

Recurso Especial Cível nº 0806536-19.2022.8.19.0066

Recorrente: SHOPPING PARK SUL S/A

Recorrido: CÉLIA DE PAIVA MONTEZI GOMES

DECISÃO

Trata-se de recurso especial (fls. 170/187) tempestivo, com fundamento no artigo 105, III, "a" e "c" da Constituição da República, interposto contra acórdãos da Sexta Câmara de Direito Privado, assim ementados:

APELAÇÃO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL AJUIZADA POR SHOPPING PARK SUL S.A. EM FACE DE CELIA DE PAIVA MONTEZI GOMES. EM EXCEÇÃO DE PRÉ- EXECUTIVIDADE, A EXECUTADA DEFENDE A OCORRÊNCIA DE PRESCRIÇÃO, O QUE FOI ACOLHIDO NA SENTENÇA, JULGANDO EXTINTA A EXECUÇÃO, COM FUNDAMENTO NO ART. 924, III C/C ART. 487, II, AMBOS DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, AO FUNDAMENTO DE QUE A PRETENSÃO EXECUTIVA DEDUZIDA NA PETIÇÃO INICIAL SE FUNDAMENTA EM DÉBITOS LOCATÍCIOS, CUJO PRAZO DE PRESCRIÇÃO É O TRIENAL, NA FORMA DO ART. 206, §3º, I DO CÓDIGO CIVIL. INCONFORMADO, O SHOPPING PARK SUL S.A. APELA, SUSTENTANDO QUE O CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITO DE USO DIFERE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, POSSUINDO NATUREZA JURÍDICA DISTINTA, RAZÃO PELA QUAL, NO SEU ENTENDIMENTO, PRESCREVE EM 5 ANOS, E NÃO EM TRÊS ANOS COMO DISPOSTO NA SENTENÇA. NÃO LHE ASSISTE RAZÃO . CORRETA A SENTENÇA QUANDO PRONUNCIOU A PRESCRIÇÃO PARA O EXERCÍCIO DA PRETENSÃO DEDUZIDA NA PETIÇÃO INICIAL. AO CONTRÁRIO DO QUE ALEGA O APELANTE, O CONTRATO EXECUTADO TEM NATUREZA DE LOCAÇÃO, E NÃO DE CESSÃO DE USO , COM FULCRO NO ARTIGO 54, DA LEI DO INQUILINATO, IMPONDO-SE ASSIM A MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. NESSE SENTIDO O PRAZO PRESCRICIONAL

PARA COBRANÇA DE ALUGUÉIS É TRIENAL , SENDO QUE A INADIMPLÊNCIA RESTOU CONFIGURADA A PARTIR DE 31 DE AGOSTO DE 2017, DATA DO VENCIMENTO DO BOLETO MAIS ANTIGO, SENDO CERTO QUE A EXECUÇÃO FOI PROPOSTA EM 20 DE AGOSTO DE 2022. NO MESMO SENTIDO, A REGRA APLICA-SE AOS ENCARGOS LOCATÍCIOS, CONFORME ENTENDIMENTO JÁ SEDIMENTADO NO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, EM RECENTÍSSIMA DECISÃO PUBLICADA EM 14/06/2024 (RESP 2110689 / RJ. TERCEIRA TURMA. MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE. JULGADO EM: 11/06/2024. DJE 14/06/2024. AÇÃO DISTRIBUÍDA EM 20/08/2022, E A DATA DO VENCIMENTO DO ALUGUEL MAIS ANTIGO TER SIDO EM 31/08/2017, OU SEJA, ANTES DO DECURSO DO LAPSO TEMPORAL DE TRÊS ANOS PREVISTO NO ART. 206, § 3º, DO CÓDIGO CIVIL. TODAVIA, O DESPACHO QUE ORDENOU A CITAÇÃO SÓ FOI PROFERIDO EM 14/10/2022, APÓS O DECURSO DO PRAZO PRESCRICIONAL. A CORTE ESPECIAL JÁ PROCLAMOU QUE NÃO HÁ INTERRUÇÃO DA PRESCRIÇÃO SE A CITAÇÃO OCORRE DEPOIS DA IMPLEMENTAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL; OU, MESMO ANTES, SE A CITAÇÃO NÃO OBEDECE À FORMA DA LEI PROCESSUAL. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS PELO SHOPPING PARK SUL, ORA EXEQUENTE, EM FACE DO ACÓRDÃO QUE NEGOU PROVIMENTO À SUA APELAÇÃO CONTRA A SENTENÇA QUE JULGOU EXTINTOS O PROCESSO AO FUNDAMENTO DA PRESCRIÇÃO, NA FORMA DOS ARTIGOS ART. 924, III C/C ART. 487, II, DO CPC. SUSTENTA O SHOPPING EMBARGANTE A EXISTÊNCIA DE DOIS CONTRATOS DISTINTOS: UM DE LOCAÇÃO E OUTRO DE CESSÃO DE USO, DEFENDENDO QUE O PRAZO PRESCRICIONAL DA COBRANÇA DOS CRÉDITOS ORIUNDOS DA CESSÃO DE USO É QUINQUENAL. PRETENDE O PROVIMENTO PARA SUPRIR SUPOSTAS CONTRADIÇÕES, OMISSÕES E OBSCURIDADES. DE FATO, O ACÓRDÃO EMBARGADO TRATOU APENAS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, OMITINDO-SE QUANTO AO CONTRATO DE CESSÃO DE USO, CUJA OMISSÃO

SERÁ SUPRIDA NO PRESENTE DECISUM. COMO SE VERIFICA DA LEITURA MAIS ACURADA DOS AUTOS, O EXEQUENTE JUNTOU AOS AUTOS 2 CONTRATOS: A) CONTRATO DE LOCAÇÃO (ÍNDICE 27176564) E B) CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS DE USO (ÍNDICE 27176565), SENDO CERTO QUE O CONTRATO QUE ORA SE EXECUTA É O CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS DE USO. PORTANTO, MERECE PARCIAL PROVIMENTO OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO APENAS PARA VER SUPRIDA A OMISSÃO APONTADA ACIMA QUANTO AO CONTRATO LEVADO À EXECUÇÃO PELO SHOPPING PARK SUL, ORA EMBARGANTE. TODAVIA, QUANTO AO PRAZO PRESCRICIONAL, NENHUMA RAZÃO ASSISTE AO SHOPPING ORA EMBARGANTE. COMO JÁ MANIFESTADO PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, O SHOPPING CENTER É UM EMPREENDIMENTO CARACTERIZADO POR PLANEJAMENTO MERCADOLÓGICO, QUE ENVOLVE A DISTRIBUIÇÃO DE ESPAÇO, DISTRIBUIÇÃO DE ATIVIDADES, ORGANIZAÇÃO DA CONCORRÊNCIA INTERNA, EXECUÇÃO DE CAMPANHAS PROMOCIONAIS E PUBLICITARIAS. DESTA FORMA, VISANDO REALIZAR CONTRAPRESTAÇÃO PELA ESTRUTURA TÉCNICA E DE FUNDO DE COMÉRCIO, BEM COMO OS INVESTIMENTOS REALIZADO PELO EMPREENDEDOR EM PROL DO ESTABELECIMENTO, SURGE A CHAMADA RES SPERATA QUE É, PORTANTO, A CESSÃO DE DIREITO DE USO, CUJO PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL FOI CORRETAMENTE RECONHECIDO PELO JUÍZO E MANTIDO NO ACÓRDÃO. CUIDANDO-SE DE PRETENSÃO DE COBRANÇA DE VALORES EM RAZÃO DE LOCAÇÃO OU QUALQUER OUTRO CONTRATO ORIUNDO DA MESMA RELAÇÃO LOCATÍCIA, O PRAZO PRESCRICIONAL É O TRIENAL DE QUE TRATA O ART. 206, § 3º, IV, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. 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 (LEI 8245/91. ART. 54). POR SE TRATAR DE

OBRIGAÇÃO ÚNICA (PAGAMENTO DE VALORES ORIUNDOS DE CONTRATO DE CESSÃO DE USO REALIZADO EM VIRTUDE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO), QUE SOMENTE SE DESDOBROU EM PRESTAÇÕES REPETIDAS PARA FACILITAR O ADIMPLEMENTO DO DEVEDOR, O TERMO INICIAL DO PRAZO PRESCRICIONAL TAMBÉM É UM SÓ: O DIA EM QUE SE TORNOU EXIGÍVEL O CUMPRIMENTO INTEGRAL DA OBRIGAÇÃO, ISTO É, O DIA DE PAGAMENTO DA ÚLTIMA PARCELA (PRINCÍPIO DA ACTIO NATA - ART. 189 DO CC). PARCIAL PROVIMENTO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO APENAS PARA SUPRIR A OMISSÃO NO TOCANTE AO CONTRATO DE CESSÃO DE USO, MAS MANTIDO O DESPROVIMENTO DA APELAÇÃO.

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação ao artigo 206, §5º, inciso I, do Código Civil, e artigos 240, §2º, 784, inciso III, 802, caput e § único e 1.022, inciso I, do Código de Processo Civil.

Contrarrazões às fls. 216/229.

É o brevíssimo relatório.

De início, verifica-se que o acórdão recorrido não demonstra **violação aos artigos 489, §1º e 1.022, parágrafo único, II do Código de Processo Civil**. A leitura atenta dos acórdãos revela que foram apreciadas e devidamente fundamentadas as questões debatidas pelas partes durante o desenrolar do processo, tendo o órgão julgador firmado seu convencimento de forma clara e transparente.

Cumprido destacar que o Superior Tribunal de Justiça já definiu que não é possível confundir decisão contrária aos interesses da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional (STJ, EDcl no REsp 1.816.457/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 18/05/2020; AREsp 1.362.670/MG, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 31/10/2018; REsp 801.101/MG, Rel. Ministra DENISE ARRUDA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 23/04/2008), o que parece ser a hipótese dos autos.

Assim, aplica-se à hipótese o Enunciado da **Súmula 83 do Superior**

Tribunal de Justiça, que na medida em que pacífica a jurisprudência da Corte, não se vislumbra pertinência “...na alegação de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, tendo o julgador dirimido a controvérsia tal qual lhe fora apresentada, em decisão devidamente fundamentada, sendo a irresignação da recorrente evidentemente limitada ao fato de estar diante de decisão contrária a seus interesses, o que não viabiliza o referido recurso declaratório” (REsp. 1.937.791/CE, DJe de 10/02/2023).

Já o detido exame das razões recursais revela que o recorrente, ao impugnar o Acórdão que manteve a sentença do juízo de origem, por via transversa, busca a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, “(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ”.

Pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não mereceria trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça**, já acima transcrito.

Outrossim, eventual modificação do acórdão também passaria pela interpretação da relação negocial entre as partes, já decidida pelas instâncias ordinárias, o que é insuscetível de revisão pela via estreita do recurso especial, conforme **Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça**.

Nesse sentido:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
... REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS.
IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO
DE CLAÚSULAS CONTRATUAIS E DO REEXAME DO
ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS 5
E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL
PREJUDICADO. ... 1. A alteração da conclusão adotada
pela Corte de origem demandaria, necessariamente, a
interpretação de cláusulas contratuais e novo exame do*



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Gabinete da Terceira Vice-Presidência



acervo fático-probatório constante dos autos, providências vedadas em recurso especial, conforme os óbices previstos nas Súmulas 5 e 7 deste Tribunal Superior. 2. A incidência da Súmula n. 7/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. (...) 5. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado. 6. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 1.715.418/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/11/2020, DJe de 16/11/2020.)

Portanto, o recurso especial não merece ser admitido. As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta que lhes são prejudiciais.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, **NÃO ADMITO** o recurso especial interposto.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2025.

Desembargador **HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES**
Terceiro Vice-Presidente

