

Superior Tribunal de Justiça

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.558.834 - SC (2019/0230701-7)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : A. ANGELONI & CIA LTDA
ADVOGADOS : ALBERT ZILLI DOS SANTOS - SC013379
DENISE MILANESE CARNIATO - SC024487
AMANDA VENDRUSCOLO STEFANELLO - SC038053
AGRAVADO : FLORA SANTA BARBARA LIMITADA
ADVOGADO : MARCO ANTONIO ZOCATELLI - SC037175A

DECISÃO

Cuida-se de agravo (art. 1.042 do NCPC) interposto por **A. ANGELONI CIA. LTDA.** contra decisão que negou seguimento ao recurso especial, a seu turno, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, em desafio a acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado (fls. 274/275, e-STJ):

APELAÇÃO CIVIL. AÇÃO INIBITÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE LOJA EM SUPERMERCADO DE GRANDE PORTE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE DETERMINOU, COM BASE NO PRINCÍPIO DA BOA -FÉ CONTRATUAL, A ABSTENÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO, POR PARTE DA LOCADORA RÉ E PROPRIETÁRIA DA UNIDADE SUPERMERCADISTA, DOS PRODUTOS OBJETO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL DA FLORICULTURA AUTORA, A SABER, PLANTAS, FOLHAGENS, ACESSÓRIOS E FLORES NATURAIS. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA. PRELIMINAR. ARGUIÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA ANTE O JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. INOCORRÊNCIA. CÓPIAS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM DISCUSSÃO E DE SUA RESPECTIVA RENOVAÇÃO DEVIDAMENTE CARREADAS AOS AUTOS. INTERPRETAÇÃO DOS TERMOS DO PACTO, QUE, IN CASU, DISPENSA A PRODUÇÃO DA PROVA TESTEMUNHAL REQUESTADA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE AUTORIZADO. PREFACIAL REJEITADA. MÉRITO. SUSTENTADA IMPOSSIBILIDADE DE ATRIBUIR-SE EXCLUSIVIDADE À FLORICULTURA AUTORA NA COMERCIALIZAÇÃO DOS PRODUTOS OBJETO DA PRESENTE DEMANDA INIBITÓRIA, SOB OS ARGUMENTOS DE QUE NÃO HÁ ESTIPULAÇÃO CONTRATUAL NESSE SENTIDO, AS PARTES POSSUEM PLENA CAPACIDADE DE CONSENTIR E O ART. 54 DA LEI N. 8.245/91 CONFERE AMPLA LIBERDADE CONTRATUAL. RELAÇÃO TRAVADA PELAS PARTES QUE NÃO SE CARACTERIZA COMO SENDO A DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER, MAS SIM, A DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL, SENDO, PORTANTO, INVIÁVEL A APLICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGA SUPRACITADO, QUE CONFERE MAIOR AUTONOMIA AO EMPREENDEDOR NA ESTIPULAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. CASO EM QUE RESTOU ESTIPULADA CLÁUSULA QUE VEDA A COMERCIALIZAÇÃO PELA LOCATÁRIA DOS PRODUTOS

Superior Tribunal de Justiça

COMERCIALIZADOS PELO SUPERMERCADO LOCADOR. CONTRATO QUE, POR NÃO CONTEMPLAR CLÁUSULA ESTIPULANDO REGRA RESTRITIVA IDÊNTICA EM FAVOR DA PARTE AUTORA E LOCATÁRIA, DEVE SER INTERPRETADO À LUZ DA BOA - FÉ OBJETIVA E SUA FUNÇÃO INTEGRATIVA, DE MODO A INIBIR QUE, NA ESPÉCIE, APÓS CERCA DE 20 (VINTE) ANOS DE RELAÇÃO LOCATÍCIA, O SUPERMERCADO DEMANDADO PASSE A VENDER OS MESMOS PRODUTOS COMERCIALIZADOS PELA LOCATÁRIA. PRÁTICA, ADEMAIS, QUE SE CONFIGURA CONCORRÊNCIA DESLEAL, HAJA VISTA O GRANDE PORTE DO SUPERMERCADO LOCADOR E O PREJUÍZO SUPOSTO PELA LOCATÁRIA, ANTE A PRÁTICA DE PREÇOS DEMASIADAMENTE INFERIORES. POSSIBILIDADE DE INTERFERÊNCIA ESTATAL NA ORDEM PRIVADA PARA RESTABELECER O EQUILÍBRIO ECONÔMICO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. NECESSIDADE DE FIXAÇÃO, HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS. SENTENÇA PUBLICADA APÓS VIGOR DO NOVO CÓDIGO DE IMPOSIÇÃO DO ART. 85, §§ 1º PROCESSUAL. SUCUMBÊNCIA APELANTE. ESTIPÊNDIO DEVIDO EX OFFICIO, DE A ENTRADA EM PROCESSO CIVIL. E 11, DA NORMA RECURSAL DA AO PATRONO DA PARTE AUTORA MAJORADO DE R\$ 2.000,00 (DOIS MIL REAIS) PARA R\$ 3.000,00 (TRÊS MIL REAIS).

Opostos embargos de declaração (fls. 409/425, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 428/436, e-STJ).

Em suas razões de recurso especial (fls. 438/4368, e-STJ), o recorrente apontou violação ao artigo 355, inciso I, sob o argumento que houve cerceamento de defesa, porquanto não lhe foi permitida a apresentação de prova oral. Argumentou que houve negativa de vigência ao artigo 54 da Lei 8.245/91 e artigos 219, 425 e 476 do Código Civil. Destacou que *“a decisão recorrida interpretou erroneamente a finalidade do contrato de locação, que vedava unicamente ao LOCATÁRIO a comercialização de produtos que fossem ou passassem a ser comercializados pelo LOCADOR.”* Afirmou que houve má interpretação da Cláusula contratual. Asseverou que o contrato não se caracteriza como sendo locação em shopping center e afirmou ser um contratos atípico, que *“não se trata pura e simplesmente de um contrato de locação, mas sim de um misto entre os dois tipos de contrato, de modo que a convenção feita entre as partes deve ser respeitada, pois as mesmas são livres a pactuarem cláusulas que entenderem necessárias a formulação do negócio”*. AReferiu não estar demonstrada a concorrência desleal ou a quebra do dever da boa-fé contratual. Suscitou dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões às fls. 532/538, e-STJ.

Em sede de juízo provisório de admissibilidade, o Tribunal de origem negou seguimento ao recurso especial sob os seguintes fundamentos:

- a) incidência da Súmula 7/STJ, no tocante ao cerceamento de defesa;
- b) incidência das Súmulas 211 e 282 no que respeita aos artigos 219, 425 e 476 do Código Civil;
- c) incidência das Súmulas 5 e 7 STJ, no que tange ao artigo 54 da Lei n. 8.245/91.

Sem contraminuta.

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

Decide-se.

O inconformismo não merece prosperar.

1. Sustentou o insurgente a ocorrência de cerceamento de defesa, ao argumento de que não lhe foi permitida a produção de prova oral.

No ponto, a Corte estadual se pronunciou (fls. 282/283, e-STJ):

Preliminarmente, suscita a apelante a nulidade da sentença por ocorrência de cerceamento de defesa. Nesse viés, defende que o julgamento antecipado da lide a impediu de demonstrar "a real situação em que se desenvolveu a relação contratual, objeto da lide (...), porquanto jamais lesou expectativa de confiança ou a exigência de comportamento leal, vez que sempre foi de conhecimento do locatário a possibilidade de exploração de seu ramo comercial pela locadora, ora Recorrente".

A tese, no entanto, afigura-se insubsistente.

De início, convém recordar que "o Juiz é o destinatário das provas, cabendo a ele determinar a realização daquelas que julgar indispensáveis à instrução do processo, podendo indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias (...)" (Apelação Cível n. 2008.072765-0, rel. Des. Raulino Jacó Brüning, j. em 22.9.2011).

A propósito, preceitua a Lei Processual Civil atual:

Art. 355. O juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando:

I - não houver necessidade de produção de outras provas;

No caso sub judice, além de a magistrada sentenciante ter entendido que a prova amealhada se mostrava suficiente ao deslinde do feito, a exegese do contrato locatício - quaestio a ser dirimida - dá-se mediante o exame das cláusulas do pacto e a aplicação das regras interpretativas previstas no ordenamento jurídico pátrio.

Não se olvida, é claro, que as circunstâncias fáticas e subjetivas que motivaram as partes a entabular o ajuste também devem ser levadas em conta para apuração da finalidade do negócio jurídico entabulado, porém, tais circunstâncias, como se verificará adiante, podem ser extraídas da prova documental existente nos autos, mostrando-se desimportante, portanto, na espécie, a produção de prova oral para apuração do suposto desiderato negociai sub judice.

Destarte, em face da desnecessidade da produção de outras provas além das já existentes, afasta-se o alegado cerceamento de defesa.

Rever tal entendimento demandaria o reexame do contexto fático probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

Nesse sentido, os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COMINATÓRIA C/C CONDENATÓRIA. OBRIGAÇÃO DE FAZER LÍQUIDA CONSTANTE DE INSTRUMENTO PARTICULAR SEM PRAZO CERTO PARA CUMPRIMENTO. PRESCRIÇÃO. PRAZO QUINQUÊNAL. EXEGESE DO ART. 206, § 5º, I, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. MORA EX PERSONA CONSTITUÍDA QUANDO DA NOTIFICAÇÃO JUDICIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. PRESCRIÇÃO. SÚMULA 83/STJ. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso de obrigações de fazer sem prazo definido de cumprimento no

Superior Tribunal de Justiça

contrato, o devedor deve ser notificado para ser constituído em mora, momento a partir do qual inicia-se a contagem do prazo de prescrição para o exercício da pretensão de cobrança. Nessa linha, a Súmula 83 do STJ determina a pronta rejeição dos recursos a ele dirigidos, quando o entendimento adotado pelo e. Tribunal de origem estiver em conformidade com a jurisprudência consolidada dos Tribunais Superiores.

2. Fundamentada no Princípio da Persuasão Racional, a questão relativa à pertinência de uma prova e a configuração de cerceamento de defesa, acaso não evidente de plano, demanda o revolvimento do acervo fático e probatório dos autos, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.

3. As razões de recurso especial apresentam uma narrativa dos fatos transcorridos entre as partes diversa da versão adotada pelo Tribunal de origem no v. acórdão recorrido quanto à configuração da prescrição da pretensão e sobre a existência da dívida, aspectos da causa que não podem ser sindicados em sede de recurso especial, que não é a via adequada para aludida insurgência. Súmula 7/STJ.

4. Agravo Interno não provido.

(AgInt no AREsp 1492918/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/09/2019, DJe 24/09/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ACIDENTE DE TRÂNSITO. 1. INDEVIDA APRECIÇÃO DOS ELEMENTOS PROBATÓRIOS. REVISÃO DA CULPABILIDADE DA VÍTIMA E DO VALOR INDENIZATÓRIO. TESES QUE DEMANDAM O REEXAME DO SUBSTRATO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 2. PENSÃO VITALÍCIA. TERMO FINAL FIXADO COM BASE NOS ÍNDICES DO IBGE. CONTRAÇÃO DE NOVAS NÚPCIAS. IRRELEVÂNCIA. CARÁTER INDENIZATÓRIO. SÚMULA N. 83/STJ. 3. AGRAVO DESPROVIDO.

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.

Nesse aspecto, afastar a conclusão do Tribunal local e acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do substrato fático-probatório dos autos, providência inadmissível na via do apelo especial, sendo inafastável a incidência da Súmula 7 do STJ.

2. Verifica-se que o Colegiado local afastou a culpa exclusiva da vítima e fixou o valor indenizatório aos familiares com base nos elementos probatórios apontados no aresto recorrido. Assim, a revisão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, demandaria, de igual modo, o reexame do acervo fático-probatório da causa, o que não se admite na via especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

3. Consoante entendimento desta Corte Superior, "a fixação da idade de 65 anos como termo final para pagamento de pensão indenizatória não é absoluta, podendo ser estabelecido outro limite com base nas informações do IBGE, no que se refere ao cálculo de sobrevida da população média brasileira" (AgRg no AREsp 433.602/RJ, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 16/2/2016, DJe 23/2/2016). Ademais, a eventual contração de novo matrimônio não enseja o afastamento da

Superior Tribunal de Justiça

pensão fixada à viúva, dado o seu caráter indenizatório. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1457765/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/08/2019, DJe 22/08/2019)

Dessa forma, para acolhimento da pretensão recursal e alteração das conclusões das instâncias ordinárias, seria necessário o reexame do contexto fático e probatório dos autos, providência esta vedada pela Súmula 7/STJ.

2. O conteúdo normativo inserto nos artigos 219, 425 e 476 do Código Civil, não foram objeto de exame pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, razão pela qual incide, na espécie, a Súmula 211 desta Corte, de seguinte teor: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo"*.

Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal.

Confira-se, a propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 186, 187, 421 e 422 DO CC/2002 E ARTS. 934 E 940 DO CPC/1973. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 211 DO STJ. CLÁUSULA PREVENDO A REALIZAÇÃO DE OBRAS ESTRUTURAIS COM RATEIO ENTRE AS PARTES. CUMPRIMENTO POR PARTE DA RÉ. NÃO HOUE COMPROVAÇÃO DE QUE OS RÉUS MASCARAM O MAU ESTADO DO TELHADO DO BEM IMÓVEL. ALTERAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Na hipótese em exame, aplica-se o Enunciado 2 do Plenário do STJ: "Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça."

2. Não enseja interposição de recurso especial matéria que não tenha sido ventilada no v. aresto atacado e sobre a qual, embora tenham sido opostos os embargos declaratórios competentes, o órgão julgador não se pronunciou e a parte interessada não alegou ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil de 1973. Incidência da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

3. O Tribunal de origem, apreciando o conjunto probatório dos autos, concluiu que a parte ré cumpriu os deveres contratuais estabelecidos, e que não ficou comprovado que ela tenha pintado as madeiras de sustentação do telhado do imóvel com a intenção de ocultar problemas existentes no local. A alteração de tais entendimentos, como pretendida, demandaria a análise do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ, que dispõe: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial." Além disso, a reinterpretção de cláusulas contratuais é providência inviável na via estreita do recurso especial, nos termos da Súmula 5 do STJ, que dispõe: "A simples

Superior Tribunal de Justiça

interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial." 4. Agravo interno ao qual se nega provimento.

(AgInt no AREsp 236.433/RJ, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 10/04/2018, DJe 16/04/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. RECONHECIMENTO. CONTRATAÇÃO COLIGADA. FINALIDADES PRÓPRIAS DE CADA CONTRATO. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. ILEGITIMIDADE DE PARTE. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO MATERIAL FÁTICO-PROBATÓRIO. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Eventual falha no envio de documento que possibilite o pagamento de financiamento obtido em instituição financeira não exime o devedor de pagar a obrigação, máxime quando permanece usufruindo do bem adquirido com o valor financiado.

2. A existência de contrato coligado não influencia nas consequências do inadimplemento do devedor, a quem incumbe honrar o cumprimento de obrigação.

3. A revisão de matérias - reconhecimento da *exceptio non adimpleti contractus* e ilegitimidade de parte - que demandam o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos não pode ser feita na via especial, diante dos óbices das Súmulas 5 e 7 deste Tribunal.

Decisão agravada mantida.

4. A falta de prequestionamento da matéria relacionada ao termo inicial da correção monetária atrai a incidência da Súmula 211 desta Corte.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1214305/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/05/2018, DJe 24/05/2018)

Em outros termos, tampouco cabe falar em prequestionamento ficto face ao art. 1025 do NCPC.

Nos termos da jurisprudência desta Casa, para se possibilitar a sua incidência, cabe a parte alegar, quando de suas razões do recurso especial, a **necessária ofensa ao art. 1022 do NCPC** de modo a permitir sanar eventual omissão através de novo julgamento dos aclaratórios, caso existente, o que não foi feito no presente feito.

Tal como dito, "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei". (REsp 1639314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 10/04/2017).

Sobre o tema:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DEVEDORA EM PROCESSO DE LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO. CABIMENTO.

Superior Tribunal de Justiça

PRETENSÃO DE DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS JÁ LEVANTADAS E DESCONSTITUIÇÃO DE PENHORA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS DISPOSITIVOS. INTERPRETAÇÃO CONFERIDA AO ART. 1.025 DO CPC/2015. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Esta Corte de Justiça, ao interpretar o art. 1.025 do Código de Processo Civil de 2015, concluiu que "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe de 10/04/2017), o que não se verifica na hipótese dos autos.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1120645/GO, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 27/02/2018; grifou-se)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALEGADA ILIQUIDEZ DO TÍTULO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO PREVISTO NO ART. 1.025 DO CPC/2015. NECESSIDADE DE SE APONTAR VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. PRECEDENTE. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A matéria referente aos arts. 783 e 803, do CPC de 2015 não foi objeto de discussão no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, não se configurando o prequestionamento, o que impossibilita a sua apreciação na via especial (Súmulas 282/STF e 211/STJ).

2. O STJ não reconhece o prequestionamento pela simples interposição de embargos de declaração (Súmula 211). Persistindo a omissão, é necessária a interposição de recurso especial por afronta ao art. 1.022 do CPC de 2015 (antigo art. 535 do Código de Processo Civil de 1973), sob pena de perseverar o óbice da ausência de prequestionamento.

3. "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei". (REsp 1639314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe 10/04/2017). **4. Agravo interno a que se nega provimento.** (AgInt no AREsp 1098633/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 12/09/2017, DJe 15/09/2017; grifou-se)

Logo, incide a Súmula 211/STJ em ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. Com amparo no acervo fático-probatório constante dos autos, a Corte Estadual concluiu que houve abuso econômico por parte do recorrente.

É o que se extrai do seguinte excerto do aresto impugnado (fls. 287/291,

e-STJ):

Com efeito, o contrato de renovação da locação, no parágrafo único de sua cláusula primeira, reiterando clausulado constante do pacto de locação originário (vide à fl. 22, cláusula primeira), delimitou a área de atuação econômica a ser desenvolvida pela locatária, cuja redação a seguir, resta transcrita:

CLAUSULA 1ª

(...) § único. A sala de Uso Comercial, objeto deste contrato, destinar-se-á única e tão somente ao comércio de plantas, folhagens, acessórios e flores naturais, sendo vedada sua utilização para outra finalidade. Sendo expressamente vedado ao LOCATÁRIO comercializar produtos que sejam ou venham a ser comercializados pelo LOCADOR. (fl. 26) (destaque do original).

Da interpretação literal do referido dispositivo contratual, vê-se que, de fato, a restrição de comercialização de certos produtos se limita apenas à locatária, ora postulante.

Penso, todavia, que a exegese gramatical não é a melhor solução à hipótese em debate, mesmo porque, seguindo tal metodologia interpretativa, chegar-se-ia na absurda conclusão de que se o supermercado passasse a vender plantas, flores, acessórios, etc., à locatária seria vedada a comercialização de tais mercadorias, o que tornaria inócua a própria locação do imóvel para o desenvolvimento da atividade econômica delimitada no próprio pacto.

Tendo em vista essa premissa, entendo que a solução do presente se adequa ao posicionamento firmado em acórdão da relatoria e lavra do Des. Exmo. Sr. Des. Alexandre d'Ivanenko, extraído dos autos do Agravo de Instrumento n. 2014.020190-4, o qual, interpretando o negócio jurídico ora enfocado com base na boa-fé objetiva, princípio norteador das relações de direito privado, positivado de modo a regular as relações comuns civis (arts. 113 e 422, ambos do Código Civil), confirmou a decisão exarada initio litis que havia deferido o pedido de antecipação de tutela formulado, "para que o requerido se abstenha de comercializar 'plantas, folhagens, acessórios e flores naturais'".

(...)

Frise-se que não está se reconhecendo aqui qualquer vício de consentimento ou mesmo a carência de aptidão das partes para contratar, mas, tão somente, aplicando-se à casuística método de interpretação dos contratos baseado na boa-fé objetiva, cuja utilização tem expressa previsão, como alhures consignado, na legislação civil pátria.

Se não bastasse, a jurisprudência pátria tem entendido que a venda por supermercado de produto idêntico ou similar ao comercializado pelo locatário de espaço físico (loja ou box) em empreendimento de sua propriedade - em que aquele atua como loja-âncora -, configura concorrência desleal por parte do locador, na medida em que este, aliado ao fato de exercer posição dominante na relação locatícia, precipuamente considerado o seu grande porte, tem a facilidade de ofertar preços muito aquém daqueles praticados pelo locatário, geralmente sociedades empresárias de pequeno ou médio porte.

(...)

Frise-se que, na hipótese, a floricultura autora fez prova da incapacidade competitiva, pois, comparando-se os cupons fiscais das litigantes, relativos à mercancia de produtos semelhantes (fls. 75/77), verifica-se que os preços

Superior Tribunal de Justiça

praticados pela recorrente são muito inferiores ao praticados pela floricultura autora - chegando a ter valor de venda inclusive abaixo da metade do preço de comercialização praticado pela autora -, restando evidenciadas a prática da concorrência desleal e a consecução de prejuízo à apelada.

E, uma vez caracterizada situação de abuso econômico por uma das contratantes, exsurge ao Estado-Juiz o poder/dever de atuar em prol de garantir o respeito à livre iniciativa e à livre concorrência, sobrepondo-se até mesmo em relação à autonomia da vontade dos envolvidos, de modo a assegurar o justo embate econômico.

Sendo assim, para acolhimento do apelo extremo no sentido pretendido pelo recorrente, seria imprescindível derruir a afirmação contida no *decisum* atacado, o que, forçosamente, ensejaria em rediscussão de matéria fática e das cláusulas contratuais, incidindo, na espécie, o óbice das Súmulas 5 e 7 deste Superior Tribunal de Justiça, sendo manifesto o descabimento do recurso especial.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. DECISÃO MANTIDA.

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.

2. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela inexistência de quaisquer vícios que invalidem o contrato de locação. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.

3. O conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação divergente e a demonstração do dissídio mediante a verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (art. 1.029, § 1º, CPC/2015).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 828.670/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 11/06/2019, DJe 19/06/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL COMERCIAL. CABIMENTO DA REVISÃO DOS ALUGUÉIS DA FORMA COMO DETERMINADA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. MODIFICAÇÃO DESSA CONCLUSÃO. VEDAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE DE APRECIÇÃO DADA A INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A modificação da conclusão delineada no acórdão recorrido - acerca do cabimento da revisão do aluguel, da forma como procedida no âmbito da ação revisional - demandaria necessariamente o revolvimento dos fatos e das provas dos autos, notadamente das cláusulas do contrato de locação,

Superior Tribunal de Justiça

atraindo, assim, os óbices dispostos nas Súmulas 5 e 7 do STJ, não sendo o caso de reavaliação probatória.

2. Ademais, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática de cada caso.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1421022/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/05/2019, DJe 16/05/2019)

Por fim, destaca-se que a incidência da súmula 7/STJ impede o exame do dissídio, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual se deu a solução a causa de origem.

4. Do exposto, com amparo no artigo 932 do NCPC c/c a súmula 568/STJ, nega-se provimento ao agravo e, com base no art. 85, § 11, do NCPC, majora-se em 10% (dez por cento) os honorários arbitrados na origem, em favor da parte recorrida.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 07 de outubro de 2019.

MINISTRO MARCO BUZZI

Relator