SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2720502 - SP (2024/0304423-8)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO VOLUNTARIO DO SUBCONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE
ADVOGADOS	:	DAVID AZULAY - RJ176637 SAMUEL AZULAY - RJ186324 DAVID AZULAY - DF080820
AGRAVADO	:	ANGELO AUGUSTO DE CAMPOS NETO
ADVOGADO	:	MARCELO FERNANDES - SP118880
INTERES.	:	MARCELO DIB ELIAS
INTERES.	:	TOKEN LICENCIAMENTO DE FRANQUIA LTDA
OUTRO NOME	:	TOKEN CONFECÇÕES LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. LOJA. SHOPPING CENTER. SUPERVENIÊNCIA. PANDEMIA DA COVID-19. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. MULTA. RESCISÃO ANTECIPADA. CABIMENTO. DESCONTOS. ABUSIVIDADE. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional, tampouco em fundamentação deficiente, se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. Segundo o entendimento assentado no julgamento do REsp nº 2.032.878 /GO, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, "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".

3. No caso, rever a conclusão dos magistrados de origem, que, com base nas provas produzidas nos autos, afastaram integralmente a multa pela rescisão antecipada do contrato de locação e consideraram abusivo o condicionamento dos descontos concedidos pela locadora à quitação de todas as pendências financeiras, exige a interpretação de cláusula contratual e o reexame do contexto fático-probatório dos autos, procedimentos vedados pelas Súmulas nºs 5 e 7/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 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA48289298 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/06/2025 17:32:46
Publicação no DJEN/CNJ de 23/06/2025. Código de Controle do Documento: b0a2c16e-273e-451b-9af8-64d580aceb70

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de junho de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA48289298 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/06/2025 17:32:46
Publicação no DJEN/CNJ de 23/06/2025. Código de Controle do Documento: b0a2c16e-273e-451b-9af8-64d580aceb70

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2720502 - SP (2024/0304423-8)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO VOLUNTARIO DO SUBCONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE
ADVOGADOS	:	DAVID AZULAY - RJ176637 SAMUEL AZULAY - RJ186324 DAVID AZULAY - DF080820
AGRAVADO	:	ANGELO AUGUSTO DE CAMPOS NETO
ADVOGADO	:	MARCELO FERNANDES - SP118880
INTERES.	:	MARCELO DIB ELIAS
INTERES.	:	TOKEN LICENCIAMENTO DE FRANQUIA LTDA
OUTRO NOME	:	TOKEN CONFECÇÕES LTDA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. FUNDAMENTAÇÃO. AUSÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. LOJA. SHOPPING CENTER. SUPERVENIÊNCIA. PANDEMIA DA COVID-19. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. MULTA. RESCISÃO ANTECIPADA. CABIMENTO. DESCONTOS. ABUSIVIDADE. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional, tampouco em fundamentação deficiente, se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. Segundo o entendimento assentado no julgamento do REsp nº 2.032.878 /GO, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, "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".

3. No caso, rever a conclusão dos magistrados de origem, que, com base nas provas produzidas nos autos, afastaram integralmente a multa pela rescisão antecipada do contrato de locação e consideraram abusivo o condicionamento dos descontos concedidos pela locadora à quitação de todas as pendências financeiras, exige a interpretação de cláusula contratual e o reexame do contexto fático-probatório dos autos, procedimentos vedados pelas Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO DO SUBCONDOMÍNIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE ("Iguatemi") contra a decisão que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Documento eletrônico VDA47606218 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/05/2025 15:59:38
Código de Controle do Documento: 9be16393-b459-411b-908b-f946a53b9b4b

Naquela oportunidade (e-STJ fls. 564/569), as seguintes questões foram decididas:

(i) não configurada a alegada negativa de prestação jurisdicional, e

(ii) a revisão do entendimento do tribunal de origem demandaria a interpretação de cláusula contratual e o reexame do contexto fático-probatório dos autos.

Nas presentes razões (e-STJ fls. 572/588), o agravante insiste na tese de que houve negativa de prestação jurisdicional, alegando que

> *"o Tribunal de origem deixou de sanar as omissões apontadas, na medida em que, ao dar provimento ao apelo do agravado, sob o fundamento de que 'a pandemia do Coronavírus configurou evento de força maior e desencadeou a necessidade de medidas governamentais notórias', e que, 'o embargante, em razão de fato do príncipe, não pôde mais manter a sua atividade comercial, o que a obrigou a entregar o imóvel em maio de 2020', deixou de externar seu entendimento diante do que estabelecem os arts. 421, parágrafo único, e 844, ambos do Código Civil, e o art. 54, da Lei nº 8.245/1991, d. m. v., incorrendo em omissão e obscuridade".*

Ao final, pede o afastamento das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
Aduz que

> *"[...] o afastamento da multa pela rescisão antecipada, ainda mais se cumulada com os descontos pleiteados pelo agravado, que se admite por hipótese, além de configurar injusta interferência do Estado em relação privada, gerará desequilíbrio econômico-financeiro não só em detrimento do Iguatemi, mas também em detrimento de todos os demais lojistas do Shopping, configurando enriquecimento sem justo motivo do agravado – o que, com o devido respeito, não pode ser chancelado, na medida em que a pandemia causada pelo COVID-19 não gerou desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, uma vez que atingiu igualmente ambas as partes do contrato".*

Impugnação às e-STJ fls. 592/596.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

De início, no tocante à alegada negativa de prestação jurisdicional, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo agiu corretamente ao rejeitar os aclaratórios opostos pelo ora agravante por inexistir omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão combatido, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

Na hipótese, o Tribunal de origem esclareceu que:

> *"[...] Inegável que a pandemia do Coronavírus configurou evento de força maior e desencadeou a necessidade de medidas governamentais notórias (isolamento social, 'lockdown', proibição de reuniões, estabelecimentos comerciais fechados etc.). Nesse contexto, os clientes não podiam acessar a loja no interior do shopping center, frustrando o propósito da locação. Nem mesmo os abatimentos concedidos em aditamento contratual se revelaram permissivos à continuação da atividade, inviabilizando a manutenção do contrato de locação.*

Documento eletrônico VDA47606218 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/05/2025 15:59:38
Código de Controle do Documento: 9be16393-b459-411b-908b-f946a53b9b4b

Evidente que o Poder Público, ao promover medidas de isolamento social com propósito de evitar ou diminuir a contaminação das pessoas pelo coronavírus, acabou por interferir na relação jurídica estabelecida entre os contratantes. O embargante, em razão de fato do príncipe, não pôde mais manter a sua atividade comercial, o que a obrigou a entregar o imóvel em maio de 2020, cerca de dois meses após o início das medidas restritivas da pandemia.

É certo que houve mudança na base objetiva do negócio por razões alheias à vontade da locatária e, dessa forma, a multa prevista para a rescisão antecipada do contrato de locação não pode ser aplicada. Em caso análogo, esta Câmara já decidiu da mesma forma" (e-STJ fl. 451).

Assim, verifica-se que o acórdão do Tribunal de origem enfrentou a matéria posta em debate na medida necessária para o deslinde da controvérsia.

Como consabido, cabe ao julgador apreciar os fatos e as provas da demanda segundo seu livre convencimento, declarando, ainda que de forma sucinta, os fundamentos que o levaram a solucionar a lide.

Desse modo, o não acolhimento das teses ventiladas pelo recorrente não significa omissão ou deficiência de fundamentação da decisão, especialmente quando o aresto aborda todos os pontos relevantes da controvérsia, como na espécie.

A propósito:

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU CONTRADIÇÃO.
1. O artigo 535 do Código de Processo Civil dispõe sobre omissões, obscuridades ou contradições existentes nos julgados. Trata-se, pois, de recurso de fundamentação vinculada, restrito a situações em que se verifica a existência dos vícios na lei indicados.
2. Afasta-se a violação do art. 535 do CPC quando o decisório está claro e suficientemente fundamentado, decidindo integralmente a controvérsia" (AgRg no Ag 1.176.665/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 10/5/2011, DJe de 19/5/2011).

"RECURSO ESPECIAL - NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL - INOCORRÊNCIA [...]
1. Os embargos de declaração consubstanciam-se no instrumento processual destinado à eliminação, do julgado embargado, de contradição, obscuridade ou omissão sobre tema cujo pronunciamento se impunha pelo Tribunal, não se prestando para promover a reapreciação do julgado [...]" (REsp 1.134.690/PR, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, Terceira Turma, julgado em 15/2/2011, DJe de 24/2/2011).

Registra-se que, mesmo à luz do art. 489 do Código de Processo Civil, o órgão julgador não estaria obrigado a se pronunciar acerca de nenhum ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles capazes de, em tese, de algum modo, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador (inciso IV). A motivação contrária ao interesse da parte, ou mesmo omissa em relação a pontos considerados irrelevantes pelo julgador, não autoriza o acolhimento dos embargos de declaração.

Ademais, conserva-se o entendimento de que, para reformar o julgado que afastou integralmente a multa pela rescisão antecipada do contrato, seria necessária a interpretação das cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõem as Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Documento eletrônico VDA47606218 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/05/2025 15:59:38
Código de Controle do Documento: 9be16393-b459-411b-908b-f946a53b9b4b

É o voto.

Documento eletrônico VDA47606218 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 26/05/2025 15:59:38
Código de Controle do Documento: 9be16393-b459-411b-908b-f946a53b9b4b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.720.502 / SP

Número Registro: 2024/0304423-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10026936120228260068 10074815520218260068 10101091720218260068 10101126920218260068

Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CONDOMINIO VOLUNTARIO DO SUBCONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE
ADVOGADOS	:	DAVID AZULAY - RJ176637
		SAMUEL AZULAY - RJ186324
		DAVID AZULAY - DF080820
AGRAVADO	:	ANGELO AUGUSTO DE CAMPOS NETO
ADVOGADO	:	MARCELO FERNANDES - SP118880
INTERES.	:	MARCELO DIB ELIAS
INTERES.	:	TOKEN LICENCIAMENTO DE FRANQUIA LTDA
OUTRO NOME	:	TOKEN CONFECÇÕES LTDA

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

AGRAVO INTERNO

Documento eletrônico VDA48266830 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/06/2025 00:31:01
Código de Controle do Documento: 8c106c06-e385-4a27-b18e-8dd520f3616f

AGRAVANTE	:	CONDOMINIO VOLUNTARIO DO SUBCONDOMINIO SHOPPING CENTER IGUATEMI ALPHAVILLE
ADVOGADOS	:	DAVID AZULAY - RJ176637
		SAMUEL AZULAY - RJ186324
		DAVID AZULAY - DF080820
AGRAVADO	:	ANGELO AUGUSTO DE CAMPOS NETO
ADVOGADO	:	MARCELO FERNANDES - SP118880
INTERES.	:	MARCELO DIB ELIAS
INTERES.	:	TOKEN LICENCIAMENTO DE FRANQUIA LTDA
OUTRO NOME	:	TOKEN CONFECÇÕES LTDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/06/2025 a 16/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de junho de 2025

Documento eletrônico VDA48266830 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/06/2025 00:31:01
Código de Controle do Documento: 8c106c06-e385-4a27-b18e-8dd520f3616f