



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2094662 - PR (2023/0314649-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : MADESHOPPING INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA.
ADVOGADOS : CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
NATHALIE MURARI VIVAN - PR094426
CECILIA TROIB - PR105252
QUESIA MARMACHUK GONÇALVES - PR070712
PATRICIA BAZEI - PR095963
AGRAVADO : JOSE LAERCIO GHIRARDI FUSCO
ADVOGADOS : ANDRÉ HENRIQUE FERREIRA ALVES - PR082460
MARCELO HENRIQUE RODRIGUES - PR065706

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER. SUPERVENIÊNCIA DA PANDEMIA DECORRENTE DO COVID-19. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO. REVISÃO DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS, POR ONEROSIDADE EXCESSIVA. REEXAME DAS PROVAS DOS AUTOS. DESCABIMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.ºs 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo o entendimento da Terceira Turma, assentado no julgamento do REsp n.º 2.032.878/GO, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, julgado aos 18/4/2023, DJe de 20/4/2023, "a situação de pandemia não constitui, por si só, justificativa para o inadimplemento da obrigação, mas é circunstância que, por sua imprevisibilidade, extraordinariedade e por seu grave impacto na situação socioeconômica mundial, não pode ser desprezada pelos contratantes, tampouco pelo Poder Judiciário. Desse modo, a revisão de contratos paritários com fulcro nos eventos decorrentes da pandemia não pode ser concebida de maneira abstrata, mas depende, sempre, da análise da relação contratual estabelecida entre as partes,

sendo imprescindível que a pandemia tenha interferido de forma substancial e prejudicial na relação negocial".

2. Na espécie, conforme pontuou o Tribunal estadual, a partir da análise das particularidades do caso, a pandemia do coronavírus configurou evento de força maior, a justificar a rescisão antecipada do contrato por parte da locatária, com base na aplicação da teoria da imprevisão, com o abatimento de parte da penalidade avençada.

3. A revisão da conclusão do acórdão recorrido, com o consequente acolhimento da pretensão recursal – no sentido de manter o valor originário da multa pelo descumprimento contratual –, exigiria o reexame do acervo fático-probatório da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

4. 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 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de junho de 2024.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2094662 - PR (2023/0314649-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : MADESHOPPING INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA.
ADVOGADOS : CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
NATHALIE MURARI VIVAN - PR094426
CECILIA TROIB - PR105252
QUESIA MARMACHUK GONÇALVES - PR070712
PATRICIA BAZEI - PR095963
AGRAVADO : JOSE LAERCIO GHIRARDI FUSCO
ADVOGADOS : ANDRÉ HENRIQUE FERREIRA ALVES - PR082460
MARCELO HENRIQUE RODRIGUES - PR065706

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER. SUPERVENIÊNCIA DA PANDEMIA DECORRENTE DO COVID-19. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO. REVISÃO DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS, POR ONEROSIDADE EXCESSIVA. REEXAME DAS PROVAS DOS AUTOS. DESCABIMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.ºs 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo o entendimento da Terceira Turma, assentado no julgamento do REsp n.º 2.032.878/GO, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, julgado aos 18/4/2023, DJe de 20/4/2023, "a situação de pandemia não constitui, por si só, justificativa para o inadimplemento da obrigação, mas é circunstância que, por sua imprevisibilidade, extraordinariedade e por seu grave impacto na situação socioeconômica mundial, não pode ser desprezada pelos contratantes, tampouco pelo Poder Judiciário. Desse modo, a revisão de contratos paritários com fulcro nos eventos decorrentes da pandemia não pode ser concebida de maneira abstrata, mas depende, sempre, da análise da relação contratual estabelecida entre as partes,

sendo imprescindível que a pandemia tenha interferido de forma substancial e prejudicial na relação negocial".

2. Na espécie, conforme pontuou o Tribunal estadual, a partir da análise das particularidades do caso, a pandemia do coronavírus configurou evento de força maior, a justificar a rescisão antecipada do contrato por parte da locatária, com base na aplicação da teoria da imprevisão, com o abatimento de parte da penalidade avençada.

3. A revisão da conclusão do acórdão recorrido, com o consequente acolhimento da pretensão recursal – no sentido de manter o valor originário da multa pelo descumprimento contratual –, exigiria o reexame do acervo fático-probatório da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MADESHOPPING INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA. (MADESHOPPING e outra) contra decisão monocrática de minha relatoria, assim ementada:

CIVIL. PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER. (1) HONORÁRIOS CONTRATUAIS. REPASSE AO LOCATÁRIO. PRÉVIO AJUSTE. POSSIBILIDADE. (2) SUPERVENIÊNCIA DA PANDEMIA DECORRENTE DO COVID-19. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. APLICAÇÃO DA TEORIA DA IMPREVISÃO. REVISÃO DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS, POR ONEROSIDADE EXCESSIVA. REEXAME DAS PROVAS DOS AUTOS. DESCABIMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.ºS 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

Nas razões do presente inconformismo, alegaram ofensa aos arts. 54 da Lei n.º 8.245/91, 784, VIII, do CPC, e 389 do CC, ao sustentarem que nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center prevalecerão as condições livremente pactuadas entre as partes, notadamente, em relação ao valor da multa por descumprimento do contrato de locação.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão recorrida.

No caso em tela, o TJPR reformou parcialmente a sentença que julgou os embargos à execução, a fim de afastar a cobrança de honorários advocatícios contratuais de 20% sobre o total do débito, determinando, ainda, a redução da multa rescisória equivalente a 50% do valor dos aluguéis vincendos até o término do contrato de locação para R\$ 9.180,00 (nove mil, cento e oitenta reais).

Da multa pela rescisão antecipada do contrato

Segundo o entendimento da Terceira Turma, assentado no julgamento do REsp n.º 2.032.878/GO, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, julgado aos 18/4/2023, DJe de 20/4/2023, "a situação de pandemia não constitui, por si só, justificativa para o inadimplemento da obrigação, mas é circunstância que, por sua imprevisibilidade, extraordinariedade e por seu grave impacto na situação socioeconômica mundial, não pode ser desprezada pelos contratantes, tampouco pelo Poder Judiciário. Desse modo, a revisão de contratos paritários com fulcro nos eventos decorrentes da pandemia não pode ser concebida de maneira abstrata, mas depende, sempre, da análise da relação contratual estabelecida entre as partes, sendo imprescindível que a pandemia tenha interferido de forma substancial e prejudicial na relação negocial".

Na espécie, conforme pontuou o acórdão recorrido, a partir da análise das particularidades do caso, a pandemia do Coronavírus configurou evento de força maior, a justificar a rescisão antecipada do contrato por parte da locatária, com base na aplicação da teoria da imprevisão, com o abatimento de parte da penalidade avençada.

Por elucidativos, destaco os seguintes trechos do aresto combatido:

Está claro, no caso em tela, que o locador foi impedido de exercer a sua atividade econômica em razão das medidas de enfrentamento da pandemia de Covid-19, refletindo na inviabilidade de auferir rendimentos elevando à onerosidade excessiva das obrigações contraídas no contrato de locação, e ainda, sendo a pandemia fato novo, imprevisível e extraordinário, revela-se cabível, de forma excepcional, a aplicação da teoria da imprevisão a fim de autorizar a redução do valor da multa.

[...]

Assim, a cláusula contratual que estatui a obrigação de pagamento de 50% dos aluguéis que ainda seriam devidos até o fim da locação, no caso de rescisão unilateral antecipada, não pode incidir (como requer a locadora), mas deve ser reduzida considerando que a rescisão foi

motivada pela impossibilidade do locatário exercer suas atividades no imóvel locado durante o período das medidas sanitárias restritivas.

Diante desses contornos fático-probatórios e utilizando o critério jurisprudencial, tem-se por razoável a redução da multa rescisória, tomando-se por consideração três vezes o valor do aluguel em face dos meses que faltam para encerrar o contrato, calculado tal qual no precedente supra mencionado: o prazo de locação foi fixado em 60 meses, mas a rescisão ocorreu com apenas seis meses de vigência do contrato; se multiplicado por três vezes o valor do aluguel mínimo mensal pactuado inicialmente, R\$ 3.400,00, totaliza o valor de R\$ 10.200,00; ao dividir o valor da multa, R\$ 10.200,00, pelo número de meses contratados (60 meses), chega-se ao valor de R\$ 170,00 por mês. Assim, multiplicando referido valor pelo número de meses faltantes (54 meses), a multa deve totalizar R\$ 9.180,00.

Assim, no que tange à multa rescisória, a sentença merece reforma tão somente para reduzir o seu valor de 20% sobre o valor dos aluguéis restantes para R\$ 9.180,00, valor resultante do cálculo adrede explicitado (e-STJ, fls. 425/426).

Desse modo, a revisão da conclusão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal – no sentido de manter o valor originário da multa pelo descumprimento contratual –, exigiria o reexame do acervo fático-probatório da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL. COVID-19. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. SUSPENSÃO DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELA EMPRESA LOCATÁRIA. SITUAÇÃO EXTERNA. REPARTIÇÃO DOS ÔNUS. REDUÇÃO PROPORCIONAL DA MULTA CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante as diretrizes firmadas no julgamento do REsp 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 1.998.206/DF, Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/6/2022, DJe de 4/8/2022).

2. No caso concreto, o Tribunal de origem, a partir do exame dos elementos de prova e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu pela razoabilidade do ajuste, reputando proporcional a redução da multa fixada originalmente em 50% (cinquenta por cento) para 20% (vinte por cento) do valor do total de aluguéis que seriam devidos até a conclusão normal do contrato. Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no AREsp nº 2.262.447/RO, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado aos 13/11/2023, DJe de 21/11/2023 - sem destaque no original)

Assim, 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.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.094.662 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0314649-0

Número de Origem:

00193280320218160019 001932803202181600191 001932803202181600192 00269506520238160019
193280320218160019 1932803202181600191 1932803202181600192 269506520238160019

Sessão Virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MADESHOPPING INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

RECORRENTE : TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA.

ADVOGADOS : CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855

MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357

BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455

NATHALIE MURARI VIVAN - PR094426

CECILIA TROIB - PR105252

QUESIA MARMACHUK GONÇALVES - PR070712

PATRICIA BAZEI - PR095963

RECORRIDO : JOSE LAERCIO GHIRARDI FUSCO

ADVOGADOS : ANDRÉ HENRIQUE FERREIRA ALVES - PR082460

MARCELO HENRIQUE RODRIGUES - PR065706

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MADESHOPPING INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

AGRAVANTE : TACLA INVESTIMENTOS DE BENS LTDA.
ADVOGADOS : CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
NATHALIE MURARI VIVAN - PR094426
CECILIA TROIB - PR105252
QUESIA MARMACHUK GONÇALVES - PR070712
PATRICIA BAZEI - PR095963
AGRAVADO : JOSE LAERCIO GHIRARDI FUSCO
ADVOGADOS : ANDRÉ HENRIQUE FERREIRA ALVES - PR082460
MARCELO HENRIQUE RODRIGUES - PR065706

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 18/06/2024 a 24/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de junho de 2024