



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2758184 - SP (2024/0368048-3)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **PRACTORY COMERCIO DE VESTUARIO FEMININO LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE**
ADVOGADO : **ARTHUR MARTINS ANDRADE CARDOSO - SP369359**
AGRAVADO : **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS**
ADVOGADOS : **CARLOS EDUARDO MARTINUSSI - SP190163**
RONNY HOSSE GATTO - SP171639
FERNANDA NASSIF MONTEIRO - SP462684

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 182 DO STJ. AFASTAMENTO. LOCAÇÃO COMERCIAL. EXCESSO DE EXECUÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, considerando a ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão recorrida, conforme Súmula n. 7 do STJ, e a falta de afronta a dispositivo legal, ausência de similitude fática e cerceamento de defesa.
2. No recurso especial, a parte alegou violação dos artigos 355, I, 784, III, 478 e 798, I, *a*, do Código de Processo Civil, além de divergência jurisprudencial, sustentando que a pandemia causou onerosidade excessiva, justificando a resolução do contrato de locação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se houve cerceamento de defesa ao não permitir a produção de prova documental e se o título executivo é inexecutível por não possuir duas testemunhas, além de verificar se a pandemia justifica a resolução do contrato de locação por onerosidade excessiva.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O Tribunal de origem concluiu que não houve cerceamento de defesa, pois o conjunto probatório foi suficiente para a decisão e que a impugnação ao título executivo foi genérica, sem apresentação dos valores devidos, conforme exigido pelo art. 917, §§ 3º e 4º, II, do CPC.

5. A alegação de inexecutibilidade do título por ausência de assinatura de duas testemunhas foi rejeitada, pois o contrato de locação e os cálculos apresentados pelo apelado foram considerados válidos.

6. A pandemia, embora imprevisível, não justificou a inexigibilidade dos locativos, pois os impactos econômicos afetaram ambas as partes contratantes, não havendo elementos suficientes para intervenção judicial no reequilíbrio das relações negociais.

7. A análise dos pontos trazidos pela recorrente implicaria na reanálise de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo desprovido.

Tese de julgamento: "1. A suficiência do conjunto probatório afasta a alegação de cerceamento de defesa. 2. A inexecutibilidade do título por ausência de assinatura de duas testemunhas não se sustenta quando o contrato e os cálculos são válidos. 3. A pandemia não justifica a resolução do contrato de locação por onerosidade excessiva sem elementos suficientes para intervenção judicial".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 355, I, 784, III, 917, §§ 3º e 4º, II, 798, I, a, CC, art. 478.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, REsp n. 1.984.277-DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 16/8/2022.

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 01/04/2025 a 07/04/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, 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, 08 de abril de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2758184 - SP
(2024/0368048-3)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
**AGRAVANTE : PRACTORY COMERCIO DE VESTUARIO FEMININO
LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE**
ADVOGADO : ARTHUR MARTINS ANDRADE CARDOSO - SP369359
**AGRAVADO : CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PÁTIO
HIGIENÓPOLIS**
**ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO MARTINUSSI - SP190163
RONNY HOSSE GATTO - SP171639
FERNANDA NASSIF MONTEIRO - SP462684**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 182 DO STJ. AFASTAMENTO. LOCAÇÃO COMERCIAL. EXCESSO DE EXECUÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRADO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, considerando a ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão recorrida, conforme Súmula n. 7 do STJ, e a falta de afronta a dispositivo legal, ausência de similitude fática e cerceamento de defesa.
2. No recurso especial, a parte alegou violação dos artigos 355, I, 784, III, 478 e 798, I, *a*, do Código de Processo Civil, além de divergência jurisprudencial, sustentando que a pandemia causou onerosidade excessiva, justificando a resolução do contrato de locação.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se houve cerceamento de defesa ao não permitir a produção de prova documental e se o título executivo é inexecutível por não possuir duas testemunhas, além de verificar se a pandemia justifica a resolução do contrato de locação por onerosidade excessiva.

III. Razões de decidir

4. O Tribunal de origem concluiu que não houve cerceamento de defesa, pois o conjunto probatório foi suficiente para a decisão e que a impugnação ao título executivo foi genérica, sem apresentação dos valores devidos, conforme exigido pelo art. 917, §§ 3º e 4º, II, do CPC.

5. A alegação de inexecutibilidade do título por ausência de assinatura de duas testemunhas foi rejeitada, pois o contrato de locação e os cálculos apresentados pelo apelado foram considerados válidos.

6. A pandemia, embora imprevisível, não justificou a inexigibilidade dos locativos, pois os impactos econômicos afetaram ambas as partes contratantes, não havendo elementos suficientes para intervenção judicial no reequilíbrio das relações negociais.

7. A análise dos pontos trazidos pela recorrente implicaria na reanálise de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

IV. Dispositivo e tese

8. Agravo desprovido.

Tese de julgamento: "1. A suficiência do conjunto probatório afasta a alegação de cerceamento de defesa. 2. A inexecutibilidade do título por ausência de assinatura de duas testemunhas não se sustenta quando o contrato e os cálculos são válidos. 3. A pandemia não justifica a resolução do contrato de locação por onerosidade excessiva sem elementos suficientes para intervenção judicial".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 355, I, 784, III, 917, §§ 3º e 4º, II, 798, I, a, CC, art. 478.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, REsp n. 1.984.277-DF,

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra a decisão da Presidência de fls. 398-399, que não conheceu do agravo em recurso especial, considerando a ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão recorrida, conforme Súmula n. 7 do STJ, e a falta de afronta a dispositivo legal, ausência de similitude fática e cerceamento de defesa.

Nas razões do presente recurso, a parte agravante sustenta a violação ao art. 355, I, do Código de Processo Civil, porquanto houve cerceamento de defesa ao não permitir a produção de prova documental (fls. 406-407).

Alega a violação do art. 784, III, do Código de Processo Civil, visto que o título executivo não possui duas testemunhas, tornando-o inexecutível (fls. 407-408). Afirma a ofensa ao art. 478 do Código Civil, pois a pandemia causou onerosidade excessiva, justificando a resolução do contrato de locação (fls. 409-410).

Aduz a violação do art. 798, I, *a*, do Código de Processo Civil, porque o agravado não comprovou as despesas do fundo de promoção, tornando o título inexecutível (fls. 410-412). Sustenta a demonstração de dissídio jurisprudencial, evidenciando divergência entre o acórdão recorrido e o paradigma REsp n. 1.984.277-DF (fls. 413-416).

Requer seja a decisão agravada reconsiderada e conhecido o agravo em recurso especial, ou, alternativamente, seja o agravo interno submetido a

julgamento por órgão colegiado, para que seja provido e o recurso especial admitido e provido.

Contrarrazões de CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS, às fls. 424-431, afirmam a inexistência dos requisitos para conhecimento do agravo em recurso especial, pois o Agravante não demonstrou a vulneração aos dispositivos legais, conforme Súmula n. 7 do STJ, e não há cerceamento de defesa, visto que os débitos decorrem de contrato firmado entre as partes. Requer a majoração dos honorários advocatícios.

É o relatório.

VOTO

Considerando a devida impugnação, na petição de agravo em recurso especial, da decisão que inadmitiu o recurso especial, reconsidero o julgado de fls. 398-399.

Procedo, pois, a novo exame de admissibilidade do recurso especial.

O recurso especial, fundado no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, foi interposto contra acórdão assim ementado (fl. 254):

LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOJA DE USO COMERCIAL EMBARGOS À EXECUÇÃO Excesso de execução Alegação genérica Inadimplemento incontroverso Efeitos da pandemia que afetam ambas as partes Inexistência de título executivo por assinatura de apenas uma testemunha Inocorrência - Embargos à execução improcedentes Recurso desprovido, com observação.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fl. 289):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Omissão Contradição Obscuridade Inexistência Questões devidamente apreciadas e decididas no julgado - Rediscussão da matéria - Caráter Infringente - Recurso rejeitado.

No recurso especial, a parte alega, além de divergência jurisprudencial,

violação dos seguintes artigos:

a) 355, I, do Código de Processo Civil, porque houve cerceamento de defesa ao não permitir a produção de prova documental (fls. 299-300);

b) 784, III, do Código de Processo Civil, visto que o título executivo não possui duas testemunhas, tornando-o inexecutível (fls. 300-301);

c) 478 do Código Civil, porquanto a pandemia causou onerosidade excessiva, justificando a resolução do contrato de locação (fls. 301-302);

d) 798, I, *a*, do Código de Processo Civil, porque o agravado não comprovou as despesas do fundo de promoção, tornando o título inexecutível (fls. 302-303).

Alega que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do STJ no julgamento do REsp n. 1.984.277-DF, pois é inquestionável motivo de força maior, que resultou em onerosidade excessiva à recorrente e, portanto, a cobrança dos alugueis deverá ser revista (fl. 308).

Requer o provimento para que se reconheça a violação dos dispositivos legais arguidos e, por consequência, reformar o acórdão recorrido, para julgar integralmente procedentes os embargos opostos pela recorrente, invertendo-se, ainda, os ônus da sucumbência.

Nas contrarrazões, CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS (fls. 340-348) alega que o recurso especial fere a Súmula n. 7 do STJ, pois a análise dos pontos trazidos pela recorrente implicaria reanálise de fatos e provas, o que é vedado. Argumenta também que não houve demonstração da violação dos dispositivos de lei federal e que o recurso é protelatório, reiterando que os valores cobrados constam no contrato de locação firmado entre as partes.

O recurso especial foi inadmitido (fls. 356-359).

É o relatório.

Passo, pois, à análise das proposições deduzidas.

O recurso não reúne condições de prosperar.

O Tribunal de origem, mediante análise das provas dos autos, mantendo a sentença recorrida, concluiu que: a) não prospera a tese de que seria indevida a cobrança do aluguel mínimo durante a pandemia; b) não se verificou a inexecutabilidade do título por serem os cálculos do apelado unilaterais, tendo em vista que a impugnação foi genérica, sem ter a apelante apresentado os valores que entende devidos; e c) não há se que se falar em inexistência de título por ausência de assinatura de duas testemunhas. Observe-se (fls. 255-257):

De início, não se verifica o alegado cerceamento de defesa, ante a suficiência do conjunto probatório à conclusão do julgado, cabendo ao juiz indeferir as diligências inúteis, protelatórias e irrelevantes à solução da demanda (artigo 370 do CPC), afigurando-se imprestável a produção de prova documental complementar, tendo em vista que o apelado apresentou demonstrativo de cálculo a fls. 52 da execução de origem.

Os presentes embargos foram opostos à execução de título extrajudicial, fundada em locação de bem imóvel para fins comerciais, descrito na inicial, visando haver R\$229.159,10, tendo em vista que, aos 10/05/2019, as partes firmaram 'Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças', com prazo determinado de 60 meses, mas houve a rescisão antecipada aos 31/03/2021, estando a apelante inadimplente desde outubro/2020.

De acordo com a r. sentença recorrida, os presentes embargos foram julgados improcedentes, condenando a apelante ao pagamento das custas, despesas processuais, e honorários advocatícios de 15% sobre o valor da execução.

Incontroverso o inadimplemento de aluguéis, cingindo-se a controvérsia a determinar se o título é exequível e se há excesso de execução.

O contrato de locação de fls. 34/41 da execução de origem (processo nº 1048923-65.2022.8.26.0100) previu, na cláusula sétima, que o aluguel percentual seria de 7% do faturamento bruto, e que o aluguel mínimo mensal reajustável seria de R\$22.037,24, inicialmente, sendo cobrado em dobro no mês de dezembro. Ademais, nas cláusulas oitava e décima, foi previsto que o coeficiente de rateio nas despesas seria de 324,55, e que o fundo de promoção seria de 11,8% sobre o aluguel mínimo reajustável.

Não prospera a tese de que seria indevida a cobrança do aluguel mínimo durante a pandemia. Pois, não se desconhece que o cenário provocado pela pandemia da Covid-19 se trata de situação imprevisível, tendo atingido, de forma abrupta e geral, o correto cumprimento das obrigações contratuais, mormente, pela adoção de medidas restritivas das atividades econômicas. Contudo, embora possível a intervenção judicial para o reequilíbrio das relações negociais, na hipótese, não se

mostram presentes os elementos necessários para impor à apelada a inexigibilidade dos locativos, nos moldes reclamados pela apelante, eis que, os impactos econômicos causados pela pandemia afetaram ambas as partes contratantes.

Tampouco verifica-se a inexecutabilidade do título por serem os cálculos do apelado unilaterais, tendo em vista que a impugnação foi genérica, sem ter a apelante apresentado os valores que entende devidos, de modo que não se desincumbiu de seu ônus, nos termos do art. 917, §3º e 4º, II, do CPC: “Quando alegar que o exequente, em excesso de execução, pleiteia quantia superior à do título, o embargante declarará na petição inicial o valor que entende correto, apresentando demonstrativo discriminado e atualizado de seu cálculo”; e “Não apontado o valor correto ou não apresentado o demonstrativo, os embargos à execução: II - serão processados, se houver outro fundamento, mas o juiz não examinará a alegação de excesso de execução”.

[...]

Por fim, não há se que se falar em inexistência de título por ausência de assinatura de duas testemunhas

Nesse contexto, adotar desfecho diverso do assentado pelo Tribunal de origem, ou seja, acolher as teses defendidas no recurso especial implicaria, necessariamente, reexame de elementos fático-probatórios dos autos, medida que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

No que se refere à alínea c, a incidência de óbices sumulares quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

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

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.758.184 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0368048-3

Número de Origem:

10489236520228260100 10937073020228260100

Sessão Virtual de 01/04/2025 a 07/04/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

**AGRAVANTE : PRACTORY COMERCIO DE VESTUARIO FEMININO LTDA -
EMPRESA DE PEQUENO PORTE**

ADVOGADO : ARTHUR MARTINS ANDRADE CARDOSO - SP369359

**AGRAVADO : CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PÁTIO
HIGIENÓPOLIS**

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 : PRACTORY COMERCIO DE VESTUARIO FEMININO LTDA -
EMPRESA DE PEQUENO PORTE**

ADVOGADO : ARTHUR MARTINS ANDRADE CARDOSO - SP369359

**AGRAVADO : CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SHOPPING PÁTIO
HIGIENÓPOLIS**

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 01/04/2025 a 07/04/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, 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, 07 de abril de 2025