relatado, decido.

De início, constata-se que o acórdão a quo resolveu satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição ou omissão com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação de tutela jurisdicional.

Assinala-se que o acórdão recorrido enfrentou, de forma clara e fundamentada, as questões suscitadas pelas partes, notadamente acerca do laudo pericial, tratando-se, na verdade, de pretensão de novo julgamento das matérias.

Desse modo, aplica-se à espécie o entendimento pacífico do STJ segundo o qual "não se configura a ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil/2015, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada" (REsp n. 1.638.961/RS, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 13/12/2016, DJe 02/02/2017). Quanto à valoração das provas, constata-se que o acórdão recorrido, com base nos elementos fáticos existentes nos autos, consignou que "o laudo pericial se mostra perfeitamente fundamentado e conclusivo, possibilitando acolher o pleito de revisão e fixar o valor apontado, que é o de mercado".

Nesse ponto, registre-se que os princípios da livre admissibilidade da prova e da persuasão racional autorizam o julgador a determinar as provas que entende necessárias à solução da controvérsia, assim como o indeferimento daquelas que considerar prescindíveis ou meramente protelatórias.

Ora, a produção probatória se destina ao convencimento do julgador e, sendo assim, pode o juiz rejeitar a produção de determinadas provas, em virtude da irrelevância para a formação de sua convicção.

Assim sendo, infirmar o entendimento alcançado pelo acórdão recorrido com base nos elementos de convicção juntados aos autos, a fim de se concluir pelo não acolhimento do laudo pericial, tal como busca a insurgente, esbarraria no enunciado n. 7 da Súmula desta Corte.

Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE
LOCAÇÃO DE IMÓVEL. REVISÃO DE ALUGUEL.

DESOCUPAÇÃO DA ORLA DO LAGO PARANOÁ. REDUÇÃO
DA ÁREA LOCADA. NÃO OCORRÊNCIA. LAUDO PERICIAL.
AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. PARTE RECORRIDA.

PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DOS FATOS. VINCULAÇÃO
DO JUIZ.

IMPOSSIBILIDADE. PRINCÍPIO DO LIVRE
CONVENCIMENTO MOTIVADO. AUSÊNCIA NULIDADE

POR NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. INEXISTÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. REVOLVIMENTO DO CONJUNTO FÁTICO E PROBATÓRIO. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há que se falar em nulidade do acórdão por vícios não sanados em sede de embargos de declaração, sem deduzir de que modo o acórdão recorrido teria incorrido em aludidas deficiências de fundamentação.

Súmula 284/STF.

2. Para que se configure o prequestionamento da matéria há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal. Não atende ao prequestionamento a simples oposição de embargos de declaração (Súm. 211/STJ).

3. O exame da pretensão recursal de reforma do v. acórdão recorrido, quanto à alegação de avaliação equivocada das provas, exigiria o revolvimento e a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo v. acórdão recorrido, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado de Súmula 7 do STJ.

4. As razões de recurso especial desafiaram as premissas fáticas e probatórias também quanto à alegação violação de lei federal, exigindo ainda a reinterpretação de cláusulas do contrato firmado entre as partes, atraindo a incidência dos enunciados de Súmula 5 e 7/STJ para todo o objeto da pretensão recursal.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.515.641/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 17/12/2019, DJe de 4/2/2020.)

Por fim, vale ressaltar que a apreciação, em recurso especial, do quantitativo em que autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

A esse respeito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE ANULABILIDADE DE CONTRATO DE FRANQUIA C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECONVENÇÃO PROPOSTA EM

LITISCONSÓRCIO COM TERCEIRO. AMPLIAÇÃO SUBJETIVA DO PROCESSO. INDEPENDÊNCIA DA AÇÃO PRINCIPAL E DA RECONVENÇÃO. EMPRESAS PERTENCENTES AO MESMO GRUPO ECONÔMICO. SOLIDARIEDADE PASSIVA. INEXISTÊNCIA. ALEGAÇÃO DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. SÚMULA 283/STF. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA E REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SÚMULA 7/STJ. BASE DE CÁLCULO DOS HONORÁRIOS. PROVEITO ECONÔMICO MENSURÁVEL. DESISTÊNCIA PARCIAL HOMOLOGADA. MONTANTE QUE DEVE SER CONSIDERADO NA BASE DE CÁLCULO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS.

1. Ação declaratória de anulabilidade de contrato de franquia c/c pedido de indenização por danos materiais e morais ajuizada em 25/11/2016, da qual foram extraídos os presentes recursos especiais interpostos em 27/10/2021 e conclusos ao gabinete em 17/01/2023.

2. O propósito recursal do primeiro recurso especial é dizer se a) a reconvenção promovida em litisconsórcio com terceiro acarreta a inclusão deste no polo passivo da ação principal; b) o mero fato de as empresas integrarem o mesmo grupo econômico enseja solidariedade passiva entre elas; e, subsidiariamente, c) se houve violação ao princípio da não surpresa. Por sua vez, o propósito recursal do segundo recurso especial consiste em definir se a) a dispensa dos recorridos do pagamento de royalties e taxa de propaganda relativos ao período de vigência do contrato de franquia configura enriquecimento sem causa; b) está caracterizada a sucumbência mínima da recorrente ou, subsidiariamente, houve adequada distribuição dos ônus sucumbenciais; c) o percentual arbitrado a título de honorários sucumbenciais deve incidir sobre o proveito econômico auferido pelas partes da ação principal e, subsidiariamente, d) se houve negativa de prestação jurisdicional.

3. [...] 4.2. A aferição do percentual em que cada litigante foi vencedor ou vencido, ou a conclusão pela existência de sucumbência mínima ou recíproca das partes, é questão que não comporta exame em recurso especial, por envolver aspectos fáticos e probatórios (Súmula 7/ST).

Precedentes.

4.3. [...] 5. Recurso especial de Magazzino Distribuidora de Alimentos Ltda conhecido e provido e recurso especial de Spoleto Franchising Ltda parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

(REsp n. 2.046.666/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/5/2023, DJe de 19/5/2023.)

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários sucumbenciais fixados em favor dos advogados da parte recorrida em 2% sobre o valor da causa.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela apresentação de recursos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios contra esta decisão, ensejará a imposição, conforme o caso, das multas previstas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

Publique-se.

Brasília, 05 de junho de 2023.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator

(AREsp n. 2.329.135, Ministro Marco Aurélio Bellizze, DJe de 06/06/2023.)" Grifo nosso

Ressalte-se, por fim, que, a par de inexistir o necessário cotejo analítico, havendo apenas a citação de votos e acórdãos, a análise do dissídio jurisprudencial fica prejudicada, em razão da aplicação da Súmula nº 7 do STJ, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão combatido e os arestos paradigmas, uma vez que as conclusões díspares ocorreram, não em razão de entendimentos diversos, mas em razão de fatos, provas e circunstâncias específicas do caso concreto.

À vista do exposto, **INADMITO o recurso especial** interposto, com fulcro no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, nos termos da fundamentação supra.

Intimem-se.

Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2024.

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