



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 617.754 - SP (2014/0296200-8)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : UNISHOPPING ADMINISTRADORA LTDA
ADVOGADOS : ISABELA PERASSI E OUTRO(S)
MÁRCIO ARAÚJO OPROMOLLA E OUTRO(S)
TATIANA SILVA MAILLEFAUD
AGRAVADO : LOJAS AMERICANAS S/A
ADVOGADOS : ANDRÉ FONSECA ROLLER E OUTRO(S)
JORGE LUIZ DE CARVALHO VELLOSO E OUTRO(S)
RITA DE CASSIA ANDRADE MACHIONI PEREIRA DOS SANTOS E
OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. ADMISSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. ALUGUEL. PONTUALIDADE NO PAGAMENTO. CARÊNCIA DA AÇÃO. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA Nº 284/STF. INADIMPLÊNCIA NÃO COMPROVADA. REVERSÃO DO JULGADO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.
2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ.
3. O fato superveniente examinado pelo acórdão recorrido diz respeito à ventilada ausência de quitação dos impostos e taxas que incidem sobre o imóvel, de modo que as razões apresentam-se dissociadas dos motivos esposados pelo tribunal local. Incidem, nesse particular, os rigores da Súmula nº 284/STF.
4. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.
5. Agravo regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide A Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.
Brasília (DF), 1º de setembro de 2015(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva - Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 617.754 - SP (2014/0296200-8)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo regimental interposto por UNISHOPPING ADMINISTRADORA LTDA. contra decisão (fls. 1.044-1.048 e-STJ) que conheceu do agravo para negar seguimento ao recurso especial.

Naquela oportunidade, concluiu-se pela (i) ausência de negativa de prestação jurisdicional, (ii) falta de prequestionamento do art. 131 do Código de Processo Civil e (iii) incidência das Súmulas nº 284/STF e nº 7/STJ acerca da configuração de fato superveniente a ensejar a carência da ação.

Nas razões do regimental (fls. 1.051- 1.062 e-STJ), o agravante aduz, em síntese, que *"os dispositivos de lei federal estão devidamente prequestionados ou é de rigor a anulação do acórdão proferido em sede de embargos de declaração"* e que *"o não pagamento do aluguel adequadamente é ponto incontroverso e não demanda o revolvimento do acervo do acervo fático-probatório. A questão trazida com este recurso é se justamente esse não pagamento adequado dos alugueres implica na extinção da presente demanda sem resolução do mérito"*.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 617.754 - SP (2014/0296200-8)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Não obstante os argumentos da agravante, o recurso não merece provimento.

Com efeito, como consignado na decisão agravada, verifica-se que o tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese. Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A esse respeito, os seguintes precedentes:

"AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. (...)

1. Inocorrente a apontada negativa de prestação jurisdicional, porquanto as questões submetidas ao Tribunal 'a quo' foram suficiente e adequadamente apreciadas, com abordagem integral do tema e fundamentação compatível. (...)".

(AgRg no REsp 965.541/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, julgado em 17/05/2011, DJe 24/05/2011).

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO REGIMENTAL EM AGRADO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. (...)

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional nos embargos de declaração, se o Tribunal de origem enfrenta a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que sucintamente. A motivação contrária ao interesse da parte não se traduz em maltrato ao art. 535 do CPC. (...)".

(AgRg no Ag 1.160.319/MG, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA - Desembargador Convocado do TJRS, Terceira Turma, julgado em 26/4/2011, DJe 6/5/2011).

Ademais, o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas sobre aqueles considerados suficientes para fundamentar sua decisão, o que foi feito.

Observa-se também que a matéria versada no art. 131 do Código de Processo Civil, apontado como violado no recurso especial, não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e nos embargos declaratórios opostos, não se provocou o pronunciamento acerca da questão. Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo".

Oportuno ressaltar que, nos termos da jurisprudência desta Corte Superior, somente se tem por prequestionados dispositivos legais, ainda que não tenham sido diretamente referidos, quando o acórdão recorrido emite juízo de valor fundamentado acerca da temática por eles regida, o que não ocorre no presente caso.

Nesse passo, a simples oferta de aclaratórios, ausente pronunciamento do acórdão recorrido acerca do tema pretendido, não permite ver atendido o indispensável prequestionamento, não tendo acolhida, neste Tribunal, o chamado prequestionamento ficto, entendimento decorrente da Súmula nº 356/STF.

A propósito:

"TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE RENDA. RENDIMENTOS RECEBIDOS ACUMULADAMENTE. BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO ATRASADO. JUROS MORATÓRIOS INDENIZATÓRIOS. NÃO-INCIDÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 535, CPC. OMISSÃO QUANTO A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 356 DO STF.

1. O STF, no RE 219.934/SP, prestigiando a Súmula 356 daquela Corte, sedimentou posicionamento no sentido de considerar prequestionada a matéria constitucional pela simples interposição dos embargos declaratórios. Adoção pela Suprema Corte do prequestionamento ficto.

2. O STJ, diferentemente, entende que o requisito do prequestionamento é satisfeito quando o Tribunal a quo emite juízo de valor a respeito da tese defendida no especial.(...)

5. Recurso especial não provido" (REsp 1.075.700/RS, Relatora Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJe 17/12/2008).

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INVENTÁRIO. DEPÓSITO JUDICIAL. COBRANÇA DAS DIFERENÇAS DE CORREÇÃO MONETÁRIA. JUROS MORATÓRIOS LEGAIS. PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. VIOLAÇÃO DE SÚMULA. DESCABIMENTO. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. NÃO CARACTERIZADA.

I – A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.(...)

RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NESTA PARTE PROVIDO" (REsp 976.757/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, DJe 03/08/2010).

Quanto ao tema de fundo, a recorrente, nas razões do especial, alegou como fato superveniente apto a ensejar a carência da ação a falta de pagamento de aluguéis por parte da recorrida, nos seguintes termos:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"(...)

Ao que importa para o presente momento é que as LOJAS AMERICANAS não pagam aluguel há mais de 7 (sete) meses, seja por qual parâmetro for: o dela, o da sentença, o do contrato ou o defendido pela UNISHOPPING.

Aproveitando-se da oportunidade criada pela decisão de primeiro grau, as LOJAS AMERICANAS intencionalmente 'controverteram' os valores devidos e consignaram extrajudicialmente o ínfimo valor de R\$ 45.530,54 para o pagamento dos alugueis dos meses de fevereiro, março e abril de 2013. Ou seja, consignou um valor que não pagaria nem um mês de aluguel para 'pagar' três meses.

(...)

A estratégia das LOJAS AMERICANAS é clara: ao conseguir uma sentença de renovação de aluguel, parou de pagar. Para não ser despejada, apresenta uma consignação extrajudicial de valor ínfimo. Negada a consignação extrajudicial - como era evidente que aconteceria - propõe muito tempo após o prazo adequado uma consignação judicial, mas bem distante do valor que realmente era devido.

Portanto, há meses o aluguel não vem sendo pago pelas LOJAS AMERICANAS e o contrato vem sendo repetida e intencionalmente descumprido" (fls. 863-864 e-STJ - grifou-se).

No entanto, o fato superveniente examinado pelo acórdão recorrido diz respeito à ventilada ausência de quitação dos impostos e das taxas que incidem sobre o imóvel, de modo que as razões apresentam-se dissociadas dos motivos esposados pelo tribunal local. Incidem, nesse particular, os rigores da Súmula nº 284/STF.

No que tange à aludida preliminar, a Corte estadual entendeu que o pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) não é devido pela recorrida, como demonstra o trecho abaixo:

"(...)

Primeiramente, de se ressaltar que a preliminar de carência de ação, invocada pela Requerida em sede de Apelação, não merece prosperar, sendo de rigor o seu afastamento por este E. Tribunal.

É que, a teor do artigo 71 da Lei nº 8.245/91, todos os requisitos exigidos foram preenchidos pela Requerente, em especial o contido no inciso III, viabilizando a análise do mérito da causa pelo juízo 'a quo'.

Como bem ressaltado pelo MM. Juiz de Direito na r. sentença recorrida, o julgamento foi convertido em diligência (cf. fls. 498 e 534), para que a Requerente provasse o pagamento do débito supostamente pendente a título de IPTU e fundo de promoção, o que o fez às fls. 515/517 e 537/540.

Pela apreciação das cláusulas específicas do contrato de locação de fls.22/31, bem como da Escritura Declaratória de Normas Gerais do 'shopping center' de fls. 175/229, dessume-se insubsistente a alegação da Requerida no sentido de ser devido e não demonstrado o pagamento do IPTU das áreas comuns pela Requerente.

O disposto na letra 'f' do sumário das especificações contratuais de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fls. 22 e no item '7' da Escritura Declaratória de Normas Gerais Regedoras do Funcionamento, Utilização e das Locações do 'Shopping Center' de fls. 216, bem demonstram que o IPTU da área comum ('shopping center') e demais encargos comuns estão computados no valor percentual da locação, calculado na base de 3% (três por cento) sobre o faturamento líquido da Requerente, conforme estipulação específica do contrato de locação de fls. 22/31.

Ratifica tal entendimento o disciplinado no item '7.5' da referida Escritura, com regras gerais do 'shopping center', constante de fls. 217/218, a qual menciona de forma pontual que os tributos e demais encargos comuns serão pagos pela locatária de conformidade com o 'contrato específico de locação'.

Como bem observou o professor JOSÉ ROBERTO NEVES AMORIM, no artigo 'As ações renovatórias nos 'shopping centers': 'Muito embora possa o empreendimento adotar a forma de verdadeiro condomínio (Lei 4.591/1964), é o contrato de locação que impera, com cláusulas-padrão, porém tendo como aditivo uma escritura declaratória de normas gerais complementares', que constitui um 'complexo jurídico de obrigações das partes' (Direito imobiliário Questões contemporâneas. Coord. José Roberto Neves Amorim e Rubens Carmo Elias Filho. São Paulo: Elsevier, 2008, p.02)'.
Ao tratar da matéria, GILDO DOS SANTOS, in Locação e Despejo Comentários à Lei nº 8.245/91, 7. ed., revist., atual. e ampl. com as alterações da Lei nº 11.112/2009, São Paulo: RT, 2011, p. 381: 'Tudo isso faz desse ajuste um verdadeiro contrato misto, decorrente de figuras típicas de negócios diversos, em que sobressai a locação, como sendo o tipo predominante, até porque apresenta os elementos essenciais desta (...)'.
Como visto, a alegação de que "o não pagamento do aluguel adequadamente é ponto incontroverso" (fl. 1.055 e-STJ), não encontra respaldo no acórdão recorrido.

Além disso, a verificação da procedência dos argumentos expendidos no recurso obstado exigiria, por parte desta Corte, o reexame de matéria fática, o que é vedado pela Súmula nº 7/STJ.

Assim, o exame da divergência jurisprudencial fica prejudicado.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO REGIMENTAL - RECURSO ESPECIAL – DECISÃO AGRAVADA COM MAIS DE UM FUNDAMENTO – AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE UM DELES – INCIDÊNCIA DA SÚMULA 182/STJ - FALTA DE PREQUESTIONAMENTO – DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Inviável o agravo interno que deixa de atacar todos os fundamentos da decisão recorrida, nos termos da Súmula 182/STJ.

2. A falta de prequestionamento inviabiliza o recurso especial também pela alínea 'c' do permissivo constitucional, diante da impossibilidade de se configurar o dissídio jurisprudencial, pois não há como se demonstrar a similitude das circunstâncias fáticas e do direito aplicado.

3. Agravo regimental improvido" (AgRg no REsp 631.588/RS, Rel. Min. ELIANA CALMON, Segunda Turma, DJ 5/6/2006).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Desse modo, considerando-se que a agravante não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a decisão deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2014/0296200-8 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgRg no AREsp 617.754 / SP**

Números Origem: 00232865220108260003 232865220108260003

EM MESA

JULGADO: 01/09/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : UNISHOPPING ADMINISTRADORA LTDA
ADVOGADOS : MÁRCIO ARAÚJO OPROMOLLA E OUTRO(S)
TATIANA SILVA MAILLEFAUD
ISABELA PERASSI E OUTRO(S)
AGRAVADO : LOJAS AMERICANAS S/A
ADVOGADOS : JORGE LUIZ DE CARVALHO VELLOSO E OUTRO(S)
RITA DE CASSIA ANDRADE MACHIONI PEREIRA DOS SANTOS E
OUTRO(S)
ANDRÉ FONSECA ROLLER E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : UNISHOPPING ADMINISTRADORA LTDA
ADVOGADOS : MÁRCIO ARAÚJO OPROMOLLA E OUTRO(S)
TATIANA SILVA MAILLEFAUD
ISABELA PERASSI E OUTRO(S)
AGRAVADO : LOJAS AMERICANAS S/A
ADVOGADOS : JORGE LUIZ DE CARVALHO VELLOSO E OUTRO(S)
RITA DE CASSIA ANDRADE MACHIONI PEREIRA DOS SANTOS E
OUTRO(S)
ANDRÉ FONSECA ROLLER E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.