

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1499439 - SP
(2019/0129566-9)**

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : PLAZA SHOPPING ITAVUVU EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : FILIPE RODRIGUES CARVALHO - SP278762
LUIS OTAVIO INGUTTO DA ROCHA ANTUNES -
SP281686
CRISTIANE AURORA MELO FRANCO BAHIA -
SP360635
AGRAVADO : ANDREY DA SILVA SUFI
AGRAVADO : ANDREY DA SILVA SUFI
ADVOGADOS : TIAGO LUVISON CARVALHO - SP208831
THAIS CRISTIANE QUEIROZ RUI - SP144582

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. NULIDADE DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE OFENSA AOS DISPOSITIVOS LEGAIS INVOCADOS. SÚMULA N. 284/STF. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A deficiência na fundamentação do recurso, de modo a impedir a compreensão da suposta ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).
2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
3. O acórdão recorrido, mediante a análise do contrato e da prova testemunhal, asseverou o descumprimento contratual. Para dissentir dessas conclusões, seria necessário interpretar as cláusulas contratuais e reexaminar o conjunto fático-probatório dos autos, o que não se admite em recurso especial.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 07 de outubro de 2019 (Data do Julgamento)

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.499.439 - SP (2019/0129566-9)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : PLAZA SHOPPING ITAVUVU EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : FILIPE RODRIGUES CARVALHO - SP278762
LUIS OTAVIO INGUTTO DA ROCHA ANTUNES - SP281686
CRISTIANE AURORA MELO FRANCO BAHIA - SP360635
AGRAVADO : ANDREY DA SILVA SUFI
AGRAVADO : ANDREY DA SILVA SUFI
ADVOGADOS : TIAGO LUVISON CARVALHO - SP208831
THAIS CRISTIANE QUEIROZ RUI - SP144582

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 1.090/1.097) interposto contra decisão (e-STJ fls. 1.085/1.088) da Presidência desta Corte que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial.

Em suas razões, a parte agravante alega não serem aplicáveis as Súmulas n. 284 do STF e 5 do STJ.

Segundo argumenta, "não assegurou, em momento algum, a abertura ou permanência de qualquer estabelecimento tradicional no *shopping center*" (e-STJ fl. 1.093).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

O agravado não apresentou contrarrazões (e-STJ fl. 1.101).

É o relatório.

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.499.439 - SP (2019/0129566-9)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : PLAZA SHOPPING ITAVUVU EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : FILIPE RODRIGUES CARVALHO - SP278762
LUIS OTAVIO INGUTTO DA ROCHA ANTUNES - SP281686
CRISTIANE AURORA MELO FRANCO BAHIA - SP360635
AGRAVADO : ANDREY DA SILVA SUFI
AGRAVADO : ANDREY DA SILVA SUFI
ADVOGADOS : TIAGO LUVISON CARVALHO - SP208831
THAIS CRISTIANE QUEIROZ RUI - SP144582

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. NULIDADE DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE OFENSA AOS DISPOSITIVOS LEGAIS INVOCADOS. SÚMULA N. 284/STF. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A deficiência na fundamentação do recurso, de modo a impedir a compreensão da suposta ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).
2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
3. O acórdão recorrido, mediante a análise do contrato e da prova testemunhal, asseverou o descumprimento contratual. Para dissentir dessas conclusões, seria necessário interpretar as cláusulas contratuais e reexaminar o conjunto fático-probatório dos autos, o que não se admite em recurso especial.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.499.439 - SP (2019/0129566-9)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : PLAZA SHOPPING ITAVUVU EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : FILIPE RODRIGUES CARVALHO - SP278762
LUIS OTAVIO INGUTTO DA ROCHA ANTUNES - SP281686
CRISTIANE AURORA MELO FRANCO BAHIA - SP360635
AGRAVADO : ANDREY DA SILVA SUFI
AGRAVADO : ANDREY DA SILVA SUFI
ADVOGADOS : TIAGO LUVISON CARVALHO - SP208831
THAIS CRISTIANE QUEIROZ RUI - SP144582

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): A insurgência não merece ser acolhida.

A parte agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 1.085/1.088):

Trata-se de agravo apresentado por PLAZA SHOPPING ITAVUVU EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A contra a decisão que não admitiu seu recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea a, da CF/88, visa reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, assim resumido:

EMENTA: Locação de imóvel em shopping center Ação declaratória de nulidade contratual, com pleito cumulado de indenização por danos morais e materiais Sentença de improcedência Parcial reforma do julgado Cabimento Empresa ré que prometeu, quando da divulgação da venda de seu novo empreendimento, que se estabeleceriam no local 03 (três) lojas âncoras, 01 (um) supermercado de renome, além de corredor de serviços Promessa que não foi cumprida Local de baixo movimento e sem estrutura adequada Requerida que deve ser considerada responsável pela ausência de lucro do lojista e pela rescisão antecipada do contrato Multa e encargos pela rescisão antecipada que deverão ser restituídos, assim como os valores comprovadamente despendidos para efeito de instalação da loja Danos morais caracterizados - Descumprimento contratual que importou em prática de ato ilícito relevante, bem como na causação de prejuízo à honra objetiva da empresa autora - Indenização devida.

Quanto a controvérsia trazida aos autos, o recorrente alega violação dos arts. 110, 421, 422 e 425, todos do Código Civil, trazendo os seguintes argumentos:

Consoante exposto e demonstrado nos autos, o Recorrente não assegurou, em momento algum, a abertura ou permanência de qualquer estabelecimento tradicional no shopping center.

É o que reza a cláusula 6.8: O LOCATÁRIO(A)(S) declara ter perfeito conhecimento e concordar que a LOCADORA não lhe(s) pode assegurar o estabelecimento e/ou permanência de quaisquer lojistas tradicionais e/ou famosos no shopping, isso ainda que tivesse programado e até mesmo, eventualmente, já contratado a participação de tais lojistas no empreendimento, não assistindo ao(s) LOCATÁRIO(A)(s) o direito de reivindicar qualquer indenização ou compensação, ou de exigir a resilição do

contrato, sob fundamento da ausência e/ou retirada de qualquer lojista que se esperava e/ou se anunciava viesse a se estabelecer no PLAZA SHOPPING fl.

79. Com efeito, todo o informativo (sem qualquer obrigação vinculativa) produzido pelo Recorrente só poderia trazer (como sempre trouxe), apenas a variedade dos serviços (lojas) que se pretendiam fossem instalados no local, e a quantidade de operações a serem comercializadas em cada setor.

Tanto é assim que nenhum documento relacionado ao shopping, antes de sua inauguração, informou nome de lojas ou prestadores de serviços, ou, ainda, confirmou a formalização de contratos com terceiros.

A prova documental encartada com a defesa demonstrou a variedade das lojas 3 que lá estavam enquanto o estabelecimento comercial da empresa Recorrida esteve alocado no Plaza Shopping. (fls. 1043).

[...]

Outrossim, os Recorridos sempre souberam que o espaço cedido pelo Recorrente dependia de complemento do lojista, desde, é claro, que respeitadas as especificações e os critérios básicos do Shopping (cláusulas 4.8.1 e seguintes das normas gerais de sublocação).

Ademais, de acordo com a cláusula 4.7 das Normas Gerais, in verbis: 4.7

O(s) espaço (s) comercial (ais) será (ão) entregue (s) ao (à) LOJISTA pela EMPREENDEDORA sem qualquer acabamento (no osso), isto é, com o piso e o teto em concreto natural, as paredes em simples alvenaria, sem máquinas ou equipamentos de qualquer espécie, sendo certo que as instalações de luz, força e comunicações serão feitas apenas até a testada do (s) espaço (s) comercial (ais), o mesmo ocorrendo, quando houver, em relação às instalações de água, gás, esgoto e demais, cabendo ao (à) LOJISTA as providências e custos de prolongamento dessas instalações para uso dentro de seu (s) espaço (s) fls. 85 (fls. 1040/1044).

Alega, ainda, violação do art. 54 da Lei de Locações, trazendo os seguintes argumentos:

Novamente: toda atividade negocial é de risco, de sorte que o risco do empreendimento é do empreendedor. O suposto fracasso da atividade dos Recorridos não pode ser atribuído ao Recorrente, que pactuou de forma transparente e clara as obrigações contratuais.

[...]

Desse modo, a avaliação dos lucros e dividendos da atividade econômica dos Recorridos só a estes pode ser imputável. E, assumidas obrigações contratuais, caberia aos Recorridos estimarem sua capacidade laboral e empresarial, a fim de evitar o insucesso da loja, que em nada dependeu do empreendimento administrado pelo Recorrente. Alterar todo o panorama do que foi contratualmente estabelecido pelas partes é violar frontalmente o disposto no artigo 54 da Lei de Locações, o que não pode ser tolerado por essa Corte Cidadã. (fls. 1045).

É o relatório. Decido.

No que se refere especificamente aos arts. 110, 421, 422 e 425, todos do Código Civil, incide o óbice da Súmula n. 284/STF, uma vez que a parte recorrente não demonstra, de forma direta, clara e particularizada, como o acórdão recorrido violou cada um dos dispositivos de lei federal apontados, o que atrai, por conseguinte, a aplicação do referido enunciado: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

Nesse sentido, esta Corte Superior de Justiça já se manifestou no sentido de que a "argumentação recursal em torno de normas infraconstitucionais não pode ser meramente genérica, sem o desenvolvimento de teses efetivamente vinculadas a elas e sem a demonstração objetiva de como o acórdão recorrido as teria violado. Incidência da Súmula 284/STF" (REsp n. 1.293.548/SP, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe de 26/6/2018).

Confirmam-se ainda os seguintes julgados: REsp n. 1.442.952/SP, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe de 3/2/2017; EDcl no AgRg no AREsp n. 422.103/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 13/10/2014; AgRg no AREsp n. 413.345/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe de 22/10/2015; e AgRg no AREsp n. 634.545/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe de 18/5/2015.

Ademais, em relação aos referidos artigos (110, 421, 422 e 425 do Código Civil), bem como o art. 54 da Lei de Locações, incide o óbice da Súmula n. 5 do STJ ("A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial"), uma vez que a pretensão recursal demanda reexame de cláusulas contratuais.

Nesse sentido: "E mesmo se superado tal obstáculo, constata-se que a controvérsia foi dirimida pelo Tribunal *a quo* com base na análise e interpretação de cláusulas contratuais, fato esse que impede o exame da questão por esta Corte, em face da vedação prevista na Súmula n. 5/STJ" (AgInt no AREsp n. 1.298.442/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe de 14/12/2018).

Confirmam-se ainda os seguintes precedentes: AgInt nos EDcl no REsp n. 1.476.562/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 22/3/2019; AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.278.998/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 20/3/2019; AgInt no AREsp n. 1.297.507/SC, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe de 26/2/2019; e AgInt no REsp n. 1.768.401/SP, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, DJe 4/2/2019.

Ante o exposto, com base no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.**

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, **majoro os honorários de advogado em desfavor da parte recorrente em 15% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão de justiça gratuita.**

Publique-se. Intimem-se.

Conforme constou da decisão ora agravada, a fim de sustentar sua tese pela alínea "a" do inciso III do artigo 105 da CF, a parte recorrente citou, em suas razões, os arts. 110, 421, 422 e 425 do CC/2002.

No entanto, a peça recursal não esclareceu de que forma os referidos artigos teriam sido violados, tampouco como dariam amparo à tese recursal, não servindo para tal propósito a citação genérica de normas, sem argumentação clara e associada às razões de decidir do aresto impugnado.

A esse respeito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

(...)

2. A jurisprudência deste Tribunal Superior é pacífica no sentido de que a alegação genérica de violação à lei federal não enseja a abertura da via especial, aplicando-se, por analogia, a Súmula 284 do STF.

(...)

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 864.145/MG, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 10/4/2018, DJe 17/4/2018.)

Desse modo, "A citação de passagem de artigos de lei não é suficiente para caracterizar e demonstrar a contrariedade a lei federal, já que impossível identificar se o foram

citados meramente a título argumentativo ou invocados como núcleo do recurso especial interposto. Incide na espécie, por analogia, o enunciado n. 284, da Súmula do STF" (AgInt no REsp n. 1.615.830/RS, Relator Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 5/6/2018, DJe 11/6/2018).

Limitando-se a parte recorrente a afirmar ofensa a dispositivos de lei sem, contudo, demonstrar a suposta violação ou a correta interpretação, há evidente deficiência na fundamentação, fazendo incidir o teor da Súmula n. 284 do STF.

Afora isso, a pretensão recursal, fundada na apontada ofensa ao art. 54 da Lei n. 8.245/1991, encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Com efeito, para dissentir das conclusões do acórdão recorrido – que asseverou terem sido "amplamente descumpridas as promessas iniciais, na medida em que não instaladas as lojas âncoras de renome, o corredor de serviços e a infraestrutura, veiculadas por ocasião da promoção do empreendimento imobiliário, conforme comprovado pelos documentos juntados pelos autores, assim como pelas testemunhas ouvidas em Juízo" (e-STJ fl. 981) –, seria necessário interpretar as cláusulas contratuais e reexaminar o conjunto fático-probatório dos autos, o que não se admite em recurso especial.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.499.439 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2019/0129566-9

Número de Origem:
40073583420138260602

Sessão Virtual de 01/10/2019 a 07/10/2019

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PLAZA SHOPPING ITAVUVU EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A

ADVOGADOS : FILIPE RODRIGUES CARVALHO - SP278762

LUIS OTAVIO INGUTTO DA ROCHA ANTUNES - SP281686

CRISTIANE AURORA MELO FRANCO BAHIA - SP360635

AGRAVADO : ANDREY DA SILVA SUFI

AGRAVADO : ANDREY DA SILVA SUFI

ADVOGADOS : TIAGO LUVISON CARVALHO - SP208831

THAIS CRISTIANE QUEIROZ RUI - 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

LUIS OTAVIO INGUTTO DA ROCHA ANTUNES - SP281686

CRISTIANE AURORA MELO FRANCO BAHIA - SP360635

AGRAVADO : ANDREY DA SILVA SUFI

AGRAVADO : ANDREY DA SILVA SUFI

ADVOGADOS : TIAGO LUVISON CARVALHO - SP208831

THAIS CRISTIANE QUEIROZ RUI - SP144582

TERMO

A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 07 de outubro de 2019