

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 2.082.255 - RS (2023/0131296-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CLARO S.A
ADVOGADO : JULIO CESAR GOULART LANES - RS046648
RECORRIDO : ALMIRA LARSEN STEIN
RECORRIDO : OLIVIO STEIN
ADVOGADOS : DIOGO RASIA ESCOBAR - RS071617
MAURÍCIO ZANDONÁ - RS071647

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE TORRE DE TELEFONIA MÓVEL. PRELIMINAR. NULIDADE DO LAUDO PERICIAL. AFASTADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA E SUFICIENTE. SÚMULA 7/STJ. ART. 69 DA LEI Nº 8.245/91. VALOR DO ALUGUEL DEFINITIVO QUE RETROAGE À DATA DA CITAÇÃO. PREVISÃO EXPRESSA. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICES POSITIVOS E NEGATIVOS. POSSIBILIDADE. PRETENSÃO DO RECORRENTE DE REAJUSTAR O VALOR ANUALMENTE. IMPOSSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação revisional de aluguel, ajuizada em 13/1/2014, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 6/2/2023 e concluso ao gabinete em 27/6/2023.

2. O propósito recursal consiste em decidir se, de acordo com o art. 69 da Lei nº 8.245/91, é possível reduzir o valor do locativo pelos índices negativos de correção monetária, em razão do transcurso de grande lapso temporal entre a citação e a data da avaliação do imóvel pela perícia.

3. Preliminar afastada. Rever as conclusões acerca da inocorrência de nulidade do laudo pericial, nos moldes como ora deduzida, demanda o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial em razão do óbice da Súmula 7/STJ.

4. O art. 69 da Lei nº 8.245/1991 não deixa margem ao intérprete: “o aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel”.

5. Desse modo, a pretensão de redução anual do valor definitivo do locativo – espécie de “escalonamento” do aluguel, em razão do transcurso de grande lapso temporal entre a citação e data da avaliação do imóvel – deve ser afastada, ante a expressa previsão legal de que “o aluguel fixado na sentença retroage à citação” (art. 69 da Lei nº 8.245/1991).

6. A impossibilidade de reajuste do locativo durante o curso da ação revisional não impede que os índices negativos (deflação) e positivos

Superior Tribunal de Justiça

(inflação) de correção monetária sejam considerados no cálculo de atualização do crédito oriundo de título executivo judicial, ressalvada a prevalência do valor nominal se, ao final, houver redução do montante principal (Tema 678/STJ).

7. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram rejeitadas as teses sustentadas pelo recorrente, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

8. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido, com majoração de honorários.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos. Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 17 de outubro de 2023 (Data do Julgamento).

MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Presidente

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora