



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1678276 - PR (2020/0059145-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ALVEAR PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
HELISON DA SILVA CHIN LEMOS - PR039302
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455N
SOC. de ADV : CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
AGRAVADO : MARY ANGELICA CALDERARO E SILVA
AGRAVADO : SMC CONFEITARIA EIRELI
ADVOGADO : Mateus Morbi da Silva - PR057889N

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. RENOVAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. COBRANÇA DE LUVAS. POSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. 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.
3. Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado acerca da cobrança de luvas encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
4. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

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

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

Brasília, 08 de junho de 2021.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1678276 - PR (2020/0059145-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ALVEAR PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
HELISON DA SILVA CHIN LEMOS - PR039302
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455N
SOC. de ADV : CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
AGRAVADO : MARY ANGELICA CALDERARO E SILVA
AGRAVADO : SMC CONFEITARIA EIRELI
ADVOGADO : Mateus Morbi da Silva - PR057889N

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. RENOVAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. COBRANÇA DE LUVAS. POSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. 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.
3. Na hipótese, rever a conclusão do aresto impugnado acerca da cobrança de luvas encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ALVEAR PARTICIPAÇÕES S.A. contra a decisão que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento em virtude dos seguintes fundamentos: (i) não ocorrência da suscitada negativa de prestação jurisdicional e (ii) inviabilidade do reexame da matéria objeto do recurso especial por força das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Nas presentes razões, a agravante insiste na tese de que houve negativa de prestação jurisdicional pelo acórdão recorrido.

Repisa os argumentos dos recursos interpostos anteriormente e afirma que inaplicáveis as Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Sustenta a possibilidade de cobrança da *res sperata*, haja vista a

inexistência de renovação contratual porque o primeiro instrumento firmado entre as partes teve prazo de 4 (quatro) anos, não podendo ser prorrogado. Assim, a verba somente foi cobrada uma única vez, quando as partes firmaram um novo contrato, com prazo de 60 (sessenta) meses.

Ao final, requer a reforma da decisão atacada.

Devidamente intimada, a parte contrária não apresentou impugnação (e-STJ fls. 580/581).

É o relatório.

VOTO

O acórdão impugnado pelo recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).

A insurgência não merece prosperar.

De início, registra-se a manifestação do tribunal estadual:

"(...)

Observa-se da inicial dos presentes autos, que os litigantes firmaram, inicialmente, 'Contrato de Locação de Loja de Uso Comercial (LUC) do Catuaí Shopping Center – Londrina e Outras Avenças', datado de 18/01/2008, com prazo de duração de 48 (quarenta e oito) meses a ser iniciado em 30/10/2008, data de inauguração da loja (Ref. mov. 1.5).

Após transcorrido o lapso temporal acordado, as partes celebraram o 'Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças de Loja de Uso Comercial (LUC) do Cautai Shopping Center – Londrina' em 30/03/2012, com prazo de 60 (sessenta) meses e início em 01/04/2012, com o intuito de renovar o contrato.

Extraí-se que na mesma ocasião, em 30/03/2012, foi elaborado o 'Instrumento Particular De Promessa de Cessão de direito de integrar e utilizar a estrutura técnica do Shopping Catuaí Shopping Center – Londrina' (Ref. mov. 1.1), título exequendo, no qual há previsão expressa de que a quantia a ser paga consistia na retribuição da Apelada ao Apelante pela cessão do fundo de comércio da segunda em favor do primeiro, denominando-se luvas ou res sperata, consoante contido no item 'III – DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS', veja-se:

'1. Assim, pelas vantagens que a localização no interior do 'Catuaí Shopping Center – Londrina' proporciona à LOCATÁRIA, ora CESSIONÁRIA a CEDENTE promete ceder à CESSIONÁRIA o direito de integrar e utilizar a estrutura técnica do referido Shopping Center e de seus futuros aperfeiçoamentos, como forma deste usufruir do direito de participar da estrutura organizacional do citado empreendimento com o desfrute constante de seus benefícios e atividades desenvolvidas pela CEDENTE, inclusive na formação de seu 'tenant mix' antes e durante a vida deste contrato, mediante a contraprestação pecuniária ajustada na Cláusula 2, abaixo.'

Consoante demonstrado é inconteste a natureza do instituto, sendo que em nenhum momento o Apelante impugnou tal argumento nos autos, deixando de esclarecer a real essência do mencionado contrato, arguindo apenas o descumprimento do contrato e ofensa a boa-fé e a pacta sunt servanda dos termos firmados entre as partes.

Desta forma se faz necessária a análise da regularidade do pacto no caso em tela, a fim de verificar se o título executivo em questão é hígido a

permitir ao exequente perseguir sua pretensão.

A Lei do Inquilinato prevê em seu art. 43, inciso I, e art. 45:

(...)

Da leitura dos dispositivos legais elencados, extrai-se que é nula cláusula que estabelece obrigação pecuniária, por exemplo a cobrança de luvas, como condição para prorrogação/renovação do contrato, sendo inclusive, tipificada a conduta como contravenção penal.

(...)

Ademais, o Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que é possível a cobrança de luvas apenas na celebração do contrato inicial, visto que a lei proíbe a sua incidência na ocasião da renovação.

(...)

Desta forma, deve ser mantida a sentença que reconheceu a nulidade do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos de Integrar e Utilizar a Estrutura Técnica do 'Catuaí Shopping Center Londrina' (Ref. mov. 1.7), visto que sua formalização se deu para impor à Apelada condição obrigatória à renovação do pacto celebrado entre as partes, o que afronta o art. 45, da Lei das Locações" (e-STJ fls. 385/389).

Conforme se observa, o tribunal de origem indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Impende asseverar que cabe ao julgador apreciar os fatos e as provas da demanda segundo seu livre convencimento, declarando, ainda que de forma sucinta, os fundamentos que o levaram a solucionar a lide.

Desse modo, o não acolhimento das teses ventiladas pelo recorrente não significa omissão ou deficiência de fundamentação da decisão, ainda mais quando o aresto aborda todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie.

Ademais, não é possível ao Superior Tribunal de Justiça apreciar o entendimento exarado pelo aresto local acerca da renovação do contrato e a consequente impossibilidade de cobrança da *res sperata*, porquanto teria que, necessariamente, rever o contexto fático-probatório dos autos e as cláusulas contratuais, procedimentos inviáveis nesta via extraordinária, consoante disposto nas Súmulas n°s 5 e 7/STJ.

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

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2020/0059145-6

AgInt no
AREsp 1.678.276 /
PR

Números Origem: 0007888-64.2017.8.16.0014 00078886420178160014 00712568120168160014
78886420178160014

PAUTA: 08/06/2021

JULGADO: 08/06/2021

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALVEAR PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
HELISON DA SILVA CHIN LEMOS - PR039302
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455N
SOC. de ADV. : CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
AGRAVADO : MARY ANGELICA CALDERARO E SILVA
AGRAVADO : SMC CONFEITARIA EIRELI
ADVOGADO : Mateus Morbi da Silva - PR057889N

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Fatos Jurídicos - Ato / Negócio Jurídico - Defeito, nulidade ou anulação

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALVEAR PARTICIPAÇÕES S/A
ADVOGADOS : PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
HELISON DA SILVA CHIN LEMOS - PR039302
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455N
SOC. de ADV. : CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
AGRAVADO : MARY ANGELICA CALDERARO E SILVA
AGRAVADO : SMC CONFEITARIA EIRELI
ADVOGADO : Mateus Morbi da Silva - PR057889N

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 interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

C542542155:1452:11344@ 2020/0059145-6 - AREsp 1678276 Petição : 2020/0083095-0 (AgInt)