



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.349.347 - SP (2018/0213472-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CONSTRUBASE PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E
PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVANTE : BROTAS BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : TRIBASICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : CEI EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE : DELTA PARTICIPACOES S/A
ADVOGADO : CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - SP291906
AGRAVADO : HSIAO WEI KUO
ADVOGADOS : DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121
GUILHERME HIDALGO ALVES - SP392928
INTERES. : TRIBASICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C INDENIZATÓRIA. LOCAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. CLÁUSULA CONTRATUAL. ABUSIVIDADE. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, e na análise do contrato entabulado entre as partes, concluiu pela ausência de cerceamento de defesa; pela caracterização da abusividade das cláusulas impugnadas pela parte, em razão da onerosidade excessiva, a ensejar a rescisão contratual; e pelo direito ao ressarcimento de valores relativos a res sperata e a instalação da loja. Nesse contexto, qualquer conclusão em sentido contrário ao que foi decidido pelo Colegiado local demandaria, necessariamente, interpretação de cláusulas contratuais, bem como novo exame do conjunto fático-probatório acostado aos autos, providências incompatíveis com a via estreita do recurso especial, em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, o que impede o conhecimento do recurso especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

2. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Brasília (DF), 17 de dezembro de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.349.347 - SP (2018/0213472-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CONSTRUBASE PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVANTE : BROTAS BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : TRIBASICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : CEI EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE : DELTA PARTICIPACOES S/A
ADVOGADO : CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - SP291906
AGRAVADO : HSIAO WEI KUO
ADVOGADOS : DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121
GUILHERME HIDALGO ALVES - SP392928
INTERES. : TRIBASICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Trata-se de agravo interno interposto por CONSTRUBASE PARTICIPAÇÕES LTDA E OUTROS em face de decisão deste Relator de fls. 764-767, que negou provimento ao seu agravo em recurso especial, em razão da incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ, devido à impossibilidade de reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

Nas razões recursais, a parte agravante repisa os argumentos trazidos no recurso especial, e ainda sustenta: "Em momento algum houve questionamento quanto à interpretação de alguma cláusula contratual. O que houve, por parte do Autor da demanda, foi um reclamo no sentido de que a cláusula não lhe atende, o que é diferente de cláusula dúbia. Não se trata de interpretar a cláusula contratual porque pela sua própria literalidade é clara à sua compreensão. Fato é que, a simples constatação da existência de cláusula contratual que cause descontentamento para a parte contrária, mesmo tendo com ela anuído quando da assinatura do instrumento, não esbarra no óbice da Súmula 5 do STJ!...No caso do Recurso Especial, não está se tratando de REEXAME de prova, e, sim, da VALORAÇÃO DA PROVA que NÃO OCORREU DE MANEIRA ADEQUADA, razão pela qual o entendimento pode ser modificado, sem qualquer violação ao teor da Súmula 07 do STJ. Exa., veja-se que nos autos houve a apresentação da prova no sentido de que a rescisão fora requerida pelo Autor da ação, tendo em vista o aumento da concorrência de restaurantes no mesmo segmento na praça de alimentação, conforme fls. e-STJ 209! Ou seja, a prova do pleito de rescisão imotivada JÁ SE ENCONTRA PRODUZIDA, porém não houve sua correta apreciação."

Requer o conhecimento e provimento do presente agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.349.347 - SP (2018/0213472-6)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
AGRAVANTE : CONSTRUBASE PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E
PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVANTE : BROTAS BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE : TRIBASICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : CEI EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE : DELTA PARTICIPACOES S/A
ADVOGADO : CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - SP291906
AGRAVADO : HSIAO WEI KUO
ADVOGADOS : DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121
GUILHERME HIDALGO ALVES - SP392928
INTERES. : TRIBASICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C INDENIZATÓRIA. LOCAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. CLÁUSULA CONTRATUAL. ABUSIVIDADE. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, e na análise do contrato entabulado entre as partes, concluiu pela ausência de cerceamento de defesa; pela caracterização da abusividade das cláusulas impugnadas pela parte, em razão da onerosidade excessiva, a ensejar a rescisão contratual; e pelo direito ao ressarcimento de valores relativos a res sperata e a instalação da loja. Nesse contexto, qualquer conclusão em sentido contrário ao que foi decidido pelo Colegiado local demandaria, necessariamente, interpretação de cláusulas contratuais, bem como novo exame do conjunto fático-probatório acostado aos autos, providências incompatíveis com a via estreita do recurso especial, em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, o que impede o conhecimento do recurso especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

2. Agravo interno não provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. O Tribunal de origem - destinatário da prova - após a análise dos elementos informativos contidos nos autos, assim concluiu:

"Não constitui cerceamento de defesa o indeferimento da dilação probatória no caso em comento. A audiência de conciliação era medida descabida uma vez que o autor se mostrou contrário à sua realização (fls. 427). Quanto aos documentos de fls. 207 e 209, sua ratificação em Juízo por parte do autor em sede de depoimento pessoal é desnecessária: ainda que consideremos verdadeiros os documentos juntados, eles não têm o condão de afastar as conclusões expostas pelo Juízo a quo que resultam no direito à rescisão do contrato e devolução de quantias pagas... Assim, como premissa, deve prevalecer a autonomia da vontade, o que não significará impossibilidade de necessários temperamentos em razão da existência de cobranças que não tenham razão de ser e, assim, sejam injustificadas à luz de qualquer tipo de relação jurídica, equilibradas ou não. Com base nessas premissas, vê-se que as cláusulas impugnadas pelo autor não são abusivas por si só, mas se tornaram abusivas após a onerosidade excessiva proveniente do longo transcurso de tempo até a inauguração... Na verdade, novas instalações de estabelecimentos comerciais no setor da comida asiática somente corroboram o fato de que toda a demora de inauguração trouxe elementos imprevisíveis e imensuráveis ao autor no momento da celebração do negócio.

Tais fatores, atrelados à demora na inauguração e impossibilidade de reaver todo o investimento feito no tempo previsto, configuram a álea para além daquela assumida inicialmente a justificar a resolução do contrato e consequente restituição das quantias pagas. Igualmente, per se, a cláusula não apresenta nulidades, tornando-se, porém, abusiva e contrária à boa-fé objetiva (art. 187 e 422 do CC) ao permitir a retenção de todos os valores mesmo quando existente demora de quatro anos para a previsão de inauguração, e ainda, quando o inadimplemento se deu relativamente às últimas três parcelas. A onerosidade excessiva, portanto, torna descabida a extensão interpretativa dada por essa cláusula, assim como justifica a devolução de todas as quantias pagas, tal como bem decidiu o Juízo a quo."

(...)

Conforme consignado na decisão monocrática de minha Relatoria (fls. 764-767), o Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, e na análise do contrato entabulado entre as partes, concluiu pela ausência de cerceamento de defesa; pela caracterização da abusividade das cláusulas impugnadas pela parte, em razão da onerosidade excessiva, a ensejar a rescisão contratual; e pelo direito ao ressarcimento de valores relativos a res sperata e a instalação da loja. Nesse contexto, qualquer conclusão em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sentido contrário ao que foi decidido pelo Colegiado local demandaria, necessariamente, interpretação de cláusulas contratuais, bem como novo exame do conjunto fático-probatório acostado aos autos, providências incompatíveis com a via estreita do recurso especial, em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, o que impede o conhecimento do recurso especial por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CERCEAMENTO DE DEFESA. ART. 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE OMISSÕES E CONTRADIÇÕES. PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL. NÃO CABIMENTO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. PRECEDENTES AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em ofensa aos arts. 489, § 1º e 1.022, II, do CPC/2015, tendo em vista que o Tribunal de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, apreciando integralmente a controvérsia posta nos autos, não se podendo, ademais, confundir julgamento desfavorável ao interesse da parte com negativa ou ausência de prestação jurisdicional.

2. Cabe ao magistrado, como destinatário final da prova, respeitando os limites adotados pela civilística processual, proceder à exegese necessária à formação do livre convencimento motivado. Registre-se que a questão probatória do ônus do autor ou do réu é questão inviável de ser analisada por esta Corte Superior, em virtude do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. A reforma do acórdão estadual com a desconstituição de suas premissas como pretende o recorrente, a fim de julgar procedente a ação de cobrança movida na origem, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AglInt nos EDcl no AREsp 1433139/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 20/08/2019, DJe 23/08/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DA RES SPERATA. SUMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ, AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido está em consonância com a Jurisprudência do STJ quando sustenta que a autonomia privada, como bem delineado no Código Civil de 2002 (arts. 421 e 422) não constitui um princípio absoluto em nosso ordenamento jurídico, sendo relativizada, entre outros, pelos princípios da função social, da boa-fé objetiva e da prevalência do interesse público; e que o Direito brasileiro admite, expressamente, a revisão contratual, diante da alteração superveniente das circunstâncias que deram origem ao negócio jurídico. Precedentes.

2. O Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, e na análise do contrato entabulado entre as partes, concluiu pela inexistência de inadimplemento contratual por parte da recorrida; pela caracterização do descumprimento de cláusula contratual pelo recorrente a ensejar a rescisão contratual; e pelo direito ao ressarcimento de valores



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

relativos a res sperata e a instalação da loja. Nesse contexto, qualquer conclusão em sentido contrário ao que foi decidido pelo Colegiado local demandaria, necessariamente, interpretação de cláusulas contratuais, bem como novo exame do conjunto fático-probatório acostado aos autos, providências incompatíveis com a via estreita do recurso especial.

Incidência, portanto, das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1450387/AP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 04/06/2019, DJe 11/06/2019)

PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO. CONTRATO. DIREITO À INDENIZAÇÃO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

I - Não ocorre ofensa ao art. 535 do CPC se o e. Tribunal de origem, sem que haja recusa à apreciação da matéria, embora rejeitando os embargos de declaração, considera não existir defeito a ser sanado.

Precedentes.

II - A análise do suposto direito ao ressarcimento de valores relativos a res sperata e a instalação da loja demandaria o reexame de provas, vedado pelos Enunciados n.ºs 5 e 7 da Súmula do STJ.

III - Impossibilidade de se conhecer do recurso quanto ao dissídio jurisprudencial, se, além de não demonstrado satisfatoriamente a divergência entre os julgados, os casos também não guardam entre si similitude fática.

Precedentes.

Agravo regimental desprovido.

(AgRg no Ag 862.268/SP, Rel. Ministro FELIX FISCHER, QUINTA TURMA, julgado em 26/06/2007, DJ 10/09/2007, p. 295)

3. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0213472-6

AgInt no
AREsp 1.349.347 /
SP

Números Origem: 10272865620168260007 10605045820148260100

PAUTA: 17/12/2019

JULGADO: 17/12/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **PAULO EDUARDO BUENO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CONSTRUBASE PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE	: PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVANTE	: BROTAS BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	: TRIBASICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE	: TRIBASICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE	: CEI EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE	: DELTA PARTICIPACOES S/A
ADVOGADO	: CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - SP291906
AGRAVADO	: HSIAO WEI KUO
ADVOGADOS	: DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121
	: GUILHERME HIDALGO ALVES - SP392928

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CONSTRUBASE PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE	: PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
AGRAVANTE	: BROTAS BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
AGRAVANTE	: TRIBASICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE	: CEI EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE	: DELTA PARTICIPACOES S/A
ADVOGADO	: CRISTIANO SILVA COLEPICOLO - SP291906
AGRAVADO	: HSIAO WEI KUO
ADVOGADOS	: DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121
	: GUILHERME HIDALGO ALVES - SP392928
INTERES.	: TRIBASICA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.