AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2591060 - SP (2024/0087818-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO WEST PLAZA SHOPPING CENTER I
ADVOGADOS	:	SIMONE MATILE - SP155534
		RENATA CAMPOS DE ALMEIDA MONZILLO - SP235136
		IGOR GOES LOBATO - SP307482
		CARLOS JOSE SOARES JUNIOR - SP412362
AGRAVADO	:	SWEP-8000 VIAGENS E TURISMO LTDA
ADVOGADOS	:	MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SC021685
		MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SP450805
		DANIEL RAUL PACHECO - SC059038

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. LOCATÁRIO QUE CONFERIU QUITAÇÃO INTEGRAL, AO FIM DA RELAÇÃO JURÍDICA. TESE DE RENÚNCIA DA PRETENSÃO. AFASTAMENTO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.
1. A emissão de quitação ampla e irrestrita, ao final do contrato de locação, não impede que o locatário, depois, exija a prestação de contas em face da administradora de *shopping center*, a fim de verificar a regularidade da cobrança de despesas de condomínio.
2. Agravo interno improvido.

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 19/11/2024 a 25/11/2024, 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 João Otávio de Noronha.

Brasília, 28 de novembro de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA44672874 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 28/11/2024 23:02:47
Publicação no DJEN/CNJ de 06/12/2024. Código de Controle do Documento: f704705e-30bb-4938-b576-430b26666db1

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2591060 - SP (2024/0087818-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO WEST PLAZA SHOPPING CENTER I
ADVOGADOS	:	SIMONE MATILE - SP155534
		RENATA CAMPOS DE ALMEIDA MONZILLO - SP235136
		IGOR GOES LOBATO - SP307482
		CARLOS JOSE SOARES JUNIOR - SP412362
AGRAVADO	:	SWEP-8000 VIAGENS E TURISMO LTDA
ADVOGADOS	:	MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SC021685
		MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SP450805
		DANIEL RAUL PACHECO - SC059038

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. LOCATÁRIO QUE CONFERIU QUITAÇÃO INTEGRAL, AO FIM DA RELAÇÃO JURÍDICA. TESE DE RENÚNCIA DA PRETENSÃO. AFASTAMENTO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.
1. A emissão de quitação ampla e irrestrita, ao final do contrato de locação, não impede que o locatário, depois, exija a prestação de contas em face da administradora de *shopping center*, a fim de verificar a regularidade da cobrança de despesas de condomínio.
2. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e OUTROS em face de decisão desta relatoria, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

A parte agravante alega, em síntese: (a) A Súmula 286 do STJ não pode ser aplicada ao caso, tendo em vista que a autora não discute a existência de ilegalidades do contrato, mas apenas requer a prestação de contas, apesar de ter conferido quitação integral do ajuste, ao término da relação de locação; (b) a concessão de quitação integral, ao fim do contrato de locação, impede o pedido posterior de prestação de contas, em razão do instituto da *supressio* (art. 427 do Código Civil); e (c) a pretensão de exigir contas, no caso, prescreve em 3 (três) anos, na forma do art. 206, § 3º, I, do Código Civil.

Requer, ao final, a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pelo Órgão Colegiado competente (fls. 687/697).

Impugnação às fls. 702/705.

Documento eletrônico VDA44464142 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/11/2024 18:18:41
Código de Controle do Documento: 5ae930b5-0af4-4e30-be59-b33aa5fd3470

É o relatório.

VOTO

A decisão agravada não merece reparos.

A tese de que a confissão de dívida, por si só, impede o confitente de discutir em juízo eventuais ilegalidades da relação jurídica diverge das razões de decidir da Súmula 286/STJ, que dispõe: "*A renegociação de contrato bancário ou a confissão da dívida não impede a possibilidade de discussão sobre eventuais ilegalidades dos contratos anteriores.*"

Com a mesma orientação:

> *CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DESFAZIMENTO CONTRATUAL POR ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. REVISÃO DE DISTRATO. POSSIBILIDADE. SÚMULA N. 568 DO STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. SUBSTITUIÇÃO PELA TAXA SELIC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
> *1.* ***A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que é cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel na hipótese em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, fique constatada a existência de cláusula de decaimento abusiva, prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo comprador, em nítida afronta às disposições do Código de Defesa do Consumidor e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual.***
> *2. Segundo o entendimento do STJ, incidem juros moratórios a partir da citação em se tratando de inadimplemento contratual por parte da promitente-vendedora.*
> *3. O Tribunal estadual não deliberou sobre o pedido alternativo de incidência da taxa SELIC no cálculo dos juros de mora, por se tratar de questão que nem mesmo foi suscitada pela ora recorrente em seus embargos de declaração, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, à hipótese, os óbices das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.*
> *4. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp n. 2.658.114/MA, relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 9/9/2024, DJe de 11/9/2024)

Na espécie, apesar de o autor não apontar ilegalidades em cláusulas do contrato, busca, por meio da ação de exigir contas, verificar se a administradora de *shopping center* não teria cobrado despesas de condomínio sem causa legítima, justificando, na inicial, a existência de possíveis irregularidades praticadas pela ré.

Logo, se o autor estava autorizado a postular a revisão do contrato de locação – mesmo após a quitação conferida ao locador, com base na aplicação analógica da Súmula 286/STJ –, não há justificativa jurídica razoável para impedir que ele postule a prestação de contas em face da gestora do *shopping center*.

Mantém-se, portanto, a decisão agravada, nesse capítulo.

Ademais, conforme apontado na decisão singular, **a tese de *supressio* não se ajusta**

Documento eletrônico VDA44464142 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/11/2024 18:18:41
Código de Controle do Documento: 5ae930b5-0af4-4e30-be59-b33aa5fd3470

à hipótese dos autos, porque as recorrentes não apontam uma inércia qualificada da locatária, em postular a apresentação das contas do fundo de promoção do *shopping*, mas alegam, em última análise, que o contrato de confissão de dívida implicou a renúncia da pretensão de exigir contas – arguição que não encontra fundamento no art. 422 do Código Civil.

Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA44464142 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 18/11/2024 18:18:41
Código de Controle do Documento: 5ae930b5-0af4-4e30-be59-b33aa5fd3470

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.591.060 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0087818-5

Número de Origem:
10333996220218260100

Sessão Virtual de 19/11/2024 a 25/11/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CONDOMINIO WEST PLAZA SHOPPING CENTER I
ADVOGADOS	: SIMONE MATILE - SP155534
	RENATA CAMPOS DE ALMEIDA MONZILLO - SP235136
	IGOR GOES LOBATO - SP307482
	CARLOS JOSE SOARES JUNIOR - SP412362
AGRAVADO	: SWEP-8000 VIAGENS E TURISMO LTDA
ADVOGADOS	: MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SC021685
	MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SP450805
	DANIEL RAUL PACHECO - SC059038

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CONDOMINIO WEST PLAZA SHOPPING CENTER I
ADVOGADOS	: SIMONE MATILE - SP155534
	RENATA CAMPOS DE ALMEIDA MONZILLO - SP235136
	IGOR GOES LOBATO - SP307482
	CARLOS JOSE SOARES JUNIOR - SP412362

Documento eletrônico VDA44636185 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/11/2024 00:30:47
Código de Controle do Documento: 8c5fd1c4-4be2-4606-aa3f-2062cbb5f9bc

AGRAVADO : SWEP-8000 VIAGENS E TURISMO LTDA
ADVOGADOS : MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SC021685
MATHEUS SCREMIN DOS SANTOS - SP450805
DANIEL RAUL PACHECO - SC059038

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 19/11/2024 a 25/11/2024, 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 João Otávio de Noronha.

Brasília, 25 de novembro de 2024

Documento eletrônico VDA44636185 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/11/2024 00:30:47
Código de Controle do Documento: 8c5fd1c4-4be2-4606-aa3f-2062cbb5f9bc