SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2325617 - SC (2023/0082445-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	CENTRO DE PRODUÇÃO RIO GRANDENSE DE ESPUMAS INDUSTRIAIS LTDA
ADVOGADOS	:	MARCEL ESQUIVEL HOPPE - RS004034 ALINE FÜHR MOLLING - RS099845 CARLA DULCE MAYA DE OMENA FORTES - RS121934 WELLINGTON HOPPE - RS073459
AGRAVADO	:	ITAGUACU ADMINISTRADORA LTDA
ADVOGADOS	:	VANESSA PEREIRA CANHA - SC029410 MAICON RODRIGUES CRISTIANO - SC051364
INTERES.	:	BROOKLYN EMPREENDIMENTOS S/A
INTERES.	:	JULLY ANNE FERNANDES

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação renovatória de aluguel.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere ao descumprimento pela agravante de uma das obrigações contratuais estipuladas entre as partes, consistente na ausência de entrega do relatório de faturamento bruto diário/mensal pela agravante/locatária, tendo em vista o impacto destas informações no aluguel mensal, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que são vedados pelas Súmulas 5 e 7, ambas 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 08/08/2023 a 14/08/2023, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA37939131 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/08/2023 13:17:58
Código de Controle do Documento: eb247e34-288e-4f7d-8793-cebb5ed20e51

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

Brasília, 14 de agosto de 2023.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA37939131 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/08/2023 13:17:58
Código de Controle do Documento: eb247e34-288e-4f7d-8793-cebb5ed20e51

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2325617 - SC (2023/0082445-0)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	CENTRO DE PRODUÇÃO RIO GRANDENSE DE ESPUMAS INDUSTRIAIS LTDA
ADVOGADOS	:	MARCEL ESQUIVEL HOPPE - RS004034
		ALINE FÜHR MOLLING - RS099845
		CARLA DULCE MAYA DE OMENA FORTES - RS121934
		WELLINGTON HOPPE - RS073459
AGRAVADO	:	ITAGUACU ADMINISTRADORA LTDA
ADVOGADOS	:	VANESSA PEREIRA CANHA - SC029410
		MAICON RODRIGUES CRISTIANO - SC051364
INTERES.	:	BROOKLYN EMPREENDIMENTOS S/A
INTERES.	:	JULLY ANNE FERNANDES

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação renovatória de aluguel.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere ao descumprimento pela agravante de uma das obrigações contratuais estipuladas entre as partes, consistente na ausência de entrega do relatório de faturamento bruto diário/mensal pela agravante/locatária, tendo em vista o impacto destas informações no aluguel mensal, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que são vedados pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por CENTRO DE PRODUÇÃO RIO GRANDENSE DE ESPUMAS INDUSTRIAIS LTDA contra decisão unipessoal que conheceu do agravo, para não conhecer do recurso especial que interpusera.

Documento eletrônico VDA37266653 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 14/06/2023 14:31:29
Código de Controle do Documento: 9d6821ad-0a2c-48ec-af01-44a30d8d47e9

Ação: renovatória de aluguel, ajuizada pela agravante, em face de ITAGUACU ADMINISTRADORA LTDA, na qual alega preencher todos os requisitos necessários à renovação do negócio jurídico locatício comercial, em vigor desde 01/02/2015 e com validade até aproximadamente 31/01/2020. Requer, ainda, a fixação do aluguel mensal no importe de R$ 6.741,87.

Sentença: julgou improcedente o pedido.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela agravante, nos termos da seguinte ementa:

> Apelação cível. Ação renovatória de locação de sala comercial em "Shopping Center". Sentença de improcedência.
> Apelo da autora.
> Alegação de que a ausência de envio de relatório de vendas não é causa apta à improcedência do pleito de renovação do contrato locatício. Insubsistência. Locatária que não cumpriu com a obrigação contratualmente pactuada. Obrigação de apresentar o faturamento bruto diário/mensal da empresa locatária é relevante, pois impacta no cálculo do aluguel mensal. Inadimplemento da avença verificado. Afronta ao disposto no art. 71, II da Lei n. 8.245/1991. Requisitos da ação renovatória não preenchidos. "Decisum" preservado.
> Honorários recursais fixados.
> Recurso conhecido e desprovido. (e-STJ, fl. 368)

Decisão Monocrática: conheceu do agravo, para não conhecer do recurso especial interposto pela agravante, com fundamento no art. 932, III, do CPC/15 (e-STJ, fls. 501/504).

Agravo interno: aduz, em síntese, a inaplicabilidade da Súmula 7/STJ na hipótese dos autos, no sentido de ser possível a revaloração dos fatos e das provas da situação em análise (e-STJ, fls. 508/513).

É O RELATÓRIO.

VOTO

A decisão agravada conheceu do agravo, para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a

Documento eletrônico VDA37266653 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 14/06/2023 14:31:29
Código de Controle do Documento: 9d6821ad-0a2c-48ec-af01-44a30d8d47e9

parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir entendimento firmado na decisão ora agravada.

1. Do reexame de fatos e provas e da interpretação de cláusula contratual

Quanto à aplicação das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ, essa merece ser mantida, haja vista que os argumentos trazidos pela parte agravante não são capazes de demonstrar como alterar o decidido pelo Tribunal de origem acerca do descumprimento pela agravante de uma das obrigações contratuais estipuladas entre as partes, consistente na ausência de entrega do relatório de faturamento bruto diário/mensal pela agravante/locatária, tendo em vista o impacto destas informações no aluguel mensal, não demandaria o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais.

Desse modo, rever tal entendimento, de fato, implicaria em reexame do acervo fático-probatório e do conteúdo constante nas cláusulas contratuais, o que é obstado pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

Nesse sentir, é o teor do acórdão recorrido:

> No que tange ao pacto celebrado entre as partes (evento 13, CONTR3, da origem), cumpre salientar a clareza quanto a exigência de informações sobre as vendas (cláusulas quarta, §4º, e décima, letras "d" e "e"). Outrossim, a cláusula 6.11, da "Escritura Pública Declaratória de Normas Gerais Regedoras das Locações do Shopping Center Itaguaçu" complementa o contrato de locação, como previsto na cláusula décima primeira, letra "a", de modo que, a infração ou descumprimento de qualquer das cláusulas implica em inescusável inadimplemento da avença.
> E, consoante pontuado inicialmente, um dos requisitos para o acatamento do pleito de renovação do contrato locatício é a prova do integral cumprimento contratual pretérito, não sendo pertinente o acatamento caso inadimplido de qualquer forma.
> Ora, é sabido que eventuais descumprimentos não considerados relevantes e inaptos a ensejar qualquer prejuízo não devem impedir a renovação. Todavia, no caso em tela, a questão envolvendo o ar-condicionado não pode ser ignorada, haja vista existir prova documental (notificação) nesse sentido.
> No tocante a falta de pontualidade no horário de abertura da loja, tal circunstância não acarreta prejuízos significativos à locadora. Contudo, "o cumprimento da obrigação de apresentar o faturamento bruto

Documento eletrônico VDA37266653 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 14/06/2023 14:31:29
Código de Controle do Documento: 9d6821ad-0a2c-48ec-af01-44a30d8d47e9

diário/mensal da empresa locatária é relevante, pois impacta no cálculo do aluguel mensal" (evento 41, SENT1, da origem).
Logo, não preenchidos os requisitos hábeis ao amparo da pretensão renovatória do contrato locatício (art. 374, III, do CPC/2015), tendo em vista o descumprimento comprovado de uma das obrigações contratuais estipuladas entre as partes, consistente na ausência de entrega do relatório de faturamento bruto diário/mensal pela locatária/apelante, a manutenção da sentença objurgada, nos exatos termos em que prolatada, é medida imperativa. (e-STJ, fl. 371) (grifo nosso)

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo interno.

Documento eletrônico VDA37266653 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 14/06/2023 14:31:29
Código de Controle do Documento: 9d6821ad-0a2c-48ec-af01-44a30d8d47e9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.325.617 / SC

Número Registro: 2023/0082445-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50034055420198240064

Sessão Virtual de 08/08/2023 a 14/08/2023

Relator do AgInt
Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

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

Secretário
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CENTRO DE PRODUÇÃO RIO GRANDENSE DE ESPUMAS INDUSTRIAIS LTDA
ADVOGADOS	:	WELLINGTON HOPPE - RS073459
		MARCEL ESQUIVEL HOPPE - RS004034
		ALINE FÜHR MOLLING - RS099845
		CARLA DULCE MAYA DE OMENA FORTES - RS121934
AGRAVADO	:	ITAGUACU ADMINISTRADORA LTDA
ADVOGADOS	:	VANESSA PEREIRA CANHA - SC029410
		MAICON RODRIGUES CRISTIANO - SC051364
INTERES.	:	BROOKLYN EMPREENDIMENTOS S/A
INTERES.	:	JULLY ANNE FERNANDES

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	CENTRO DE PRODUÇÃO RIO GRANDENSE DE ESPUMAS INDUSTRIAIS LTDA
ADVOGADOS	:	MARCEL ESQUIVEL HOPPE - RS004034
		ALINE FÜHR MOLLING - RS099845
		CARLA DULCE MAYA DE OMENA FORTES - RS121934
		WELLINGTON HOPPE - RS073459
AGRAVADO	:	ITAGUACU ADMINISTRADORA LTDA
ADVOGADOS	:	VANESSA PEREIRA CANHA - SC029410

Documento eletrônico VDA37925443 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/08/2023 00:05:13
Código de Controle do Documento: f0d6fb80-b6e8-447d-b679-55bf712c7698

MAICON RODRIGUES CRISTIANO - SC051364

INTERES. : BROOKLYN EMPREENDIMENTOS S/A

INTERES. : JULLY ANNE FERNANDES

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 08/08/2023 a 14 /08/2023, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 15 de agosto de 2023

Documento eletrônico VDA37925443 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/08/2023 00:05:13
Código de Controle do Documento: f0d6fb80-b6e8-447d-b679-55bf712c7698