SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2201493 - GO (2022/0276895-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	FFC AGROPECUARIA SA
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE MAGNONI - MG059200
		PIETRO CARDIA LORENZONI - RS106962
AGRAVADO	:	RAFAEL VASQUES GUIMARÃES
ADVOGADO	:	LEANDRO SANTOS RIBEIRO - GO026067

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211 DO STJ. ARTS. 422 E 476 DO CC. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Esta Corte de Justiça compreende ser imprescindível que o Tribunal de origem tenha emitido juízo de valor sobre os preceitos indicados como violados no apelo nobre, o que não ocorreu na hipótese examinada, mesmo tendo sido opostos embargos de declaração. Incidência da Súmula nº 211 do STJ.

2. A conclusão adotada na origem acerca da alegada procedência do pedido de rescisão do contrato de locação e da culpa do locador teve por base os elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

3. 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, em sessão virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 21 de agosto de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA38061689 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 22/08/2023 16:32:18
Código de Controle do Documento: ce7f0152-a347-4fe3-8e6f-321cb890d8ee

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2201493 - GO (2022/0276895-7)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	FFC AGROPECUARIA SA
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE MAGNONI - MG059200
		PIETRO CARDIA LORENZONI - RS106962
AGRAVADO	:	RAFAEL VASQUES GUIMARÃES
ADVOGADO	:	LEANDRO SANTOS RIBEIRO - GO026067

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211 DO STJ. ARTS. 422 E 476 DO CC. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Esta Corte de Justiça compreende ser imprescindível que o Tribunal de origem tenha emitido juízo de valor sobre os preceitos indicados como violados no apelo nobre, o que não ocorreu na hipótese examinada, mesmo tendo sido opostos embargos de declaração. Incidência da Súmula nº 211 do STJ.

2. A conclusão adotada na origem acerca da alegada procedência do pedido de rescisão do contrato de locação e da culpa do locador teve por base os elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por FFC AGROPECUÁRIA S.A. (FCC) contra decisão monocrática de minha relatoria assim ementada:

> *CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NO NCPC. RESCISÃO CONTRATUAL. LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS ARTS. 389 E 489,§ 1º, IV, DO NCPC. SÚMULAS NºS 282 DO STF E 211 DO STJ. PRETENSÃO RECURSAL FUNDADA NOS ARTS. 422 E 476 DO CC/2002 OBSTADA PELAS SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.* (e-STJ, fl. 474)

Documento eletrônico VDA37873003 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 09/08/2023 09:16:36
Código de Controle do Documento: 7d070f3d-bf77-4be9-8ed3-27a173616be6

Nas razões do presente inconformismo, FCC sustenta que **(1)** não há necessidade de reexame do conjunto fático-probatório no tocante à alegada violação dos arts. 422 e 476 do CC; **(2)** a pretensão recursal não enseja a interpretação de cláusulas contratuais; e **(3)** os dispositivos de lei federal indicados na insurgência recursal foram devidamente prequestionados.

Não foi apresentada contraminuta (e-STJ, fl. 510).

É o relatório.

VOTO

O presente agravo interno não merece prosperar.

As razões expostas na petição ora em análise não justificam a alteração do julgamento proferido na decisão agravada.

(1) Dos arts. 389 e 489 do CPC

No ponto, verifica-se que os arts. 389 e 489 do CPC não foram objeto de debate pelo acórdão recorrido, faltando o necessário prequestionamento.

Contudo, o Tribunal estadual não se pronunciou sobre tais matérias, apesar da oposição dos necessários embargos de declaração.

Ressalte-se que é exigência contida na própria previsão constitucional de interposição do recurso especial que a matéria federal tenha sido decidida em única ou última instância pelo Tribunal, não sendo suficiente a parte discorrer sobre o dispositivo legal que entende infringido.

É imprescindível que tenha sido emitido juízo de valor sobre os preceitos indicados como violados, o que não ocorreu na hipótese examinada, mesmo após a oposição de embargos de declaração.

Assim, em virtude da falta de prequestionamento, não há como ser analisada a tese trazida no recurso especial.

Dessa forma, quanto ao ponto, incide a Súmula nº 211 do STJ.

(2) Dos arts. 422 e 476 do CC/2002

FFC sustenta que **(1)** ocorreu omissão relativa à confissão e à valoração das provas dos autos; **(2)** ficou caracterizada a infringência contratual do recorrido; **(3)** as benfeitorias realizadas pelo recorrido não foram submetidas à autorização da

Documento eletrônico VDA37873003 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 09/08/2023 09:16:36
Código de Controle do Documento: 7d070f3d-bf77-4be9-8ed3-27a173616be6

recorrente; e **(4)** deve ser aplicada, pelo menos, a exceção do contrato não cumprido.

O Tribunal recorrido assim consignou que **(1)** a FCC deu causa à rescisão prematura da locação, pois o seu preposto causou diversos constrangimentos a RAFAEL VASQUES GUIMARÃES (RAFAEL) a ponto de inviabilizar a continuidade da empresa; **(2)** a recorrente não comprovou que a rescisão se deu por culpa exclusiva do recorrido; **(3)** não ocorreu a notificação regular do recorrido frustrando e violando o art. 422 do CC; **(4)** a recorrente deve responder pela rescisão nos termos da Cláusula nº 14 do contrato de locação, arcando com eventuais perdas e danos que ocasionar; e **(5)** ficou provado que o recorrido realizou benfeitorias no imóvel com a autorização da recorrente, fazendo jus à indenização pleiteada.

Por oportuno, confira-se a fundamentação do acórdão:

> *A recorrente sustenta que a testemunha Anildo é empregado do Violeta VI Auto Posto Ltda, não sendo preposto da FFC Agropecuária, proprietária do imóvel onde funciona o estabelecimento. E, quando utiliza em seu depoimento o pronome "nós" o faz referindo-se ao posto de gasolina.*
> *Depreende-se, que não merece acolhimento essa alegação, pois não restou demonstrada, qual seria a participação da testemunha na empresa/recorrente. Contudo, conforme visto em seu depoimento ele em vários momentos falava em nome da empresa, conforme destacado na sentença recorrida:(...)*
> *Assegura que pelos "croquis" de fls. 20/21, que instruem a inicial, observa-se que não houve ampliação da sala, mas uma construção em área isolada do terreno pertencente à apelante. Sendo certo que, o apelado alterou o objeto do contrato e colocou em risco a segurança alheia, inclusive do Violeta Auto Posto, empresa que também era estabelecida no imóvel.*
> *Afirma que pelas declarações da testemunha Anildo foram no sentido de preservar a segurança do Violeta VI Auto Posto, pois o movimento de clientes do bar/boate/lanchonete colocava em risco não só o Posto, mas todo o entorno.*
> *Todavia, com espeque no brocardo nemo iudex ex officio, a norma processual civil elencou no artigo 373 do CPC/2015 (as principais regras de produção de provas), valendo-se de critérios objetivos, tendo, por fim, último o evolver dos autos.(...)*
> *Aplicando-se o artigo 373 do Digesto Processual Civil Brasileiro/2015, acima transcrito, percebe-se que os requisitos contidos em seu inciso I, restaram preenchidos pelo autor. Mas, a recorrente não demonstrou que a rescisão prematura do contrato de locação ocorreu por culpa exclusiva do apelado. E, como visto na sentença ocorreu o contrário:*
>
> > *"... Destarte, tenho por demonstrada a culpa da requerida para a rescisão prematura do contrato de locação, pois, inegável que o preposto da ré causou diversos constrangimentos que inviabilizou a continuidade da empresa no imóvel locado, ao desligar as luzes do posto que fica na frente da conveniência, deixando o local escuro: ofender clientes e funcionário do estabelecimento, trancar os banheiros. Em caso de descumprimento contratual e/ou excessos na relação locatícia, competia a ré promover a notificação do locatário, sob pena de rescisão, e não se valer de medidas coercitivas em nítido exercício arbitrário das próprias razões."*
>
> *É certo que se deve preservar a livre contratação das partes e a força*

Documento eletrônico VDA37873003 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 09/08/2023 09:16:36
Código de Controle do Documento: 7d070f3d-bf77-4be9-8ed3-27a173616be6

> *obrigatória dos contratos, porém, tal princípio também admite exceções, não podendo assumir, no ordenamento jurídico brasileiro, caráter absoluto. Como regra gera, portanto, que os contratos devem ser cumpridos enquanto as condições externas vigentes no momento da celebração se conservarem imutáveis. Sendo certo que caberia à apelante, em caso de descumprimento contratual e/ou excessos na relação locatícia promover a notificação do locatário, sob pena de rescisão e não se valer de medidas coercitivas em nítido exercício arbitrário das próprias razões.*
> *Na espécie, a locadora/apelante frustrou o comportamento dela esperado, violando o preceito da boa-fé objetiva positivado no artigo 422 do Código Civil, que acaba por alargar o conteúdo contratual, in verbis:(...)*
> *O caso vertente comporta, por conseguinte, a aplicação da teoria do contrato não cumprido (exceptio non adimpleti contractus), prevista no art. 476 do Código Civil:*
> *"Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro". Ressalte-se que a exceção do contrato não cumprido encontra fundamento na equidade e parte da premissa segundo a qual nos contratos bilaterais nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.(...)*
> *Noutra quadra, sobre os efeitos decorrentes da rescisão contratual, compreendo que a celeuma deve ser solucionada, conforme os termos do ajuste celebrado, sem olvidar das diretrizes estatuídas pelo princípio da boa-fé objetiva. Assim, ante os constrangimentos que inviabilizou a continuidade da empresa no imóvel locado que culminou na rescisão do contrato por culpa atribuída à apelante, esta deve, sim, responder nos termos do contrato – cláusula 14ª:(...)*
> *No que se refere à modificação do imóvel, o conjunto probatório acostado aos autos, demonstra que o autor realizou edificações e benfeitorias no imóvel da ré, com autorização da mesma (verbal), fazendo jus a indenização pela obra realizada, sob pena de enriquecimento indevido da proprietária, conforme decidido na sentença recorrida.(e-STJ, fls. 317-321)*

Assim, rever as conclusões quanto à inexistência de injusta recusa da recorrida no recebimento do valor consignado, demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos e das cláusulas contratuais firmadas entre as partes, o que é vedado em razão do óbice das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

Dessa forma, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.

Documento eletrônico VDA37873003 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRO Moura Ribeiro Assinado em: 09/08/2023 09:16:36
Código de Controle do Documento: 7d070f3d-bf77-4be9-8ed3-27a173616be6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.201.493 / GO

Número Registro: 2022/0276895-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01566134320168090137 15661343 15661343201680901 37 201601566136 201603857286

Sessão Virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023

Relator do AgInt
Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	FFC AGROPECUARIA SA
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE MAGNONI - MG059200
		PIETRO CARDIA LORENZONI - RS106962
AGRAVADO	:	RAFAEL VASQUES GUIMARÃES
ADVOGADO	:	LEANDRO SANTOS RIBEIRO - GO026067

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	FFC AGROPECUARIA SA
ADVOGADOS	:	ALEXANDRE MAGNONI - MG059200
		PIETRO CARDIA LORENZONI - RS106962
AGRAVADO	:	RAFAEL VASQUES GUIMARÃES
ADVOGADO	:	LEANDRO SANTOS RIBEIRO - GO026067

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 15/08/2023 a 21/08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Documento eletrônico VDA38044628 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/08/2023 00:14:26
Código de Controle do Documento: ff48f27e-8555-4caf-bbe6-d69ce68c6957

Brasília, 22 de agosto de 2023

Documento eletrônico VDA38044628 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/08/2023 00:14:26
Código de Controle do Documento: ff48f27e-8555-4caf-bbe6-d69ce68c6957