



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 847.661 - RJ (2016/0012531-3)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : ALFA SETE SOCIEDADE LTDA
ADVOGADOS : PEDRO BOUERI AFFONSO DE ALMEIDA E OUTRO(S)
RACHEL SAAB E OUTRO(S)
AGRAVADO : RODRIGO GLUCK PAUL CALOMENI
AGRAVADO : ARTHUR WILTGEN PARODI GOMES
ADVOGADO : VERA LÚCIA CASTANHEIRA DE AZEVEDO

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRADO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. **1.** CONEXÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. PRECLUSÃO. **2.** COMPROVAÇÃO DOS FATOS CONSTITUTIVOS DO DIREITO DO AUTOR. MODIFICAÇÃO DAS CONCLUSÕES ALCANÇADAS. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. **3.** VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ. FUNDAMENTO NÃO ATACADO NO RECURSO. ÓBICE DA SÚMULA N. 283/STF. **4.** AGRADO REGIMENTAL IMPROVIDO.

1. Trata-se de inovação recursal a alegação de conexão no presente agrado regimental, o que é vedado por esta Corte devido à preclusão consumativa.

2. A revisão das conclusões alcançadas pelas instâncias ordinárias, no caso, demanda a análise do conjunto fático-probatório do processo, providência vedada pelo enunciado n. 7/STJ.

3. O Tribunal de origem concluiu que a pretensão da autora em receber valores sem qualquer contraprestação viola o princípio da boa-fé contratual. Neste sentido, como esse fundamento é suficiente por si só para manter a conclusão do julgado, o qual não foi atacado de forma específica nas razões do recurso especial, incide, à hipótese, o comando da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal, por aplicação analógica.

4. Em face da ausência de qualquer argumento capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, subsiste incólume o entendimento nela firmado, não merecendo prosperar o presente recurso.

5. Agrado regimental a que se nega provimento.

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 a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agrado regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente), Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 24 de maio de 2016 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 847.661 - RJ (2016/0012531-3)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Cuida-se de agravo regimental interposto por Alfasete Sociedade Ltda. contra decisão de minha lavra que negou provimento ao agravo em recurso especial nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 797):

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO E COBRANÇA DE ALUGUÉIS. 1. COMPROVAÇÃO DOS FATOS CONSTITUTIVOS DO DIREITO DO AUTOR. MODIFICAÇÃO DAS CONCLUSÕES ALCANÇADAS. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. 2. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ. FUNDAMENTO NÃO ATACADO NO RECURSO. ÓBICE DA SÚMULA N. 283/STF. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

Preliminarmente, sustenta a agravante a necessidade de chamamento do feito à ordem, em razão da conexão entre a ação indenizatória julgada pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino (AResp n. 826.489/RJ) e esta ação de despejo (AResp n. 847.661/RJ), buscando a reunião dos processos para apreciação e julgamento conjunto.

Sustenta que não se trata de reexame do conjunto fático-probatório, ao argumento de que "a entrega do imóvel pela Agravante constitui fato incontroverso, reconhecido pelos próprios Agravados nos autos da ação conexa n. 0012008.13.2010.8.19.0209 (ação indenizatória), ajuizada por estes em face da agravante, com base no mesmo Contrato e na mesma causa de pedir" (e-STJ, fl. 810).

Alega ter enfrentado todos os fundamentos do acórdão recorrido, devendo ser afastado o óbice da Súmula 283/STF, porquanto "a alegada violação ao princípio da boa-fé contratual não constitui fundamento central e autônomo às conclusões alcançadas pelo r. Acórdão recorrido" (e-STJ, fl. 813).

Aduz ser razoável o prazo de aproximadamente 3 anos para a construção de um *shopping* comercial, ante a complexidade e vulto do empreendimento.

Por fim, pleiteia a reconsideração da decisão agravada para que seja dado



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

provimento ao recurso especial, com o reconhecimento da validade da estipulação de termo indeterminado e da ausência de inadimplemento imputável à agravante, com a impossibilidade de oposição da exceção de contrato não cumprido.

Impugnação não apresentada, conforme certidão à fl. 871 (e-STJ).

É o breve relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 847.661 - RJ (2016/0012531-3)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

Cumpre registrar que a reunião dos processos, por efeito de conexão ou continência, disciplinadas no art. 105 do Código de Processo Civil/1973 (equivalente ao art. 58 do NCPC), não constitui dever do magistrado, mas sim faculdade, pois cabe a ele gerenciar a marcha processual, deliberando pela conveniência, ou não, de processamento simultâneo das ações.

Destarte, por ser uma faculdade do julgador, a decisão que reconhece a conexão ou a continência não impõe ao magistrado a obrigatoriedade de julgamento conjunto dos feitos; não havendo, nessa situação, nulidade processual, mormente se não resultar em prejuízo aos litigantes, consoante o brocardo *pas de nullité sans grief*.

O magistrado, a seu critério e diante de cada caso concreto, verificará a utilidade do julgamento simultâneo, com vistas a evitar decisões conflitantes e privilegiar a economia processual.

No presente caso, trata-se de inovação recursal em agravo interno a apontada conexão com o AResp n. 826.489/RJ, vedada por esta Corte devido à preclusão consumativa.

Nesse sentido (sem grifo no original):

ADMINISTRATIVO. SERVIDORA PÚBLICA MUNICIPAL. PROGRESSÃO HORIZONTAL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. CONFIGURAÇÃO.

1. Configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide no sentido da improcedência do pedido por falta de prova do direito alegado, sem que a parte tenha tido oportunidade de produzir prova por ela requerida. Precedentes.

2. **É vedada a inovação recursal em agravo regimental.** Precedentes.

3. Agravo regimental não provido. (AgRg nos EDcl no AResp n. 698.326/MG, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 18/8/2015, DJe 27/8/2015)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ademais, a decisão proferida no AResp 826.489/RJ, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, publicada no dia 9/3/2016, encontra-se em perfeita harmonia com a decisão proferida neste AResp, cuja publicação ocorreu na véspera.

Confira-se a ementa daquela decisão:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. RESCISÃO. ALEGADA INEXISTÊNCIA DE ESTIPULAÇÃO DE PRAZO PARA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. SUPOSTA OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. ADEQUAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. MANUTENÇÃO POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

Outrossim, conforme apontado na decisão agravada, o Colegiado estadual, ao manter a sentença de primeiro grau que julgou improcedente a ação de despejo com cobrança de aluguéis, concluiu que (e-STJ, fls. 724-727):

(...) constata-se que o inadimplemento contratual decorreu da conduta omissiva da autora, que deixou de efetuar a entrega das unidades comerciais nos termos pactuados.

Verifica-se que as partes celebraram o contrato de compromisso de locação de loja de uso comercial - LUC no empreendimento Rio Auto Shopping, pelo prazo de 60 meses, condicionado à entrega da edificação do local da pretensa locação (fls. 26-38).

Assim, o contrato firmado entre as partes é de compromisso de obrigação futura, condicionado ao cumprimento de cláusulas resolutivas de diversas obrigações, sendo a principal delas a edificação e entrega do empreendimento 'Rio Auto Shopping' livre, desembaraçado e com o habite-se.

O contrato de locação foi firmado em 08/05/2006 e o 'habite-se' somente foi obtido em 22/10/2010, ou seja, mais de três anos depois. Note-se que os contratos foram elaborados unilateralmente pela autora e não constou a data do início da vigência, tampouco a data prevista para a inauguração do empreendimento, embora tenham sido enviadas mensagens dando conta de diversas datas para inauguração.

Com efeito, o item 2 do contrato de compromisso de locação de espaço comercial no Rio Auto Shopping (fls. 27) prevê o prazo de locação de cinco anos, a partir da entrega da loja e que a formalização se dará por correspondência em até 30 dias. Enquanto o item 6, também à fl. 27, estabelece que as obras de instalação da LUC deverão estar concluídas em até 10 dias antes da data designada para a inauguração ao público do Rio Auto Shopping.

Contudo, a autora não comprovou que o imóvel foi entregue a ré. Para tanto bastaria juntar aos autos os termos de entrega do imóvel ou qualquer outro documento nesse sentido, o que não ocorreu.

O contrato celebrado entre as partes não é de natureza aleatória, portanto, deveria ter datas fixadas inclusive para cumprimento das



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

obrigações. Tendo o contrato natureza bilateral, nenhum dos contratantes, antes de cumprida sua obrigação, pode exigir o adimplemento do outro. Nesse passo, como não houve a entrega do empreendimento pela autora aos locatários em um prazo razoável, os réus deixaram de ter a obrigação de pagar os alugueres e encargos inerentes à locação.

O longo período de expectativa pelo recebimento das unidades comerciais ocorreu em desfavor dos réus e fez com que operasse a resolução do contrato por culpa da autora, portanto, não se afigura justo e nem razoável os réus realizarem o pagamento de qualquer quantia.

Vale ressaltar que é público e notório que o Rio Auto Shopping não foi inaugurado, pois fica na Av. Ayrton Sena, entre a Barra da Tijuca e Jacarepaguá, local de passagem comum para quem trabalha ou mora na zona oeste, podendo ser visto da avenida. As fotografias juntadas pelos réus a fls. 215-217 demonstram que o local encontra-se vazio, inacabado, em completo abandono e sem qualquer funcionamento.

Acrescente-se que consta expresso nas informações prestadas na certidão negativa de fls. 639, que a autora não fora intimada em razão de o local encontrar-se fechado e que, 'segundo os comerciantes locais, está fechado'.

Como bem asseverou o juízo singular 'no caso em tela, a obrigação do empreendedor não era simplesmente concluir a construção e conseguir as autorizações administrativas para funcionar. Era muito mais que isso. A complexidade empresarial e a importância sócio econômica do empreendimento exigiam não só a obrigação de realizar e construir um conjunto arquitetônico devidamente equipado e profissionalmente administrado, como também empregar investimentos nas áreas de marketing, lazer e segurança capazes de atrair o maior número de lojistas e, por consequência, fidelizar a futura clientela. A função social do contrato é fazer com que este não promova o enriquecimento exclusivo de um dos contratantes, mas sim contribuir para o bem-estar social, eis que a partir do Código Civil de 2002, a boa-fé contratual passa a ser uma cláusula implícita em todos os negócios jurídicos. O próprio exercício da liberdade de contratar é limitado pela função social do contrato (art. 421 do Código Civil), mitigando os conceitos do pacta sunt servanda e da lex inter partes e os atos e condutas que extrapolem tal conceito, caracterizam o abuso de direito, contrário ao direito vigente. No presente caso, a autora pretende receber valores sem qualquer contraprestação, o que viola frontalmente os novos princípios contratuais.'

Desse modo, contata-se que a autora não comprovou que cumpriu sua obrigação relativa à edificação do shopping e entrega da loja, livre, desembaraçada e com o habite-se, para que ali pudesse legalmente instalada a empresa dos réus, apta a formalizar a alegada relação locatícia.

Assim, não se desincumbiu a autora de demonstrar fato constitutivo do direito alegado, ônus que lhe é imposto no art. 333, I, do CPC, impondo-se a improcedência do pedido. (grifo nosso)

Ora, nos termos do art. 333, inciso I, do Código de Processo Civil/73,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

competete ao autor prova do fato constitutivo do seu direito. De acordo com as instâncias de origem, isso aqui não ocorreu, pois "a autora não comprovou que cumpriu sua obrigação relativa à edificação do *shopping* e entrega da loja, livre, desembaraçada e com o habite-se, para que ali pudesse ser legalmente instalada a empresa dos réus, apta a formalizar a alegada relação locatícia" (e-STJ, fl. 726).

Consta, ainda, do acórdão recorrido (e-STJ, fl. 729):

(...) o conjunto probatório produzido nos autos demonstrou o inadimplemento contratual da autora, por deixar de cumprir a obrigação de entregar ao locatário o imóvel alugado em condições de servir ao uso destinado, como dispõe o art. 22, inciso I, da Lei n. 8.245/9.

Assim, para a revisão das conclusões alcançadas, necessária seria a análise do conjunto fático-probatório do processo, providência vedada pelo enunciado n. 7/STJ.

Outrossim, no que se refere ao contrato elaborado unilateralmente pela autora, sem data do início da vigência nem previsão de inauguração do *shopping*, o Tribunal de origem concluiu que a pretensão da autora em receber valores sem qualquer contraprestação viola o princípio da boa-fé contratual.

Convém destacar que as instâncias ordinárias levaram em consideração a complexidade e vulto do empreendimento, no entanto, concluíram com base na função social do contrato, de acordo com excerto abaixo transcrito (e-STJ, fl. 726, sem grifo no original):

A complexidade empresarial e a importância sócio econômica do empreendimento exigiam não só a obrigação de realizar e construir um conjunto arquitetônico devidamente equipado e profissionalmente administrado, como também empregar investimentos nas áreas de marketing, lazer e segurança capazes de atrair o maior número de lojistas e, por consequência, fidelizar a futura clientela. A função social do contrato é fazer com que este não promova o enriquecimento exclusivo de um dos contratantes, mas sim contribuir para o bem-estar-social, eis que a partir do Código Civil de 2002, a boa-fé contratual passa ser um cláusula implícita em todos os negócios jurídicos. O próprio exercício da liberdade de contratar é limitado pela função social do contrato (art. 421 do Código Civil), mitigando os conceitos do *pacta sunt servanda* e da *lex inter partes* e os atos e condutas que extrapolem tal conceito, caracterizam o abuso de direito, contrário ao direito vigente. **No presente caso, a autora pretende receber valores sem qualquer contraprestação, o que viola frontalmente os novos princípios contratuais.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Neste sentido, como esse fundamento é suficiente por si só para manter a conclusão do julgado, o qual não foi atacado de forma específica nas razões do recurso especial, incide, à hipótese, o comando da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal, por aplicação analógica.

Assim, em face da ausência de qualquer subsídio capaz de alterar os fundamentos da decisão agravada, subsiste incólume o entendimento nela firmado, não merecendo prosperar o presente recurso.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0012531-3

AgRg no
AREsp 847.661 / RJ

Números Origem: 00079461120118190203 201524563117

PAUTA: 24/05/2016

JULGADO: 24/05/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANKLIN RODRIGUES DA COSTA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ALFASETE SOCIEDADE LTDA
ADVOGADOS	: PEDRO BOUERI AFFONSO DE ALMEIDA E OUTRO(S) RACHEL SAAB E OUTRO(S)
AGRAVADO	: RODRIGO GLUCK PAUL CALOMENI
AGRAVADO	: ARTHUR WILTGEN PARODI GOMES
ADVOGADO	: VERA LÚCIA CASTANHEIRA DE AZEVEDO

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: ALFASETE SOCIEDADE LTDA
ADVOGADOS	: PEDRO BOUERI AFFONSO DE ALMEIDA E OUTRO(S) RACHEL SAAB E OUTRO(S)
AGRAVADO	: RODRIGO GLUCK PAUL CALOMENI
AGRAVADO	: ARTHUR WILTGEN PARODI GOMES
ADVOGADO	: VERA LÚCIA CASTANHEIRA DE AZEVEDO

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha (Presidente), Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.