



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.410.479 - SP (2018/0321243-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : PLAZA SHOPPING ITAVUVU EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : FILIPE RODRIGUES CARVALHO - SP278762
CRISTIANE AURORA MELO FRANCO BAHIA E OUTRO(S) - SP360635
AGRAVADO : FABRICIO ADRIANO MOSCATELLI
ADVOGADOS : TIAGO LUVISON CARVALHO - SP208831
THAIS CRISTIANE QUEIROZ RUI E OUTRO(S) - SP144582

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE CRÉDITO. CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO DE LOJA DE USO COMERCIAL. DANOS MATERIAIS. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO DE ORGANIZAÇÃO ADEQUADA DE *SHOPPING CENTER*. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Dessa forma, não havendo omissão, contradição, obscuridade ou erro material no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

2. O Tribunal de origem, com fundamento nas provas documentais e pericial produzidas nos autos, concluiu que a recorrente não cumpriu com as obrigações contratuais relativas à organização adequada do empreendimento comercial (*shopping center*) e a entrega da infraestrutura necessária em boas condições, sendo devida indenização por danos materiais à recorrida.

3. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, no tocante à comprovação da responsabilidade da recorrente pelos prejuízos causados à recorrida, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira. Brasília, 21 de maio de 2019 (Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.410.479 - SP (2018/0321243-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : PLAZA SHOPPING ITAVUVU EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : FILIPE RODRIGUES CARVALHO - SP278762
CRISTIANE AURORA MELO FRANCO BAHIA E OUTRO(S) - SP360635
AGRAVADO : FABRICIO ADRIANO MOSCATELLI
ADVOGADOS : TIAGO LUVISON CARVALHO - SP208831
THAIS CRISTIANE QUEIROZ RUI E OUTRO(S) - SP144582

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por PLAZA SHOPPING ITAVUVU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A, inconformado com a decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial em razão da ausência de violação ao art. 1.022 do CPC/2015, falta de impugnação dos fundamentos do acórdão recorrido (incidência das Súmulas 283 e 284/STF) e necessidade de interpretação de cláusulas contratuais e reexame de provas para análise da controvérsia acerca do cumprimento das obrigações contratuais pela ora agravante.

Em suas razões, a agravante aponta que não poderia impugnar o teor do documento de fls. 361/367, pois não foi intimada para se manifestar sobre o acórdão de fls. 435/449; que a omissão no julgado, mesmo com a oposição de embargos de declaração, escancara o cerceamento de defesa e que a apreciação recursal visa à aplicação pontual da legislação com a reavaliação da prova, devendo ser afastadas as Súmulas 5 e 7/STJ.

Foi apresentada impugnação às fls. 585/589.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.410.479 - SP (2018/0321243-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : PLAZA SHOPPING ITAVUVU EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : FILIPE RODRIGUES CARVALHO - SP278762
CRISTIANE AURORA MELO FRANCO BAHIA E OUTRO(S) - SP360635
AGRAVADO : FABRICIO ADRIANO MOSCATELLI
ADVOGADOS : TIAGO LUVISON CARVALHO - SP208831
THAIS CRISTIANE QUEIROZ RUI E OUTRO(S) - SP144582

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RAUL ARAÚJO (Relator):

Com relação ao óbice imposto pelas Súmulas 283 e 284/STF, a decisão ora agravada afirmou que não foi objeto de impugnação o fundamento de que o documento apresentado nos autos tratava-se de precedente judicial da Corte de origem, de modo a ser prescindível a manifestação da parte agravante e inexistente o cerceamento de defesa.

Vejamos:

"Argumenta o embargante que o acórdão faz alusão à decisão proferida nos autos da Apelação n. 4004892-67.2013.8.26.0602, em precedente desta C. 27ª Câmara de Direito Privado; todavia, tendo referido acórdão sido encartado aos autos pela parte adversa a fls. 435/449, não teve o embargante oportunidade de se manifestar sobre o documento apresentado aos autos, violando o artigo 437, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015.

Todavia, ainda que o embargante não tenha se manifestado sobre o acórdão encartado a fls. 435/449, é de se ressaltar tal ocorrência não acarreta cerceamento de defesa. Tivesse ou não esse documento sido apresentado aos autos, uma vez que configura precedente desta C. 27ª Câmara o julgamento da Apelação n. 4004892-67.2013.8.26.0602, seria de qualquer forma mencionado na fundamentação do acórdão. Aliás, a esse título também foi mencionado outro precedente deste E. Tribunal de Justiça (Apelação n. 4004819-95.2013.8.26.0602), relativo ao mesmo empreendimento." (e-STJ, fl. 507)

Em que pese a irresignação da agravante, este fundamento consta do *decisum* objeto de recurso especial, sendo seu ônus a impugnação, sob pena de incidência, por analogia, das Súmulas 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal. Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283 DO STF. MONTADORA DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VEÍCULOS. CONCESSIONÁRIAS. SOLIDARIEDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

2. "A fornecedora de veículos automotores para revenda - montadora concedente - é solidariamente responsável pelos atos de seus prepostos (concessionária) diante do consumidor, ou seja, há responsabilidade de quaisquer dos integrantes da cadeia de fornecimento que dela se beneficia. Precedentes" (AgRg no AREsp 629.301/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe 13/11/2015).

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 495.367/RJ, Rel. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, QUARTA TURMA, julgado em 21/03/2017, DJe de 28/03/2017)

A irresignação acerca da suposta omissão também não merece prosperar, na medida em que o Tribunal local, malgrado não ter acolhido os argumentos suscitados pelo ora agravante, manifestou-se acerca dos temas necessários à integral solução da lide, especialmente quanto a ausência de cerceamento de defesa, *in verbis*:

"Todavia, ainda que o embargante não tenha se manifestado sobre o acórdão encartado a fls. 435/449, é de se ressaltar tal ocorrência não acarreta cerceamento de defesa. Tivesse ou não esse documento sido apresentado aos autos, uma vez que configura precedente desta C. 27ª Câmara o julgamento da Apelação n. 4004892-67.2013.8.26.0602, seria de qualquer forma mencionado na fundamentação do acórdão. Aliás, a esse título também foi mencionado outro precedente deste E. Tribunal de Justiça (Apelação n. 4004819-95.2013.8.26.0602), relativo ao mesmo empreendimento." (e-STJ, fl. 507)

Impende ressaltar que, *"se os fundamentos do acórdão recorrido não se mostram suficientes ou corretos na opinião do recorrente, não quer dizer que eles não existam. Não se pode confundir ausência de motivação com fundamentação contrária aos interesses da parte"* (AgRg no Ag 56.745/SP, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, DJ de 12/12/1994).

Por fim, a decisão objeto de impugnação não merece reparo quanto à incidência das Súmulas 5 e 7/STJ ao caso concreto, uma vez que a Corte de origem concluiu, diante do contexto fático-probatório, do laudo pericial e das cláusulas contratuais firmadas pelas partes, que houve violação do princípio da boa-fé e o descumprimento da obrigação de organização adequada do *shopping center*, de modo que há direito da parte agravada a indenização, *in verbis*:

"Em suma, pretende o autor, ora apelante, o reconhecimento da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

responsabilidade do réu, ora apelado, pelo insucesso do negócio instalado no shopping em questão e, por conseguinte, não tendo cumprido sua parte na contratação, deve ser compelido ao pagamento de indenização por danos materiais e morais, devendo ser declarados inexigíveis os valores cobrados na notificação extrajudicial que lhe foi enviada (objeto de ação executiva, em tramitação sob o número 4005954-45.2013.8.26.0602).

(...)

Quanto ao mérito propriamente dito, tem-se que, em princípio, as partes entabularam contratação de forma livre e espontânea, entendimento, aliás, esposado na sentença, considerando-se que o MM. Juízo a quo aplicou à hipótese o princípio do pacta sunt servanda.

E, em princípio, entre as partes se aplica a regra do artigo 54 da Lei n. 8.245/1.991, o qual expressamente dispõe que “Nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta Lei”.

E, apesar de se tratar de um contrato de adesão, não se tem aqui de relação de consumo, mas, sim, relação entre empresários, não se vislumbrando hipossuficiência de nenhuma das partes contratantes.

Todavia, embora o apelante tenha manifestado sua adesão à participação do empreendimento como lojista do shopping, ainda em sua fase embrionária, submetendo-se, com isso, aos riscos inerentes ao negócio e à atividade empresarial, o empreendimento em questão envolve algumas particularidades que impõem solução diversa neste caso concreto que privilegia o exame da questão sob o prisma da boa fé objetiva que deve reger as relações contratuais (artigo 422 do Código Civil).

Ainda que o apelado argumente que não assegurou ao apelante a abertura ou permanência de qualquer estabelecimento tradicional e/ou famoso no shopping, porque isso depende da vontade de terceiros, sobre os quais não tem poderes diretivos, sobreleva que, relativamente a esse mesmo empreendimento, esta C. 27ª Câmara de Direito Privado proferiu entendimento de que não houve efetivação das promessas indicadas na propaganda do empreendimento, seja com relação à presença das “lojas âncoras”, à organização do tenant mix e à entrega da infraestrutura necessária em boas condições, com violação à boa fé contratual.

(...)

Acresça-se, ainda, que o apelante requereu fosse tomado como prova emprestada o laudo pericial elaborado nos autos do processo nº 1007864-27.2014.8.26.0602, referente à ação indenizatória manejada por outro lojista (Moda Infantil e Acessórios Rodrigues Ltda.), no qual o perito concluiu que “Pode-se afirmar que um shopping center é formado por um conjunto de lojas-âncoras (lojas maiores que trazem maior número de clientes) e lojas satélites (lojas menores que trazem menor número de clientes), organizadas de forma a valorizar o empreendimento. Se existe alguma expressão característica ou algum traço distintivo e marcante que possa representar a essência do Shopping center com bastante propriedade, tal função caberia ao tenant mix, e isso pode fazer



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a diferença no sucesso do empreendimento, principalmente nos primeiros anos de consolidação no shopping. Se o tenant mix é alcançado tem-se como resultado o sucesso do empreendimento. Conclui-se que, apesar de se ter observado, no Plaza Shopping Itavuvu, um bom projeto arquitetônico e uma excelente localização comercial, o empreendimento encontra-se sub-utilizado, pois não houve planejamento adequado” (cf. fls. 361/367) (sem grifo no original).

O apelado, de sua parte, não impugna o teor desse documento encartado a fls. 361/367, apenas aduz que as demandas citadas pelo apelante dizem respeito a situação fática diversa (cf. fls. 392 in fine), impugnação que não merece guarida, pois o laudo examina a organização do tenant mix do shopping em questão.

Logo, seja porque o apelado violou o princípio da boa fé objetiva consagrado no artigo 422 do Código Civil, seja porque descumpriu sua obrigação de organizar adequadamente o tenant mix do shopping em questão, impõe-se reconhecer o dever de indenização do apelado, pelos danos sofridos pelo apelante.” (e-STJ, fls. 468/472)

Desse modo, a modificação do julgado demanda o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável na via estreita do recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 7 e 5 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse mesmo sentido:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. VIOLAÇÃO DO ARTIGO 535 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC) DE 1973. NÃO OCORRÊNCIA.

1. O Tribunal de origem apreciou a demanda de forma clara e precisa, delineando os motivos que embasaram suas conclusões. Afastada a tese de negativa de prestação jurisdicional. Precedentes.

2. O recurso especial discute a condenação em danos materiais. A reforma do acórdão recorrido, no ponto, requer incursão nos elementos fático-probatórios do processo, o que é inviável em recurso especial (súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça - STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.”

(AgInt no AREsp 896.157/SC, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2016, DJe de 21/10/2016)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ART. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. TÉRMINO RELAÇÃO CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE MULTA COMPENSATÓRIA COM CUMPRIMENTO OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. HONORÁRIOS CONTRATUAIS NÃO INTEGRAM VALORES DEVIDOS A TÍTULO DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PERDAS E DANOS. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em ofensa aos artigos 1022, II e 489, do Código de Processo Civil, haja vista que a ofensa somente ocorre quando o acórdão deixa de pronunciar-se sobre questão jurídica ou fato relevante para o julgamento da causa. A finalidade dos embargos de declaração é complementar o acórdão quando nele identificar omissão, ou, ainda, aclará-lo, dissipando obscuridade ou contradição.

2. A jurisprudência desta Casa perfilha do entendimento de não ser possível a cumulação da multa compensatória com o cumprimento da obrigação principal, uma vez que se trata de uma faculdade disjuntiva, podendo o credor exigir a cláusula penal ou as perdas e danos, mas não ambas. Precedentes.

3. O acolhimento da pretensão do agravante, demandaria alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão recorrido, com o revolvimento das provas carreadas aos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

4. O acórdão encontra-se em harmonia com a jurisprudência dominante do STJ, no sentido de não ser cabível a condenação da parte sucumbente aos honorários contratuais despendidos pela vencedora.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1.294.687/SP, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 11/09/2018, DJe de 18/09/2018)

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0321243-6

AgInt no
AREsp 1.410.479 /
SP

Número Origem: 10131963820158260602

PAUTA: 21/05/2019

JULGADO: 21/05/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **HINDEMBURGO CHATEAUBRIAND PEREIRA DINIZ FILHO**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PLAZA SHOPPING ITAVUVU EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : FILIPE RODRIGUES CARVALHO - SP278762
CRISTIANE AURORA MELO FRANCO BAHIA E OUTRO(S) - SP360635
AGRAVADO : FABRICIO ADRIANO MOSCATELLI
ADVOGADOS : TIAGO LUVISON CARVALHO - SP208831
THAIS CRISTIANE QUEIROZ RUI E OUTRO(S) - SP144582

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PLAZA SHOPPING ITAVUVU EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : FILIPE RODRIGUES CARVALHO - SP278762
CRISTIANE AURORA MELO FRANCO BAHIA E OUTRO(S) - SP360635
AGRAVADO : FABRICIO ADRIANO MOSCATELLI
ADVOGADOS : TIAGO LUVISON CARVALHO - SP208831
THAIS CRISTIANE QUEIROZ RUI E OUTRO(S) - SP144582

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 Maria Isabel Gallotti, Marco Buzzi (Presidente) e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.