



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2525081 - SP (2023/0449176-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : LOUNGERIE S/A
ADVOGADO : RODRIGO ARANTES BARCELLOS CORREA - SP154361
AGRAVADO : CONSORCIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI
ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO MARTINUSSI - SP190163
RONNY HOSSE GATTO - SP171639
FERNANDA NASSIF MONTEIRO - SP462684

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER. COVID-19. INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURADO. MÉRITO. PRETENSÃO DE REVISÃO DE REAJUSTE. COVID-19. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção de prova. Cabe ao juiz decidir, motivadamente, sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias.

2. A iterativa jurisprudência desta eg. Corte firmou-se no sentido de que a revisão dos contratos de aluguel em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes.

3. No caso, o Tribunal de Justiça, com fulcro no acervo fático-probatório carreado aos autos, confirmando sentença, assentou, entre outros fundamentos, que "(...) a utilização do IGP-M como indexador, livremente pactuado entre as partes, não traduz a alegada onerosidade excessiva, tratando-se de índice amplamente adotado no mercado e que busca apenas refletir a correção monetária para o setor imobiliário". A pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 20/08/2024 a 26/08/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 26 de agosto de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2525081 - SP (2023/0449176-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : LOUNGERIE S/A
ADVOGADO : RODRIGO ARANTES BARCELLOS CORREA - SP154361
AGRAVADO : CONSORCIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI
ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO MARTINUSSI - SP190163
RONNY HOSSE GATTO - SP171639
FERNANDA NASSIF MONTEIRO - SP462684

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER. COVID-19. INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURADO. MÉRITO. PRETENSÃO DE REVISÃO DE REAJUSTE. COVID-19. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Não há cerceamento de defesa quando o julgador, ao constatar nos autos a existência de provas suficientes para o seu convencimento, indefere pedido de produção de prova. Cabe ao juiz decidir, motivadamente, sobre os elementos necessários à formação de seu entendimento, pois, como destinatário da prova, é livre para determinar as provas necessárias ou indeferir as inúteis ou protelatórias.

2. A iterativa jurisprudência desta eg. Corte firmou-se no sentido de que a revisão dos contratos de aluguel em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes.

3. No caso, o Tribunal de Justiça, com fulcro no acervo fático-probatório carreado aos autos, confirmando sentença, assentou, entre outros fundamentos, que "(...) a utilização do IGP-M como indexador, livremente pactuado entre as partes, não traduz a alegada onerosidade excessiva, tratando-se de índice amplamente adotado no mercado e que busca apenas refletir a correção monetária para o setor imobiliário". A pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 616-623) interposto por LOUNGERIE S/A contra decisão (fls. 609-612), desta relatoria, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, sob os seguintes fundamentos:

a) o entendimento desta eg. Corte firmou-se no sentido de que a revisão dos contratos de aluguel em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes;

b) no caso em apreço, o Tribunal Estadual, confirmando sentença, concluiu, entre outros fundamentos, que "(...) a utilização do IGP-M como indexador, livremente pactuado entre as partes, não traduz a alegada onerosidade excessiva, tratando-se de índice amplamente adotado no mercado e que busca apenas refletir a correção monetária para o setor imobiliário" (fl. 611); e

c) a pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do eg. STJ.

Nas razões do agravo interno, LOUNGERIE S/A afirma, em síntese, que "(...) o v. acórdão não se pronunciou sobre o PRINCIPAL argumento da Agravante, suscitado desde a petição inicial: a intervenção judicial decorrente do desequilíbrio objetivo no contrato em razão da alta galopante do índice de reajustamento eleito – o IGP-M, que tornou o contrato excessivamente oneroso para a Agravante" (fl. 618 - destaques no original).

Aduz, também, que "(...) a questão que se devolveu a esta Corte Superior no Especial diz respeito à melhor interpretação dos mencionados arts. 317 e 478 do Código Civil, ante o cenário da pandemia, que levou a mutação do índice IGP-M e tornou excessivamente oneroso o contrato para uma das partes. É clara a aplicação das teorias da imprevisão e da onerosidade excessiva. 12. E todas estas questões estão nas molduras fáticas dos vv. acórdãos recorridos, de modo que não se pretende, na via do especial, discutir nem fatos, tampouco documentos. Basta a reavaliação do contexto delineado no corpo do próprio acórdão recorrido, de modo a ultrapassar o óbice da Súmula 7 deste Eg. Superior Tribunal de Justiça" (fl. 619).

Assevera, ainda, que "(...) a Corte de origem impediu que a Agravante provasse, justamente, a brusca redução do faturamento, enquanto estava obrigada a pagar o aluguel reajustado pelo IGP-M. Daí, portanto, aos artigos 355, 369 e 373, I, do CPC, que tinha por objetivo justamente permitir essa prova. 23. Considerando que o cerceamento de defesa foi ratificado pelo Eg. TJSP após a oposição dos embargos de declaração, ao expressamente decidir que “cabe ao juiz, maior destinatário da prova, deliberar sobre a necessidade ou não da produção de determinada prova para a formação de seu convencimento” (fls. 463 e-STJ) e que “o pleito de produção de prova desnecessária para a resolução do processo” (fls. 464 e-STJ) não configura cerceamento de defesa, inegável que a sua verificação não depende da análise de quaisquer elementos dos autos, bastando a leitura do acórdão recorrido pela via do Especial” (fls. 621-622 - destaques no original).

Ao final, pleiteia a reconsideração da decisão agravada ou, se mantida, seja o recurso levado a julgamento perante a eg. Quarta Turma.

Intimado, CONSÓRCIO SHOPPING CENTER JK IGUATEMI apresentou

impugnação (fls. 627-632), pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

O recurso em apreço não merece prosperar, na medida em que não foram apresentados argumentos jurídicos aptos a ensejar a modificação da decisão agravada.

No caso, no apelo nobre (fls. 469-496), ao qual pretende trânsito, LOUNGERIE S/A indica, além de dissenso pretoriano, ofensa aos arts. 317, 355, 369, 373, 393, 478 e 480 do Código Civil, sob o argumento, entre outros, de que "(...) o direito que se funda ação é calcado na substituição do índice que extrapola muito o valor da inflação, alterando substancialmente o valor do contrato (aluguel), evidenciando uma abusividade conjuntural, já que tal índice eleito está completamente dissociado da mera recomposição do poder aquisitivo, com reiteradamente decidido pelo Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (ementas juntadas às fls. 14/17)" (fl. 477 - destaques no original).

Defende, também, que "(...) é fato público e notório que, em decorrência da Pandemia, a variação do índice IGP-M, desde 2020 até pouco tempo atrás, ficou muito maior do que as variações históricas, não refletindo mais o valor de mercado de locação imobiliária. Ora o IGPM costumava ter variação de **6,51%** (acumulado no período de 12 meses, entre 2019 e 2020). Ora, ao ser aplicado em junho de 2021, o IGPM acumulado teve uma variação de **37%!**" (fl. 478 - destaques no original).

Preceitua que, desde "(...) a propositura da demanda a Recorrente informou sua pretensão de produzir a **prova pericial contábil** para, justamente, demonstrar e comprovar que, neste caso concreto, houve a manifesta desproporção entre o valor da prestação a ensejar a aplicação das teorias acima detalhadas" (fl. 483 - destaques no original). Afirma que "(...) era direito da Recorrente – a Autora – produzir a prova dos fatos constitutivos dos seus direitos (arts. 369 e 373, I, CPC). E, também, é certo que o caso em exame não poderia ser julgado antecipadamente, sobretudo **improcedente**, justamente por falta de provas, como constou na r. sentença monocrática e vv. acórdãos recorridos (violando, pois, o art. 355, I, CPC)" (fl. 484 - destaques no original).

Alega, ainda, que a "(...) prova **pericial contábil**, consistente na análise do chamado **“aluguel mínimo”** que foi reajustado de forma totalmente desproporcional pelo IGP-M, em confronto com os demais índices apurados (especialmente o IPCA), bem como com o faturamento da loja observado desde o período pretendido, isto é, junho de 2021, tornaria indene de dívidas o **desequilíbrio contratual**. Em outras palavras, a prova pericial contábil tem por objetivo comprovar o efetivo **desequilíbrio contratual** ocasionado pela alta galopante do índice contratualmente eleito, a ensejar a revisão contratual com base no art. 317 do Código Civil, tal como delineado na petição inicial e fortemente impugnado pelo Recorrido" (fl. 484 - destaques no original).

Como dito, o apelo não merece acolhida.

De plano, rejeita-se a suscitada infringência dos arts. 355, 369 e 373, I, do CPC/2015, quanto ao alegado cerceamento de defesa, ante o indeferimento de prova pericial contábil.

No caso, o eg. TJ-SP afastou expressamente tal alegação, consignando que era desnecessária a produção da referida prova, como se infere da leitura do seguinte trecho do v. acórdão que rejeitou os embargos de declaração (fls. 462-464):

"Primeiramente, deve-se afastar a preliminar de cerceamento de defesa.

Como cediço, o ordenamento processual brasileiro adotou a teoria do livre convencimento motivado ou persuasão racional do juiz no tocante a análise das provas, não havendo, pois, provas com valores pré-estabelecidos, o que dá ao magistrado ampla liberdade para a análise dos elementos de convicção trazidos aos autos pelas partes.

(...)

Igualmente, nos termos do artigo 370 e 371 do Código de Processo Civil em vigor, cabe ao juiz da causa conduzir o processo de modo a evitar a produção de diligências desnecessárias ou inúteis à solução da lide, in verbis:

(...)

Dessa maneira, cabe ao Juiz, maior destinatário da prova, deliberar sobre a necessidade ou não da produção de determinada prova para formação de seu convencimento.

(...)

Tratando-se, portanto, de pleito de produção de prova desnecessária para a resolução do processo, não havia mesmo óbice ao julgamento antecipado."

(g. n.)

Com efeito, a remansosa jurisprudência desta eg. Corte é no sentido de que não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide quando o eg. Tribunal de origem entender adequadamente instruído o feito, declarando a prescindibilidade de dilação probatória. Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. INCABÍVEL. VIOLAÇÃO DOS ART. 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284 DO STF. NULIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO VERIFICAÇÃO. DECISÃO SUPRESA. ARTS. 9 E 10 DO CPC. INEXISTÊNCIA. SÚMULA N. 83 DO STJ. COMODATO. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(...)

4. Não caracteriza cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide sem a produção das provas requeridas pela parte consideradas desnecessárias pelo juízo, desde que devidamente fundamentado.

(...)

7. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.509.270/SP, relator **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 17/6/2024, DJe de 19/6/2024 - g. n.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. JULGAMENTO ANTECIPADO

DA LIDE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ. REMÉDIO. CUSTEIO. LIMITES DA ÁREA DE ATUAÇÃO GEOGRÁFICA. VERIFICAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. PLANO DE SAÚDE. CÂNCER. TRATAMENTO. COBERTURA. DISCUSSÃO DA NATUREZA DO ROL DA ANS. IRRELEVÂNCIA. MEDICAMENTO. CUSTEIO. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. "Os princípios da livre admissibilidade da prova e da persuasão racional autorizam o julgador a determinar as provas que repute necessárias ao deslinde da controvérsia, e a indeferir aquelas consideradas prescindíveis ou meramente protelatórias. Não configura cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstrada a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento" (AgInt no AREsp n. 1.457.765/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/8/2019, DJe 22/8/2019). 1.1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 1.2. No caso, a Corte de origem afastou o alegado cerceamento de defesa, tendo em vista a desnecessidade da prova pericial. Modificar tal entendimento exigiria nova análise do conjunto probatório dos autos, medida inviável em recurso especial.

(...)

4. Agravo interno que se nega provimento."

(AgInt no REsp n. 2.043.178/SP, relator **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 18/12/2023 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DENÚNCIA UNILATERAL DE CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO COMERCIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. DIREITO A REPARAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não configura cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova requerida pela parte, quando devidamente demonstrado pelas instâncias de origem que o feito se encontrava suficientemente instruído.

2. A avaliação tanto da suficiência dos elementos probatórios que justificaram o julgamento antecipado da lide quanto da necessidade de produção de outras provas, demandaria a incursão em aspectos fático-probatórios dos autos, providência inviável no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

(...)

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 1749748/SP, Rel. **Ministro RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 28/06/2021, DJe 05/08/2021 - g. n.)

Por sua vez, considerando as circunstâncias do caso concreto, verificar a necessidade da produção de prova pericial, como pretendido pelo ora agravante, demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ. Nesse sentido, confirmam-se ainda os seguintes julgados:

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO

INDENIZATÓRIA. PLANO DE SAÚDE. PROCEDIMENTO CIRÚRGICO. PRÓTESE MAMÁRIA. MONITÓRIA. NEGATIVA DE COBERTURA. ABUSIVIDADE. DANO MORAL RECONHECIDO. CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 83/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide, devidamente fundamentado, sem a produção de prova técnica considerada dispensável pelo juízo, uma vez que cabe ao magistrado dirigir a instrução e deferir a produção probatória que entender necessária à formação do seu convencimento.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 1638733/SP, Rel. **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe 20/11/2020 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COLISÃO DE VEÍCULOS. ABANDONO DE CAUSA. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTO NÃO ATACADO. SÚMULA 283 DO STF. INDEFERIMENTO DE PROVAS. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. DANO MORAL. VALOR DA INDENIZAÇÃO. RAZOABILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

2. A revisão da conclusão a que chegou o Tribunal de origem sobre a ausência de cerceamento de defesa no indeferimento do pedido de produção de prova oral e pericial esbarra no óbice da Súmula 7 deste Tribunal, porquanto demandaria o reexame do acervo fático probatório.

(...)

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp 1796605/RJ, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2021, DJe 23/03/2021 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ORDINÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO DEMANDADO.

1. O Tribunal a quo, à luz dos princípios da livre apreciação da prova e do livre convencimento motivado, afastou o alegado cerceamento de defesa, consignando a desnecessidade de produção de prova pericial. O acolhimento da pretensão recursal, no ponto, demandaria revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência que encontra óbice na Súmula 7 do STJ. Precedentes.

(...)

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 1642425/SC, Rel. **Ministro MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe 23/11/2020 - g. n.)

No mérito, melhor sorte não socorre o recurso.

Com efeito, acerca do tema em discussão, a iterativa jurisprudência desta eg. Corte firmou-se no sentido de que a revisão dos contratos de aluguel em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes. Nesse sentido, confira-se o seguinte julgado, já destacado na decisão

singular:

"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 - g. n.)*

Por sua vez, o eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, confirmando sentença, assentou, entre outros fundamentos, que "(...) a utilização do IGP-M como indexador, livremente pactuado entre as partes, não traduz a alegada onerosidade excessiva, tratando-se de índice amplamente adotado no mercado e que busca apenas refletir a correção monetária para o setor imobiliário". É o que se infere da leitura do seguinte excerto do v. acórdão estadual (fls. 451-453):

"Como é cediço, a correção monetária é mera atualização do valor da moeda corroído pela inflação, não constituindo um plus à obrigação nem uma pena ao inadimplente.

Neste sentido, destacam-se os seguintes acórdãos emanados do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

(...)

E a utilização do IGP-M como indexador, livremente pactuado entre as partes, não traduz a alegada onerosidade excessiva, tratando-se de índice amplamente adotado no mercado e que busca apenas refletir a correção monetária para o setor imobiliário.

Em casos análogos, não foi outro o entendimento desta Egrégia Corte:

AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Disposição contratual clara ao prever a incidência de juros remuneratórios e correção monetária das parcelas com a aplicação do IGP-M. Ausência de óbice à aplicação do índice. Abusividade inexistente. Precedentes deste E. Tribunal em casos análogos. Alegação de ocorrência de caso fortuito e força maior decorrente da pandemia que sequer foi indicada na narrativa inicial, e, portanto, não apreciada na decisão recorrida.

Inovação recursal que não se admite. Dificuldades financeiras que não impõem a redução das parcelas acordadas. Sentença de improcedência mantida. Recurso desprovido, na parte conhecida.(Apelação Cível nº 1001835-81.2020.8.26.0106, Rel. Des. Milton Carvalho, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 20.10.2022 destacou-se)

(...)" (g. n.)

Nesse contexto, em que pese a argumentação trazida no agravo interno, tem-se que a pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7, ambas do eg. STJ.

Com essas considerações, conclui-se que o apelo não merece prosperar.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.525.081 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0449176-7

Número de Origem:

10714293520228260100 1071429352022826010050000 21448736000105

Sessão Virtual de 20/08/2024 a 26/08/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LOUNGERIE S/A

ADVOGADO : RODRIGO ARANTES BARCELLOS CORREA - SP154361

AGRAVADO : CONSORCIO SHOPPING CENTER JK IGUAATEMI

ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO MARTINUSSI - SP190163

RONNY HOSSE GATTO - SP171639

FERNANDA NASSIF MONTEIRO - SP462684

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LOUNGERIE S/A

ADVOGADO : RODRIGO ARANTES BARCELLOS CORREA - SP154361

AGRAVADO : CONSORCIO SHOPPING CENTER JK IGUAATEMI

ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO MARTINUSSI - SP190163

RONNY HOSSE GATTO - SP171639

FERNANDA NASSIF MONTEIRO - SP462684

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 20/08/2024 a 26/08/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 26 de agosto de 2024