



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2348782 - DF (2023/0124524-6)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : GELEIA FOOD TRUCK LTDA
OUTRO NOME : GELEIA FOOD TRUCK EIRELI
ADVOGADO : GABRIEL PESTANA DE CASTRO - DF048578
AGRAVADO : PIER 21 CULTURA E LAZER S/A
ADVOGADOS : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A
RODRIGO DE SA QUEIROGA - DF016625
MAÍRA KONRAD DE BRITO - DF035311
NEYANNE FELIPE BEZERRA ARAUJO - DF036594
ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604A
MARINA ESTEVAM LIMA FARIA - DF055805
INTERES. : PIER COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA
INTERES. : VL LOCACOES COLABORATIVAS LTDA
OUTRO NOME : RLV LOCAÇÕES COLABORATIVAS
INTERES. : PATO DO CERRADO LANCHONETE E CAFETERIA LTDA
INTERES. : MALDIVIAS COMERCIO DE COMESTIVEIS LTDA
OUTRO NOME : MALDIVIAS COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA
INTERES. : LG ALIMENTOS LTDA
OUTRO NOME : LG ALIMENTOS LTDA EPP
INTERES. : RKI RECREAÇÃO E LAZER LTDA
INTERES. : FFG COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDANTE.

1. A alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional, sem a demonstração precisa da ocorrência e relevância dos supostos vícios, atrai a incidência da Súmula 284/STF.

2. A modificação das conclusões das instâncias ordinárias, demandaria necessariamente, o reexame de fatos e provas e a interpretação das cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

2.1. Consoante as diretrizes firmadas no julgamento do REsp n. 1.998.206/DF, "a revisão dos contratos em razão da pandemia

não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes - tanto no âmbito material como na esfera processual -, especialmente quando o evento superveniente e imprevisível não se encontra no domínio da atividade econômica das partes" (REsp n. 1.998.206/DF, Quarta Turma, Rel. Min. julgado em 14/6/2022, DJe de 4/8/2022).

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/02/2024 a 04/03/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 04 de março de 2024.

Ministro Marco Buzzi
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2348782 - DF (2023/0124524-6)

RELATOR : MINISTRO MARCO BUZZI
AGRAVANTE : GELEIA FOOD TRUCK LTDA
OUTRO NOME : GELEIA FOOD TRUCK EIRELI
ADVOGADO : GABRIEL PESTANA DE CASTRO - DF048578
AGRAVADO : PIER 21 CULTURA E LAZER S/A
ADVOGADOS : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A
RODRIGO DE SA QUEIROGA - DF016625
MAÍRA KONRAD DE BRITO - DF035311
NEYANNE FELIPE BEZERRA ARAUJO - DF036594
ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604A
MARINA ESTEVAM LIMA FARIA - DF055805
INTERES. : PIER COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA
INTERES. : VL LOCACOES COLABORATIVAS LTDA
OUTRO NOME : RLV LOCAÇÕES COLABORATIVAS
INTERES. : PATO DO CERRADO LANCHONETE E CAFETERIA LTDA
INTERES. : MALDIVIAS COMERCIO DE COMESTIVEIS LTDA
OUTRO NOME : MALDIVIAS COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA
INTERES. : LG ALIMENTOS LTDA
OUTRO NOME : LG ALIMENTOS LTDA EPP
INTERES. : RKI RECREAÇÃO E LAZER LTDA
INTERES. : FFG COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDANTE.

1. A alegação genérica de negativa de prestação jurisdicional, sem a demonstração precisa da ocorrência e relevância dos supostos vícios, atrai a incidência da Súmula 284/STF.

2. A modificação das conclusões das instâncias ordinárias, demandaria necessariamente, o reexame de fatos e provas e a interpretação das cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

2.1. Consoante as diretrizes firmadas no julgamento do REsp n. 1.998.206/DF, "a revisão dos contratos em razão da pandemia

não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes - tanto no âmbito material como na esfera processual -, especialmente quando o evento superveniente e imprevisível não se encontra no domínio da atividade econômica das partes" (REsp n. 1.998.206/DF, Quarta Turma, Rel. Min. julgado em 14/6/2022, DJe de 4/8/2022).

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Trata-se de agravo interno interposto por **GELEIA FOOD TRUCK LTDA**, contra decisão monocrática de fls. 1.587/1.591 (e-STJ), a qual negou provimento ao recurso especial interposto pela parte ora recorrente.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafiou, a seu turno, acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado (fls. 1.389, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. FATO SUPERVENIENTE. PANDEMIA. IMPREVISIBILIDADE. ONEROSIDADE EXCESSIVA. RESCISÃO ANTECIPADA. REVISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. MULTA RESCISÓRIA. REDUÇÃO. OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. O Código Civil adotou o princípio do equilíbrio econômico-financeiro, trazendo à tona a teoria da imprevisão como um instrumento que permite, em hipóteses excepcionais, a revisão de um ajuste privado por decisão judicial. O cenário pandêmico derivado do novo coronavírus representa fato superveniente e imprevisível para, ao lado da onerosidade excessiva, permitir a revisão judicial do contrato de locação comercial firmado com shopping center. No contexto de incerteza e de situação excepcional em que ambas as partes passaram por dificuldades, de um lado encontram-se os prejuízos suportados pelos comerciantes em geral, diante das medidas sanitárias e sociais restritivas adotadas pelo Poder Público, afetando os lojistas e, por outro lado, a própria atividade empresarial do shopping center. A pretendida intervenção judicial na relação jurídica firmada entre o shopping center e a empresa do ramo alimentício, para que a multa rescisória seja afastada, não pode ser integralmente acolhida, de modo que, em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, deve ser estabelecido um equilíbrio no ajuste, em estrita relação de ganha-ganha, perde-perde, sob pena de afronta aos princípios da boa-fé objetiva, bem como da necessidade de redistribuição dos riscos da atividade produtiva.

Opostos os embargos de declaração, restaram desacolhidos.

Nas razões do recurso especial (fls. 1.457/1.479, e-STJ), a parte insurgente aponta violação aos artigos 1.022 do CPC e 186, 927, 392, 393, 396, 408, 478, 479, 480 do CC/2022

Sustenta, em síntese:

a) negativa de prestação jurisdicional;

b) a inexigibilidade de multa decorrente da rescisão contratual em virtude da presença dos requisitos da Teoria da Imprevisão.

Contrarrazões às fls. 1502/1529, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, o Tribunal de origem negou seguimento ao reclamo (1532/1534, e-STJ) ante a incidência da súmula 7 do STJ, dando ensejo na interposição do agravo (fls. 1537/1546, e-STJ), visando destrancar aquela insurgência.

Contraminuta às fls. 1.550/1.573, e-STJ.

Por decisão monocrática (fls. 1.587/1.591, e-STJ), este signatário negou provimento ao recurso especial, com amparo no enunciado contido nas Súmulas 284/STF, 5, 7 e 83/STJ.

Em suas razões de agravo interno (fls. 1595/1608, e-STJ), a recorrente refuta os fundamentos em que se lastreou o *decisum* hostilizado, oportunidade em que reafirma os argumentos deduzidos no apelo nobre.

Impugnação às fls. 1.612/1.633, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O presente recurso não merece prosperar, porquanto as razões expendidas pela parte agravante são insuficientes a derruir a fundamentação do *decisum* ora impugnado, motivo pelo qual ele merece ser mantido na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Em consonância com a decisão anteriormente proferida, cabe consignar que não se pode conhecer da apontada violação do art. 1.022 do NCPC, pois as alegações que a fundamentaram são genéricas, sem discriminação dos pontos efetivamente omissos, contraditórios ou obscuros sobre os quais tenha incorrido o acórdão estadual ora impugnado.

Com efeito, os recorrentes não apontaram efetivamente no que consiste a tese defensiva de negativa de prestação jurisdicional no intuito de assim combater o tratamento meritório dado na hipótese pelo órgão julgador. Incide, no caso, por analogia, a Súmula 284 do STF, dado o caráter genérico da alegação.

2. Alega a parte insurgente a inexigibilidade da multa contratual.

Sobre a controvérsia, o Tribunal local assim decidiu (fls.1396/1397, e-STJ):

No caso em análise, o contrato firmado entre as partes prevê a incidência de multa rescisória para o caso de rescisão do contrato de locação antes o término do prazo contratual, nos termos da Cláusula Décima Oitava (ID 35959602- pág. 11). Confira-se:

(...)

Considerando que houve a rescisão do contrato firmado entre as partes em 7/4/2021 (IDs 35960006, 35960007 e 35960008), antes do término do prazo de locação, que ocorreria em 30/6/2024 (ID 35959602 – pág. 1), a autora teria que pagar ao apelante o valor referente a 15 aluguéis mínimos de R\$6.990,00, o que equivale ao montante total de R\$104.850,00.

Dessa forma, nos termos das informações constantes dos autos, restou demonstrada a onerosidade excessiva enfrentada pela apelada, ocasionando um desarranjo do equilíbrio econômico do negócio jurídico, a impor a necessidade da revisão contratual por fato superveniente, diante de uma imprevisibilidade, somada a uma onerosidade excessiva.

Com efeito, não há dúvidas quanto aos prejuízos suportados pelos comerciantes em geral, diante das medidas sanitárias e sociais restritivas adotadas no âmbito do Distrito Federal, afetando diretamente a atividade empresarial da apelada, integrante do ramo alimentício.

Por outro lado, deve-se considerar, também, que o apelante sofreu sérias restrições impostas pelo Poder Público, ao permanecer fechado, de modo que o seu faturamento foi, igualmente, atingido, mormente em razão da inadimplência dos diversos lojistas que enfrentaram semelhante situação.

Assim, nesse contexto de incerteza e de situação excepcional em que ambas as partes vêm passando, a pretendida intervenção judicial na relação jurídica firmada entre o shopping Center e a locatária, para a isenção de cobrança da multa rescisória, em decorrência da resolução antecipada do contrato de locação, não pode ser integralmente acolhida. Se, por um lado, a autora sofreu queda brusca em seu faturamento, em razão da suspensão das suas atividades no início da pandemia e posterior reabertura gradual do comércio, mediante a observância de uma série de restrições, até o retorno da situação de normal funcionamento, por outro lado o shopping réu também foi severamente atingido pelas medidas adotadas com o intuito de minimizar os danos causados pela pandemia.

Nessa esteira, necessário que se exerça um juízo de bom senso, firmado nos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, buscando-se um equilíbrio na revisão do contrato, em estrita relação de ganha-ganha, perde-perde, sob pena de afronta aos princípios da boa-fé objetiva, bem como da necessidade de redistribuição dos riscos da atividade produtiva.

Dessa forma, afigura-se razoável que a autora arque com o pagamento proporcional da multa rescisória, a ser calculado com base no período em que deixou de ocupar o imóvel, a contar da efetiva entrega das chaves, em 14/4/2021, conforme Termo de Vistoria e Devolução de Chaves (ID 35960008).

(...)

Assim, considerando que o contrato foi firmado pelo prazo de 60 meses, de 01/07/2019 a 30/06/2024, e que a entrega das chaves ocorreu em 14/04/2021, a autora permaneceu no imóvel locado pelo período de 21 meses e 14 dias, deixando de ocupá-lo por mais 38 meses e 16 dias. Dividindo-se a multa rescisória (15 aluguéis mínimos) pelo período total de 60 meses (0,25), chega-se à multa proporcional de 9,625 aluguéis, o que equivale ao valor de R\$67.278,75.

Denota-se, que a Corte de origem analisou a controvérsia dos autos levando

em consideração os fatos e provas relacionados à matéria, entendendo aplicável ao caso a Teoria da Imprevisão, tendo em vista o período de pandemia de COVID-19.

Assim sendo, a modificação das conclusões das instâncias ordinárias, demandaria necessariamente, o reexame de fatos e provas e a interpretação das cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Ademais, o acórdão recorrido encontra amparo na jurisprudência desta Corte acerca da Teoria da Imprevisão, ante ao desequilíbrio contratual devido aos efeitos da pandemia da Covid19, ensejando a incidência do óbice da Súmula 83 do STJ, aplicável a ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. REVISÃO CONTRATUAL. COVID-19. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. EMPRESA DE COWORKING. DECRETO DISTRITAL. SUSPENSÃO DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELA EMPRESA LOCATÁRIA. PRETENSÃO DE REDUÇÃO PROPORCIONAL DO VALOR DOS ALUGUÉIS DURANTE AS MEDIDAS DE RESTRIÇÃO. CABIMENTO. MEDIDA QUE VISA RESTABELECER O EQUILÍBRIO ECONÔMICO E FINANCEIRO DO CONTRATO. ARTS. 317 E 478 DO CC. TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA. DIMINUIÇÃO DA RECEITA DA LOCATÁRIA COMPROVADA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO LOCADOR. SITUAÇÃO EXTERNA. REPARTIÇÃO DOS ÔNUS. OBSERVÂNCIA AOS POSTULADOS DA FUNÇÃO SOCIAL E DA BOA-FÉ, QUE APONTAM PARA A REVISÃO DO CONTRATO NO CASO CONCRETO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A revisão dos contratos com base nas teorias da imprevisão ou da onerosidade excessiva, previstas no Código Civil, exige que o fato (superveniente) seja imprevisível e extraordinário e que dele, além do desequilíbrio econômico e financeiro, decorra situação de vantagem extrema para uma das partes, situação evidenciada na hipótese.

2. Consoante as diretrizes firmadas no julgamento do REsp n. 1.998.206/DF, "a revisão dos contratos em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes - tanto no âmbito material como na esfera processual -, especialmente quando o evento superveniente e imprevisível não se encontra no domínio da atividade econômica das partes" (REsp n. 1.998.206/DF, de minha relatoria, Quarta Turma, julgado em 14/6/2022, DJe de 4/8/2022).

3. Na hipótese, ficou demonstrada a efetiva redução do faturamento da empresa locatária em virtude das medidas de restrição impostas pela pandemia da covid-19. Por outro lado, a locatária manteve-se obrigada a cumprir a contraprestação pelo uso do imóvel pelo valor integral e originalmente firmado, situação que evidencia o desequilíbrio econômico e financeiro do contrato.

4. Nesse passo, embora não se contestem os efeitos negativos da pandemia nos contratos de locação para ambas as partes - as quais são efetivamente privadas do uso do imóvel ou da percepção dos rendimentos sobre ele - no caso em debate, considerando que a empresa locatária exercia a atividade de coworking e teve seu faturamento drasticamente reduzido, a revisão do contrato mediante a redução proporcional e temporária do valor dos aluguéis constitui medida necessária para assegurar o restabelecimento do equilíbrio entre as partes.

5. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.984.277/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 16/8/2022, DJe de 9/9/2022.)

Inafastável, os óbices das Súmulas 5, 7 e 83, do STJ.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão ora impugnada.

3. Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.348.782 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0124524-6

Número de Origem:

07155701520208070001 1439050 7155701520208070001

Sessão Virtual de 27/02/2024 a 04/03/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GELEIA FOOD TRUCK LTDA

OUTRO :
NOME : GELEIA FOOD TRUCK EIRELI

ADVOGADO : GABRIEL PESTANA DE CASTRO - DF048578

AGRAVADO : PIER 21 CULTURA E LAZER S/A

ADVOGADOS : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A
RODRIGO DE SA QUEIROGA - DF016625
MAÍRA KONRAD DE BRITO - DF035311
NEYANNE FELIPE BEZERRA ARAUJO - DF036594
MARINA ESTEVAM LIMA FARIA - DF055805
ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604A

INTERES. : PIER COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA

INTERES. : VL LOCACOES COLABORATIVAS LTDA

OUTRO :
NOME : RLV LOCAÇÕES COLABORATIVAS

INTERES. : PATO DO CERRADO LANCHONETE E CAFETERIA LTDA

INTERES. : MALDIVIAS COMERCIO DE COMESTIVEIS LTDA

OUTRO :
NOME : MALDIVIAS COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA

INTERES. : LG ALIMENTOS LTDA

OUTRO :
NOME : LG ALIMENTOS LTDA EPP

INTERES. : RKI RECREAÇÃO E LAZER LTDA
INTERES. : FFG COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GELEIA FOOD TRUCK LTDA
OUTRO :
NOME : GELEIA FOOD TRUCK EIRELI
ADVOGADO : GABRIEL PESTANA DE CASTRO - DF048578
AGRAVADO : PIER 21 CULTURA E LAZER S/A
ADVOGADOS : RODRIGO BADARÓ ALMEIDA DE CASTRO - DF002221A
RODRIGO DE SA QUEIROGA - DF016625
MAÍRA KONRAD DE BRITO - DF035311
NEYANNE FELIPE BEZERRA ARAUJO - DF036594
ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604A
MARINA ESTEVAM LIMA FARIA - DF055805

INTERES. : PIER COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA
INTERES. : VL LOCACOES COLABORATIVAS LTDA
OUTRO :
NOME : RLV LOCAÇÕES COLABORATIVAS

INTERES. : PATO DO CERRADO LANCHONETE E CAFETERIA LTDA
INTERES. : MALDIVIAS COMERCIO DE COMESTIVEIS LTDA
OUTRO :
NOME : MALDIVIAS COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA

INTERES. : LG ALIMENTOS LTDA
OUTRO :
NOME : LG ALIMENTOS LTDA EPP

INTERES. : RKI RECREAÇÃO E LAZER LTDA
INTERES. : FFG COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 27/02/2024 a 04/03/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 05 de março de 2024