

RECURSO ESPECIAL Nº 1.428.437 - RJ (2014/0001932-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S/A
ADVOGADO : DANIEL CAMPANÁRIO LEIBINGER E OUTRO(S) - RJ132616
RECORRIDO : MARIA BEATRIZ DE CASTRO GAROTTI
ADVOGADO : MARCO AURÉLIO ALVES DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF005948

DECISÃO

Trata-se de recurso especial interposto por BRASCAN IMOBILIÁRIA INCORPORAÇÕES S/A, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. EXCESSO. CONTRATO DE LOCAÇÃO SHOPPING CENTER. RES SPERATA. CORRETA A SENTENÇA QUE RECONHECEU A IMPOSSIBILIDADE DO VENCIMENTO ANTECIPADO DAS PARCELAS DIANTE DA RESILIÇÃO CONTRATUAL.

Em que pese os entendimentos doutrinário e jurisprudencial em contrário, correta a sentença que reconheceu a impossibilidade de vencimento antecipado das parcelas relativas à res sperata.

Se a res sperata é pagamento vinculado à ocupação de shopping center, descabida é a sua cobrança quando o locatário, ao retirar-se do espaço, não se utiliza mais das benesses que tal localização traria a seu negócio.

RECURSO IMPROVIDO." (e-STJ, fl. 335)

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (e-STJ, fls. 334/339).

Em suas razões recursais, a recorrente aponta violação do art. 54, da Lei 8.245/91, sustentando, em síntese, que, *"embora o valor pactuado pela res sperata, R\$ 70.000,00, tenha sido parcelado pela Recorrente, o mesmo é devido na sua integralidade, independentemente do tempo de ocupação do imóvel pela Recorrida"* (e-STJ, fl. 386).

É o relatório. Passo a decidir.

De início, cumpre salientar que o presente recurso será examinado à luz do 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*

Superior Tribunal de Justiça

exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça".

O Tribunal de origem entendeu ser abusiva a cláusula contratual que previu o vencimento antecipado da parcelas da "res sperata" em caso de rescisão do contrato de locação, consignando o seguinte:

"Por evidente, deve ser prestigiada a livre expressão da vontade e o princípio do pacta sunt servanda na medida em que se entende que o contrato de locação de loja em shopping center é do modelo atípico misto, composto de cláusulas livremente pactuadas pelas partes, a despeito da predominância dos aspectos inerentes ao contrato de locação.

Reforça tal entendimento a disposição expressa do art. 54, caput da Lei de Locações, segundo a qual "nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei".

Porém, em que pese o fato de a cobrança da res sperata, em si, ser reputada legítima, o mesmo não se pode dizer da cláusula contratual que prevê o vencimento antecipado de parcelas a se vencerem, caso haja a rescisão do contrato.

Se a res sperata é pagamento vinculado à ocupação de shopping center, descabida é a sua cobrança quando o locatário, ao retirar-se do espaço, não se utiliza mais das benesses que tal localização traria a seu negócio." (e-STJ, fls. 338/339)

Nesse contexto, infirmar o entendimento exarado, no tocante ao cabimento do pagamento integral da "res sperata", ensejaria o revolvimento do suporte fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, conforme dispõem as Súmulas 5 e 7 do STJ.

Diante do exposto, nos termos do art. 255, § 4º, I, do RISTJ, não conheço do recurso especial.

Publique-se.

Brasília (DF), 29 de novembro de 2019.

MINISTRO RAUL ARAÚJO
Relator