



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.073.007 - SP (2017/0063420-5)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE** : SOCIEDADE PAULISTA DE EDUCACAO E PESQUISA LTDA - ME  
**ADVOGADOS** : LUIZ FELIPE PEREIRA GOMES LOPES - SP184149  
LUIZ ANTONIO CASTRO DE MIRANDA FILHO - SP296837  
**AGRAVADO** : CONDOMINIO CIVIL DO SILVIO ROMERO PLAZA SHOPPING  
**ADVOGADOS** : CARLA MALUF ELIAS - SP110819  
RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871  
DANILO DE BARROS CAMARGO - SP305565

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE OFENSA AO ART. 535 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA CONTRATUAL E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Não há que se falar em ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil se o Tribunal de origem se pronuncia suficientemente sobre as questões postas a debate, apresentando fundamentação adequada à solução adotada, sem incorrer em quaisquer dos vícios elencados no referido dispositivo de lei.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria contratual e fático-probatória (Súmulas n. 5 e 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

### ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira (Presidente).

Brasília (DF), 10 de abril de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.073.007 - SP (2017/0063420-5)**

### RELATÓRIO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:** Trata-se de agravo interno contra decisão de e-STJ fls. 413/415, que negou provimento ao agravo em recurso especial por entender inexistente a alegada ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil de 1973, bem como por aplicar o verbete nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

O recorrente repisa a alegação de ofensa aos arts. 130, 330, 343, 402 e 535 do Código de Processo Civil; 187, 422 e 566 do Código Civil; 13, 22 e 23 da lei 8.245/91.

Postula reforma da decisão.

Impugnação não apresentada.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.073.007 - SP (2017/0063420-5)

### VOTO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora):** Trata-se de agravo contra decisão que negou seguimento a recurso especial interposto de acórdão que recebeu a seguinte ementa (e-STJ fl. 307):

LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - Cerceamento de defesa não ocorrido Inadimplemento contratual incontroverso - Sublocação sem o consentimento do locador - Infração contratual verificada - Ação procedente Recurso desprovido.

Alega-se ofensa aos arts. 130, 330, 343, 402 e 535 do Código de Processo Civil; 187, 422 e 566 do Código Civil; 13, 22 e 23 da lei 8.245/91.

Tal como registrado na decisão agravada, entendo que a questão federal foi decidida de modo suficiente, motivo pelo qual rejeitei a alegação de ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil de 1973.

A recorrente se limitou a alegações genéricas a respeito da referida norma, afirmando que *"o v. acórdão objeto do Recurso Especial, apesar de instado por embargos de declaração, deixou de se manifestar e de analisar questões jurídicas relevantes, que, se avaliadas, conduzem à conclusão diversa, principalmente no que diz respeito à ausência de qualquer descumprimento legal pela Recorrente, forçada a proteger suas atividades em razão dos abusos do Recorrido"* (sic e-STJ fl. 330).

As razões do recurso, no entanto, não demonstram analítica, articulada e objetivamente em quê residiria a apontada omissão.

Quanto ao alegado cerceamento de defesa, correta a decisão agravada ao obstar o recurso especial pela incidência do verbete nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, eis que a análise das alegações aviadas nas razões do recurso e a reforma do acórdão recorrido, notadamente quanto à suficiência dos elementos informativos dos autos e necessidade de maior dilação, impõem reexame de matéria fática da lide, vedado nesta sede nos termos do mencionado verbete, irrepreensivelmente aplicado pelo primeiro juízo de admissibilidade.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No mais, o Tribunal de origem assim decidiu a causa:

Com efeito, não prosperam os argumentos da apelante. Pois, não há como afastar a caracterização da infração contratual em relação ao disposto na cláusula 15 “Da Cessão, sublocação ou empréstimo dos salões comerciais. Fica expressamente vedado ao LOCATÁRIO, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, ceder, transferir, sublocar ou empregar, total ou parcialmente, a outrem, qualquer das áreas locadas, ou, de qualquer forma, permitir a terceiros o uso das áreas locadas, sob pena de rescisão de pleno direito da locação, independente da prévia notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial”.

Portanto, havia a necessidade de prévia autorização por escrito do apelado, acerca da cessão à terceiro estranho ao contrato, de parte do espaço locado apenas à apelante, ocorrendo inclusive violação ao art. 13 da Lei n. 8.245/91: “A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador. § 1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição. § 2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição”.

Ainda que existente a alegada pressão em retirar a apelante do empreendimento, a caracterização da infração ao pacto locatício livremente firmado entre as partes é inafastável. Logo, impertinentes os argumentos de violação aos arts. 22, inc. I a III da Lei n. 8245/91, 422 e 566 do CC e afronta à boa-fé objetiva e à função social do contrato.

Verifica-se, ademais, que inexistem indícios de vícios de consentimento, má-fé do apelado ou quaisquer outras excludentes que possam anular ou tornar ineficazes quaisquer cláusulas constantes do contrato de locação. E, como salientado pelo juízo, se fosse o caso de conduta abusiva, deveria a apelante ter agido com cautela, buscando as medidas judiciais cabíveis, ou disponibilizar ela mesma, e não um terceiro, uma pequena lanchonete aos alunos ou promover a resolução contratual com base no art. 22 da Lei de Locações.

Por fim, tendo em vista a juntada pela apelante, da petição e documentos de fls. 228/297, aduzindo a ocorrência de fato novo, sob a alegação de que o apelado realizou reformas de grande



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

impacto no imóvel objeto da locação (fls. 230) e que estaria causando prejuízos aos locatários do Shopping Center, alterando o “tenant mix” do empreendimento, consigne-se que restam impertinentes ao deslinde do feito, diante da caracterização de infração contratual e afronta ao art. 13 da Lei n. 8.245/91 pela apelante, nos termos supramencionados.

A reforma do referido entendimento envolve reexame de matéria contratual e fática da lide, notadamente quanto à conclusão da Corte local de que houve ofensa ao disposto no contrato estabelecido entre as partes, o que encontra óbice nos verbetes nº 5 e 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0063420-5      PROCESSO ELETRÔNICO      AgInt no  
AREsp 1.073.007 /  
SP

Números Origem: 10171766320148260008 20160000190680 20160000361422

EM MESA

JULGADO: 10/04/2018

#### Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

#### AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SOCIEDADE PAULISTA DE EDUCACAO E PESQUISA LTDA - ME  
ADVOGADOS : LUIZ FELIPE PEREIRA GOMES LOPES - SP184149  
LUIZ ANTONIO CASTRO DE MIRANDA FILHO - SP296837  
FERNANDA CARDOSO DE ALMEIDA DIAS DA ROCHA - DF043883  
AGRAVADO : CONDOMINIO CIVIL DO SILVIO ROMERO PLAZA SHOPPING  
ADVOGADOS : CARLA MALUF ELIAS - SP110819  
RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871  
DANILO DE BARROS CAMARGO - SP305565

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

#### AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SOCIEDADE PAULISTA DE EDUCACAO E PESQUISA LTDA - ME  
ADVOGADOS : LUIZ FELIPE PEREIRA GOMES LOPES - SP184149  
LUIZ ANTONIO CASTRO DE MIRANDA FILHO - SP296837  
AGRAVADO : CONDOMINIO CIVIL DO SILVIO ROMERO PLAZA SHOPPING  
ADVOGADOS : CARLA MALUF ELIAS - SP110819  
RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871  
DANILO DE BARROS CAMARGO - SP305565

#### 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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira (Presidente).