



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.046.027 - PR (2017/0009367-9)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ONGARATTO E BORTONCELLO RESTAURANTE LTDA - EPP
ADVOGADO : JOSÉ DO CARMO BADARÓ E OUTRO(S) - PR014471
AGRAVADO : FLEET ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : LEANDRO RICARDO ZENI E OUTRO(S) - PR029479
INTERES. : VERONI BORTONCELLO
INTERES. : JANETE TERESINHA BORTONCELLO

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESCISÃO. MULTA. MONTANTE E BASE DE CÁLCULO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Recurso especial cuja pretensão demanda reexame de cláusulas contratuais e matéria fática da lide, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.
2. 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 Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 13 de março de 2018(Data do Julgamento)

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.046.027 - PR (2017/0009367-9)

RELATÓRIO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI: Bortoncello e Ristow Restaurante Ltda. EPP interpõem agravo interno em face da decisão de fls. 414/417, que negou provimento ao agravo em recurso especial por força do óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

Alegam que não incidem os vetos sumulares em questão porque no especial foi demonstrada a violação das normas federais.

Sustentam que as ofensas aos arts. 413 e 572 do Código Civil não foram examinadas, apesar de demonstradas de forma clara e objetiva, nem consideradas as consequências da execução parcial do contrato de locação para o efeito da redução proporcional da multa, já que no montante total a obrigação é excessiva.

Adicionam que a falta de análise dos dispositivos legais arrolados implica a falta de fundamentação do decisório, causa da sua nulidade.

Fleep S.A. apresenta impugnação às fls. 431/432, no sentido de que o recurso tem propósito procrastinatório, devendo ser mantida a decisão que aplicou as Súmulas 5 e 7/STJ, com majoração da verba honorária e imposição de multa.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.046.027 - PR (2017/0009367-9)

VOTO

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora): Não apresentado no recurso nenhum argumento capaz de reverter o entendimento manifestado na decisão agravada, ratifico inteiramente o seu teor, que reproduzo (fls. 414/417):

Trata-se de agravo interposto por ONGARATTO E BORTONCELLO RESTAURANTE LTDA - EPP contra não admissão, na origem, de recurso especial fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, manejado em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. SENTENÇA QUE JULGOU CONJUNTAMENTE AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL E AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. AUTOS DA AÇÃO DE COBRANÇA:

AGRAVO RETIDO: ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA ANTE O INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE PRODUÇÃO DE PROVA TÉCNICA. PROVA DESNECESSÁRIA PARA O JULGAMENTO DA LIDE. JULGAMENTO ANTECIPADO NA FORMA DO ARTIGO 330 DO CPC QUE SE MOSTRA ESCORREITO. RECURSO NÃO PROVIDO.

APELAÇÃO CÍVEL I: COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL PELA RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO. LOCATÁRIO QUE ALEGA SER EXCESSIVO O VALOR DA MULTA. CONTRATO QUE ESTIPULAVA MULTA NO IMPORTE DE 20% SOBRE O VALOR DOS ALUGUEIS DOS MESES FALTANTES PARA O TÉRMINO DO CONTRATO. ARTIGO 4º, DA LEI DE LOCAÇÕES. ARTIGOS 412 E 572 DO CÓDIGO CIVIL. MULTA PROPORCIONAL AO CUMPRIMENTO DO CONTRATO. EXCESSIVA ONEROSIDADE NÃO VERIFICADA. IMPOSSIBILIDADE, NO CASO, DE RELATIVIZAÇÃO DO PACTA SUNT SERVANDA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS FIXADOS EM ATENDIMENTO AOS PARÂMETROS ESTABELECIDOS NO ART. 20, § 3º, DO CPC. IMPOSSIBILIDADE DE MINORAÇÃO. RECURSO I



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

APELAÇÃO CÍVEL II: LOCADOR QUE VISA A REFORMA DA SENTENÇA PARA QUE O LOCATÁRIO SUPORTE EM SUA TOTALIDADE OS ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. SENTENÇA QUE MERECE REFORMA. AÇÃO DE COBRANÇA QUE SÓ FOI AJUIZADA PORQUE O LOCADOR NÃO PROCEDEU AO DEVIDO PAGAMENTO DA MULTA CONTRATUAL. PRINCÍPIOS DA SUCUMBÊNCIA E DA CAUSALIDADE. ÔNUS REDISTRIBUÍDOS. RECURSO II CONHECIDO E PROVIDO. (e-STJ fls. 292/293).

Nas razões do especial, alega a parte agravante violação dos artigos 413 e 572 do Código Civil. Sustenta que o contrato previa a possibilidade de multa em caso de culpa exclusiva do locatário, o que não ocorreu. Defende a redução equitativa da penalidade, tendo em vista que a obrigação principal foi cumprida em parte. Assim delimitada a controvérsia, o Tribunal de origem baseou-se na interpretação de fatos para reconhecer que o contrato foi rescindido por culpa exclusiva da agravante e que não havia onerosidade excessiva da multa, nos seguintes termos:

Irresignado com a sentença, o Locatário interpôs o presente recurso de Apelação I em que alega, em síntese, a necessidade de reforma da sentença para que se reconheça a abusividade da multa contratual cobrada.

Afirma, em síntese, que a rescisão do contrato não ocorreu por culpa sua, eis que teve como causa a mudança de endereço do fórum criminal.

Em que pese a alegação do Apelante I, entendo que a decisão não comporta reforma.

A controvérsia versa sobre a cobrança de multa contratual pela rescisão antecipada do contrato, o qual previa o prazo de 36 meses, mas o Locatário devolveu o imóvel antecipadamente, após 16 meses de vigência do contrato.

O Locador, Apelado, ajuizou a presente ação para cobrar do Apelante I o valor referente à multa contratual.

O contrato entabulado entre as partes previa, em sua cláusula décima primeira, a incidência de multa contratual no caso de rescisão antecipada do contrato, por culpa exclusiva



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do locatário, sendo o que merece destaque:

(...)

No caso dos autos, indiscutível a incidência da multa em questão eis que houve a rescisão antecipada do contrato, por vontade exclusiva do Locatário, conforme instrumento de distrato juntado às fls. 34-35.

No referido documento, inclusive, contou expressamente que a resolução do contrato deu-se a pedido do locatário que "unilateralmente e por sua livre e espontânea vontade, resolveu resilir, antecipadamente, o contrato de locação firmado entre as partes em data de 04/09/2009" (cláusula primeira, fls. 34).

Com relação a culpa exclusiva do Locatário, elemento necessário para a incidência da multa ora exigida, a mesma encontra-se presente no caso. Isto porque, conforme já relatado, foi o Locatário quem requereu ao Locador o fim da relação contratual.

Não sustenta a alegação do Locatário de que a multa não poderia ser cobrada porque a rescisão do contrato teria decorrido da queda de faturamento originada pela mudança de endereço do Fórum Criminal de Curitiba. Isto porque o Apelante I não produziu qualquer prova que fosse apta a demonstrar o alegado, nem mesmo trouxe um balancete mensal do estacionamento, o qual poderia comprovar qual era o faturamento experimentado e após a mudança de endereço do Fórum Criminal de Curitiba.

Ademais, o imóvel locado destinava-se a um estacionamento, em zona central da cidade (localizado à Rua Marechal Floriano Peixoto, entre a Avenida Visconde Guarapuava e a Rua André de Barros), de modo que não é crível que seu movimento tenha caído em mais de 70% com a mudança de endereço do Fórum Criminal de Curitiba.

Assim, deve ser mantida a incidência da multa em questão.

Alega o Apelante I, ainda, a onerosidade excessiva da referida multa, a qual comportaria redução para 10%.

O contrato entabulado entre as partes é claro no sentido de fazer incidir multa de 20% sobre a soma dos alugueis faltantes, no caso de rescisão do contrato.

A Lei de Locações, em seu artigo 49, disciplina acerca da incidência de multa 'por resolução antecipada do contrato,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

senão vejamos:

(...)

No caso dos autos, tem-se que a multa pactuada cumpre referido requisito de lei, eis que a mesma é proporcional ao cumprimento do contrato, porque incidente sobre a soma dos alugueis dos meses faltantes.

(...)

No caso dos autos, não vislumbro onerosidade excessiva da multa, de modo que a mesma não comporta redução.

Tem-se, no caso, que as partes celebraram contrato de locação não residencial, destinado a servir como estacionamento, pelo prazo de 36 meses. Desses 36 meses, apenas 16 meses foram cumpridos, tendo o Locatário requerido o término da avença antecipadamente. A rescisão do contrato deu-se por vontade exclusiva do Locatário o qual, em que pese alegar queda no faturamento após a mudança de endereço do Fórum Criminal, não produziu qualquer prova neste sentido.

A previsão de multa em 20% sobre o valor da soma dos alugueis dos meses restantes, portanto, não se mostra de qualquer forma excessiva, não havendo que se falar, no caso, em relativização do princípio do pacta sunt servanda para proceder a sua minoração. (e-STJ fls. 298/301)

Para rever as conclusões do acórdão recorrido, seria necessária a revisão de cláusulas contratuais, bem como o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta instância especial, consoante entendimento das Súmulas 5 e 7/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo.

Como se extrai do texto acima transcrito, a Corte de origem firmou sua convicção por meio do exame do contrato e dos elementos fáticos da demanda, que se situam fora da esfera de atuação desta Corte, nos termos dos enunciados 5 e 7 da Súmula do STJ.

Entende-se que é desnecessário consignar que a análise da redução da multa, conforme previsto nos arts. 413 e 572 do Código Civil, por redundar o exame das circunstâncias fáticas e contratuais do processo, não é própria de ser realizada na instância especial, ante os óbices processuais apontados, porque outra não pode ser a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

conclusão que se extrai da leitura da decisão agravada.

Esse entendimento foi aplicado no julgamento de casos similares, *in verbis*:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. PRODUÇÃO DE PROVAS. DESNECESSIDADE. LIVRE CONVICÇÃO DO MAGISTRADO. SÚMULA 7/STJ. MULTA CONTRATUAL PROPORCIONALIDADE. CONTEXTO PARA RESCISÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. No presente caso, para se concluir pela não razoabilidade da multa compensatória fixada seria necessário o reexame dos elementos fático-probatórios dos autos e a interpretação de cláusula contratual, condutas vedadas em sede de recurso especial ante os óbices das súmulas 5 e 7/STJ.

2. Agravo regimental não provido.

(Quarta Turma, AgRg no AREsp 578.523/SP, Rel. Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO, unânime, DJe de 3.3.2015)

LOCAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 4.º E 5.º DA LEI DE INTRODUÇÃO AO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 211 DESTA CORTE. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA Nº 07 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RESCISÃO UNILATERAL DO CONTRATO PELO LOCATÁRIO. MULTA. REDUÇÃO. ART. 413 DO CÓDIGO CIVIL. NECESSIDADE. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N.ºS 05 e 07 DESTA CORTE. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIACÃO DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL.

1. A alegada violação aos arts. 4.º e 5.º da Lei de Introdução ao Código Civil não restou debatida e decidida pelo Tribunal *a quo*, a despeito da oposição dos embargos declaratórios, incidindo o enunciado n.º 211 da Súmula desta Corte.

2. A análise do alegado cerceamento de defesa, em virtude do julgamento antecipado da lide, esbarra no óbice do enunciado da Súmula n.º 07 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Verificar se a redução da cláusula penal, da maneira como foi promovida pelo juiz de primeiro grau e confirmada pelo Tribunal a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

quo, atingiu patamar razoável e proporcional demandaria a interpretação das cláusulas contidas no contrato locatício, bem como das provas carreadas aos autos, atraindo os óbices dos enunciados n.ºs 05 e 07 da Súmula desta Corte.

4. Exigindo a análise das indigitadas questões de fundo o revolvimento do conjunto fático-probatório constantes dos autos, bem como o exame de cláusulas contratuais, não é possível verificar a existência, ou não, de alegado dissídio interpretativo.

5. Agravo regimental desprovido.

(Quinta Turma, AgRg no Ag 1.042.256/PR, Rel. Ministra LAURITA VAZ, unânime, DJe de 13.10.2008)

Por fim, a multa prevista no Código de Processo Civil não é acessório necessário do não provimento do agravo interno.

Diante disso, não há o que se reformar.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2017/0009367-9 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 1.046.027 /
PR

Números Origem: 00179135920098160001 00643959420118160001 1174484603 1174484605
179135920098160001 643959420118160001

PAUTA: 13/03/2018

JULGADO: 13/03/2018

Relatora

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Subprocurador-Geral da República

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

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ONGARATTO E BORTONCELLO RESTAURANTE LTDA - EPP
ADVOGADO : JOSÉ DO CARMO BADARÓ E OUTRO(S) - PR014471
AGRAVADO : FLEET ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : LEANDRO RICARDO ZENI E OUTRO(S) - PR029479
INTERES. : VERONI BORTONCELLO
INTERES. : JANETE TERESINHA BORTONCELLO

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ONGARATTO E BORTONCELLO RESTAURANTE LTDA - EPP
ADVOGADO : JOSÉ DO CARMO BADARÓ E OUTRO(S) - PR014471
AGRAVADO : FLEET ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : LEANDRO RICARDO ZENI E OUTRO(S) - PR029479
INTERES. : VERONI BORTONCELLO
INTERES. : JANETE TERESINHA BORTONCELLO

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 Antonio Carlos Ferreira (Presidente), Marco Buzzi, Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região) e Luis Felipe Salomão votaram com a Sra. Ministra Relatora.