



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2144767 - SP (2022/0171215-9)

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
AGRAVANTE : VEREDA EDUCAÇÃO S.A.  
ADVOGADOS : LUIZ GUILHERME PORTO DE TOLEDO SANTOS - SP155531  
PATRÍCIA BRASIL CLAUDINO - SP198281  
AGRAVADO : TD PARTICIPACOES LTDA  
ADVOGADOS : RAFAEL MACEDO PEZETA - SP207585  
LUCAS SAMPAIO SANTOS - SP271048  
GABRIELA RAMOS CAIADO DE ANDRADE - SP422872

### DECISÃO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por Vereda Educação S/A (fls. 528-540 e-STJ), com fundamento no art. 1.042, §2º, do Código de Processo Civil (CPC), em face de decisão que negou seguimento ao recurso especial interposto em face de acórdão da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cuja ementa é a seguinte:

- Locação de imóvel - Revisional de aluguel - Pretensão de reforma da decisão que indeferiu a tutela de urgência - Teoria da imprevisão - Art. 317 do Código Civil e art. 478 do mesmo diploma autorizam, por motivos imprevisíveis, a readequação das prestações - Inexistência de causa para aplicação de índice de correção diverso do contratado, desde já, porque não foi demonstrado, por ora, o desequilíbrio contratual alegado - Licitude do negócio jurídico, do índice de reajuste e da garantia livremente pactuados - Ausência de causa para antecipação de tutela, neste momento - Decisão mantida - Agravo não provido.

Houve interposição de embargos de declaração (fls. 456-459 e-STJ), os quais foram rejeitados por unanimidade (fls. 462-465 e-STJ).

Em síntese, a ora agravante ajuizou agravo de instrumento contra decisão interlocutória proferida nos autos de ação revisional de aluguel proposta em face de TD Participações Ltda. (fls. 1-27 e-STJ). A decisão originária indeferiu a tutela de urgência requerida, a qual tinha como objetivo reduzir 20% (vinte por cento) do valor da locação, além da suspensão da aplicação do índice de correção IGPM, com a substituição pelo IPCA.

O Tribunal de origem negou provimento ao recurso por unanimidade (fls.

440-454 e-STJ).

Em razões de recurso especial (fls. 467-488 e-STJ), com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal/88, a agravante alega violação aos arts. 317, 478 e 480, do Código Civil c/c com o disposto no art. 38, §2º, da Lei n. 8.245/91.

Contrarrazões interpostas às fls. 495-523 e-STJ.

O Tribunal de origem não admitiu o recurso especial (fls. 524-525 e-STJ), sob o fundamento de que: i) haveria simples e genérica referência aos dispositivos legais desacompanhada da necessária argumentação que sustente a ofensa à lei federal; ii) a questão demandaria reexame de matéria fático-probatória e cláusulas contratuais, o que seria vedado em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Em razões de agravo em recurso especial (fls. 528-540 e-STJ), defende que a discussão é eminentemente jurídica. Contrarrazões às fls. 544-555 e-STJ.

Assim delimitada a controvérsia, passo a decidir.

Em que pesem as alegações da agravante, não merece prosperar seu recurso.

### **I. Alegada violação aos arts. 317, 478 a 480, todos do Código Civil**

A agravante alega que desenvolve atividade de educação básica e secundária em São Paulo, tendo iniciado atividades após longa reforma de adaptação do imóvel, em fevereiro de 2020. Ocorre que 1 (um) mês após a abertura, a escola foi obrigada a fechar as portas em decorrência das medidas de contenção ao contágio do Coronavírus.

Em razões de recurso especial, a agravante sustenta que: i) o acórdão recorrido fundou-se na ideia de que seria possível prever as condições imprevisíveis que a pandemia trouxe à economia, em especial a instabilidade imposta à manutenção de atividades econômicas; ii) o fato de as partes terem pactuado o IGPM, como o índice de correção dos valores do contrato locativo, ou o fato de as partes estarem cientes da assimetria entre o IGP-M e o IPCA não possuem relação com a pandemia; iii) há garantia contratada e formalizada; iv) se mostra necessária a redução do aluguel mensal em 20% (vinte por cento), em decorrência das medidas de isolamento decorrentes da orientação para prevenção da Covid.

Assim, alega a agravante que o acórdão recorrido contrariou o disposto no art. 317 do Código Civil, argumentando que o arresto deixou de: (i) determinar a substituição do índice IGPM pelo IPCA, para a correção anual do aluguel; ii) reconhecer suficientemente cumprida a garantia do contrato ofertada no valor de 03 (três) aluguéis,

afastando possibilidade de rescisão contratual; iii) determinar a redução temporária do valor da locação em 20% (vinte por cento) enquanto durarem os efeitos de afastamento social determinados em decorrência das medidas de isolamento decorrentes da orientação para prevenção da Covid.

Segundo seus argumentos, a imprevisibilidade da pandemia trouxe um descompasso entre o valor da prestação por ela devida à agravada, pelo que seria possível a revisão judicial, nos termos do art. 317 do Código Civil. Com isso, a recusa das instâncias inferiores em assim reconhecer implicou negativa de vigência do artigo de lei.

O acórdão recorrido bem transcreveu o compromisso firmado entre as partes em relação aos índices de correção monetária aceitos: “*O Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para Fins não Residenciais foi firmado entre a agravante e TD Participações Ltda, fixando como índice contratual de reajuste o Índice Geral de Preços – IGPI-M/FGV, com atualização anual a partir da data do contrato, ou seja, 1º.4.19 (cláusula 3.3)*” – fl. 449 e-STJ.

De fato, o art. 317 do Código Civil permite a revisão judicial em caso de desproporção manifesta da prestação e contraprestação das partes: “*quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação*”.

O dispositivo, contudo, traz requisitos imprescindíveis para que a revisão judicial seja possível, como: i) o reconhecimento de evento efetivamente imprevisível e ii) que essa situação tenha levado à onerosidade excessiva de uma das partes. A relação causal entre eles, portanto, é essencial.

No caso em questão, contudo, não há que se cogitar em evento “imprevisível” apenas pela superveniência da pandemia do Coronavírus.

Mesmo que seu surgimento tenha levado a consequências drásticas nos contratos, inclusive tendo sido promulgado um regime transitório para essas relações, com a Lei n. 14.010/2020, e estabelecida a data de 20 de março de 2020 como termo inicial dos eventos derivados do Coronavírus, é mister reconhecer que os efeitos negativos influíram tanto a agravante como a agravada.

Ademais, em decorrência desses fatores, as partes firmaram contrato aditivo, conforme o acórdão recorrido bem demonstrou, em que reconheceram a situação pandêmica do Covid-19 e renegociaram os termos e condições da locação: “***Em 29.9.20, as partes firmaram ‘1º aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para fins não Residenciais firmado em 1o de Abril de 2019’, que, além de tratar de parte dos alugueis devidos no ano de 2020, em relação à garantia, dispôs na cláusula 2.1 que “(...) No prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contados***

*da assinatura do presente aditivo, a LOCATÁRIA deverá apresentar uma das garantias previstas na Cláusula 13.1 do Contrato, no valor estabelecido de R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais), com vigência mínima até o dia 31/01/2021, aceito pela LOCADORA em caráter excepcional e por mera liberalidade, sem que tal represente renúncia ou novação em relação às garantias e critério previstos na Cláusula 13.1 do Contrato” (fl. 449 e-STJ).*

Não é só isso. Elas também afirmaram que: *“com base no princípio da boa-fé objetiva, consentem que não poderão invocar a ocorrência da Pandemia em questão, de força maior, ou de qualquer outro fundamento fático ou jurídico para justificar eventual revisão contratual ou alegar vício de vontade ou consentimento apto a alterar e/ou invalidar, total ou parcialmente os termos deste aditivo (cláusula 3.4, fl. 91 do agravo)”* – fl. 450 e-STJ.

Desse modo, percebe-se que o aditivo realizado entre as partes ocorreu exatamente posteriormente ao período considerado como de calamidade pública e delimitado como termo inicial dos eventos derivados da pandemia (20.3.2020). O aditivo foi firmado em 29.9.2020, a demonstrar que as partes já detinham conhecimento sobre os efeitos iniciais da pandemia. Nesse ínterim, inclusive, houve já o fechamento de e serviços públicos essenciais, como a da escola ora agravante.

Conforme bem observou o Tribunal de origem: *“não obstante a Pandemia relacionado ao surto do Coronavírus, tal fato não viciou ou alterou a vontade de transigir e as bases – livre e espontaneamente negociadas – deste, cujo objeto é justamente regular, dentre outras disposições, as consequências do ocorrido (cláusula 3.3, fl. 91 do agravo)”* – fl. 450 e-STJ.

As partes, portanto, por mera liberalidade, ajustaram a prorrogação do vencimento dos aluguéis relativos aos meses de 2020, para pagamento apenas a partir do mês de janeiro de 2021.

Assim, não há que se cogitar em “eventos imprevisíveis” quando as partes bem detinham conhecimento do que estavam vivenciando, e decidiram da mesma forma renegociar o contrato.

Ademais, além do necessário requisito do evento superveniente e imprevisível, também é necessário que esse mesmo evento seja capaz de alterar – de maneira concreta e imoderada – o equilíbrio econômico e financeiro da avença. Situação essa, contudo, não evidenciada na hipótese sob análise.

Nesse sentido, esta Corte já se pronunciou quanto a esses requisitos:

RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL. PANDEMIA DA COVID-19. CDC. REDUÇÃO DO VALOR DAS MENSALIDADES ESCOLARES. SUPRESSÃO DE DISCIPLINAS E VEICULAÇÃO DAS AULAS PELO MODO VIRTUAL. SERVIÇO DEFEITUOSO E ONEROSIDADE EXCESSIVA. INEXISTÊNCIA.

QUEBRA DA BASE OBJETIVA DO NEGÓCIO JURÍDICO. ART. 6º, INCISO V, DO CDC. EXIGÊNCIA DE DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO IMODERADO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO FORNECEDOR. IRRELEVÂNCIA. OBSERVÂNCIA AOS POSTULADOS DA FUNÇÃO SOCIAL E DA BOA-FÉ CONTRATUAL. SITUAÇÃO EXTERNA. REPARTIÇÃO DOS ÔNUS. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTO APTO À REVISÃO DO CONTRATO NA HIPÓTESE. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. **1. As vertentes revisionistas no âmbito das relações privadas, embora encontrem fundamento em bases normativas diversas, a exemplo da teoria da onerosidade excessiva (art. 478 do CC) ou da quebra da base objetiva (art. 6º, inciso V, do CDC), apresentam como requisito necessário a ocorrência de fato superveniente capaz de alterar - de maneira concreta e imoderada - o equilíbrio econômico e financeiro da avença, situação não evidenciada no caso concreto. Precedentes.** 2. O STJ de há muito consagrou a compreensão de que o preceito insculpido no inciso V do art. 6º do CDC exige a "demonstração objetiva da excessiva onerosidade advinda para o consumidor" (RESP n. 417.927/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/5/2002, DJ de 1/7/2002, p. 339.) 3. Nesse contexto, a revisão dos contratos em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes - tanto no âmbito material como na esfera processual -, especialmente quando o evento superveniente e imprevisível não se encontra no domínio da atividade econômica do fornecedor. 4. Os princípios da função social e da boa-fé contratual devem ser sopesados nesses casos com especial rigor a fim de bem delimitar as hipóteses em que a onerosidade sobressai como fator estrutural do negócio - condição que deve ser reequilibrada tanto pelo Poder Judiciário quanto pelos envolvidos, - e aquelas que evidenciam ônus moderado ou mesmo situação de oportunismo para uma das partes. 5. No caso, não houve comprovação do incremento dos gastos pelo consumidor, invocando-se ainda como ponto central à revisão do contrato, por outro lado, o enriquecimento sem causa do fornecedor - situação que não traduz a tônica da revisão com fundamento na quebra da base objetiva dos contratos. A redução do número de aulas, por sua vez, decorreu de atos das autoridades públicas como medida sanitária. Ademais, somente foram inviabilizadas as aulas de caráter extracurricular (aulas de cozinha experimental, educação física, robótica, laboratório de ciências e arte/música). Nesse contexto, não se evidencia base legal para se admitir a revisão do contrato na hipótese. 6. Recurso Especial não provido. (STJ; REsp 1.998.206; Proc. 2022/0009168-9; DF; Quarta Turma; Rel. Min. Luis Felipe Salomão; Julg. 14/06/2022; DJE 04/08/2022).

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FORNECIMENTO DE OXIGÊNIO LÍQUIDO MEDICINAL, C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO DOS VALORES PAGOS INDEVIDAMENTE. RECONVENÇÃO, COM BASE NOS ARTS. 317 E 478 DO CÓDIGO CIVIL. PEDIDO DE COMPENSAÇÃO DOS VALORES DEVIDOS E DE RESCISÃO CONTRATUAL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (...). 2. Nas relações contratuais, a boa-fé objetiva, além de servir de norte interpretativo e de norma de criação de deveres jurídicos anexos, exerce destacada função de limitar o exercício de direitos subjetivos, no caso de se manifestarem como expressão de verdadeiro abuso de direito. Nesse viés, não se coaduna com a boa-fé objetiva e, portanto, não tem respaldo do ordenamento jurídico, o comportamento contratual incoerente, capaz de frustrar a legítima expectativa do outro contratante, gerada pela postura adotada anteriormente. 2.1 No caso dos autos, o detido cumprimento, de parte à parte, das prestações avençadas, sem nenhuma ressalva, a ensejar a renovação do ajuste (em junho de 2013), em todos os seus termos, por mais um período de 5 (cinco)

anos, como assentado, evidencia plena concordância com a dinâmica de reajustes de preços, correspondentes à prestação de serviço/entrega do insumo hospitalar, nesse período pretérito. Por sua vez, o outro contratante tem a plena e justificada convicção de que o contrato, em relação a esse período pretérito, se resolveu pelo cumprimento. Há, pois, legítima expectativa de que as prestações avençadas, até então, atenderam aos interesses de ambas as partes, inquestionavelmente. 3. Ainda que se admita a revisão judicial dos contratos, com vistas ao atendimento de sua função social, trata-se de intervenção excepcional, devendo-se, a esse propósito, observar detidamente os contornos definidos em Lei. Para tanto, dispõe o art. 317 do Código Civil: quando, por motivos imprevisíveis, sobrevier desproporção manifesta entre o valor da prestação devida e o do momento de sua execução, poderá o juiz corrigi-lo, a pedido da parte, de modo que assegure, quanto possível, o valor real da prestação. **Exige o dispositivo legal que a manifesta desproporção do valor da prestação, quando de sua execução, decorra de motivos imprevisíveis, refulgindo, em absoluto, do controle de prudência das partes. Em se invocando a teoria da imprevisão (com esteio no art. 478 do Código Civil, o fato extraordinário ali previsto, causador do desequilíbrio contratual, é aquele absolutamente alheio ao risco assumido pelas partes.** 3.1 Especificamente sobre o requisito da imprevisibilidade, autorizada doutrina civilista adverte para o risco de tornar inviável toda e qualquer revisão judicial se o termo motivos imprevisíveis for tomado em sua acepção literal, sem se voltar para as partes contratantes. Para a efetividade do dispositivo legal em comento, acentua esta corrente doutrinária, ainda, a necessidade de o termo compreender não apenas os fatos imprevisíveis, mas também as consequências imprevisíveis advindas de fatos previsíveis. 4. Na hipótese dos autos, de acordo com a moldura fática delineada pelas instâncias ordinárias - imutável na presente via especial -, o reajuste do preço, tido como abusivo, baseou-se em critério estabelecido no contrato, o qual, em si, não guarda nenhuma ilicitude e é largamente utilizado nos ajustes do segmento, encontrando-se, inclusive, dentro do percentual máximo previsto no contrato engendrado entre as partes. (...) 4.5 O agravamento da situação de inadimplência e, por conseguinte, o próprio desequilíbrio das prestações, corroborada - agora, sim - com a discrepância dos preços praticados por outros hospitais da região no mesmo período, também se apresentam como fatos imprevisíveis, a autorizar a pretendida revisão judicial, nos termos do art. 317 do Código Civil, na extensão compatível com esse fato. Dessa maneira, a revisão judicial deve operar-se a partir do efetivo inadimplemento, que se deu a partir de novembro de 2016, sem nenhuma repercussão nos preços praticados anteriormente a essa data, com adoção do parâmetro adotado pelas instâncias ordinárias (IPCA-E). 5. Recurso Especial parcialmente provido. (STJ; REsp 1.993.499; Proc. 2022/0085343-6; SP; Terceira Turma; Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze; Julg. 02/08/2022; DJE 09/08/2022).

Percebe-se no caso concreto, que, mesmo sendo admitida a pandemia como um fato superveniente e imprevisível, não há o desequilíbrio econômico e financeiro entre as partes contratantes.

O próprio Tribunal de origem discorreu que a agravante não logrou êxito em comprovar, como lhe competia, que efetivamente sofreu redução substancial em seus rendimentos, apta a justificar a intervenção judicial na relação entre particulares sob a alegação de onerosidade excessiva. Assim discorre que “*os extratos apresentados pela agravante, em princípio, não revelam sua insuficiência financeira*” (fl. 450 e-STJ).

As partes, portanto, livremente pactuaram instrumento particular de locação de imóvel para fins não residenciais, e tanto nele quanto no aditivo, concordaram expressamente que continuaria a ser aplicado ao contrato a correção monetária com base no IGP-M. Assim, mesmo ciente das condições verificadas naquele índice, as partes optaram por mantê-lo como vigente.

Quanto à matéria, é mister ainda analisar sob a ótica da Nova Lei da Liberdade Econômica, a qual determinou como princípio a intervenção subsidiária e mínima do Estado nas relações privadas econômicas, assim como a excepcionalidade da revisão contratual (art. 421, parágrafo único, do Código Civil).

Ademais, o art. 18 da Lei n. 8245/91, ao consagrar a autonomia da vontade das partes, permite que elas escolham livremente o índice a ser adotado na correção monetária ou reajuste, nos seguintes termos: *“É lícito às partes fixar, de comum acordo, novo valor para o aluguel, bem como inserir ou modificar cláusula de reajuste”*.

Nesse sentido, infere-se que, se as partes realizaram o contrato por livre e espontânea vontade, com soma do aditivo contratual, e considerando o contexto geral da pandemia, puderam estudar e avaliar o potencial de lucratividade da locação e, sobretudo, o índice de reajuste eleito.

Não há, portanto, que se cogitar em intervenção do Poder Judiciário se não houve nenhuma ilegalidade ou abusividade na revisão contratual, como assim reconheceu o Tribunal de origem. Pelo contrário, o acórdão entabulou pela inexistência de qualquer comprovação de insuficiência financeira pela agravante, e ainda reconheceu que haveria um grande montante recebido por ela, haja vista que *“teve total de crédito no período de R\$ 11.944,877,52 (fl. 349 do agravo)”* – fl. 450 e-STJ.

Por isso, entender que o Poder judiciário poderia intervir na relação econômica das partes e modificar o índice de correção livremente pactuado por elas seria o mesmo que ferir o princípio basilar da Lei de Liberdade Econômica que consagra a segurança jurídica nas relações privadas.

Com isso, não se pode alterar um índice que reflete a inflação em um contrato de longo prazo – como é o caso em questão – simplesmente porque em um determinado ano, referido índice foi supostamente desfavorável a uma das partes.

Ademais, o próprio Tribunal de origem admitiu que a questão mereceria maior dilação probatória, o que seria feito em sede de instrução, e cognição exauriente, nos seguintes termos: *“Apesar do fato e da alegação da agravante de que há total descompasso entre o reajuste pelo IGP-M, previsto no contrato, com a realidade do mercado, em razão da crise causada pela pandemia da Covid-19, evento extraordinário e imprevisto, o que gera, desequilíbrio contratual (...), a verdade é que não restou provado, por ora, o alegado desequilíbrio contratual, (...) havendo, portanto, necessidade de maior dilação probatória, em 1º grau, não no agravo, cuja análise de*

*provas se dá de forma superficial” (fl. 451 e-STJ).*

Dessa forma, concluiu que, “*com a produção de provas se terá oportunidade de avaliar, com maior profundidade e rigor, a existência e extensão do direito afirmado pela autora” (fl. 453 e-STJ).*

Com isso, não se mostra razoável em sede de recurso especial intervir o Poder Judiciário a fim de modificar os índices de correção aprovados pelas partes, sob a justificativa de “motivos imprevisíveis” e “eventual onerosidade excessiva”, se nem ao menos houve a comprovação de fato que supostamente teria alterado o equilíbrio econômico e financeiro da avença.

Por fim, não caberia a esta Corte analisar o efetivo dano ocasionado à agravante ou a onerosidade excessiva, se o próprio Tribunal de origem reconheceu ser necessário maior análise probatória para se firmar tal conclusão. Modificar esse entendimento, portanto, demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que seria inviável em sede de recurso especial, nos termos da 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL. TEORIA DA IMPREVISÃO. PANDEMIA DE COVID-19. ENERGIA ELÉTRICA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015 NÃO CONFIGURADA. REEXAME DE MATÉRIA DE FATO E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. 1. Quanto à alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, depreende-se do acórdão recorrido que o Tribunal de origem, de modo fundamentado, tratou da questão suscitada, resolvendo, portanto, de modo integral a controvérsia posta. A Corte de origem decidiu a controvérsia de modo integral e suficiente ao reconhecer que a excepcionalidade da situação determinada pela pandemia de Covid-19 autoriza a intervenção do Judiciário no contrato firmado entre as partes. **2. A modificação das conclusões do acórdão recorrido quanto à especificidade do caso concreto, a autorizar a revisão do contrato, nos moldes estabelecidos, demanda reexame do acervo fático-probatório dos autos e nova interpretação do contrato, o que encontra óbice nas Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.** 3. Agravo Interno não provido. (STJ; AgInt-AREsp 2.053.936; Proc. 2022/0010529-0; SP; Segunda Turma; Rel. Min. Herman Benjamin; Julg. 16/08/2022; DJE 22/08/2022)

Por isso, no que tange a esse ponto, não merece prosperar seu recurso, devendo a decisão agravada ser mantida em seus termos.

## **II. Alegada violação ao art. 38, §2º, da Lei de Locações**

Alega a agravante que houve violação ao art. 38, §2º, da Lei de Locações ao exigir garantia locatícia “*maior que o dobro do que exige a legislação*”.

Quanto a este ponto, o acórdão recorrido bem delimitou a controvérsia, ao transcrever a cláusula 2.2 do contrato, a qual estabelece a garantia locatícia a ser



consagrada para a parte: *“Até o dia 31/01/201, a LOCATÁRIA deverá apresentar, em substituição, uma das garantias contratuais, com vigência para todo o exercício de 2021, contemplando o valor integral dos 7 (sete) alugueis vincendos de 05/01 a 05/07/2021, acrescido do valor das diferenças previstas na cláusula I acima. Assim, a garantia para o ano de 2021 não poderá ser inferior a R\$ 1.208.156,00 (um milhão, duzentos e oito mil, cento e cinquenta e seis reais), considerando os aluguéis e diferenças vincendas de 05/01 a 05/07/2021 (valores históricos). Nos períodos subsequentes, a partir de 2002, a garantia deverá ser renovada todo dia 02/01 de cada ano, observado o disposto na cláusula 13.1 do contrato”* (fls. 449-450 e-STJ).

Alega a agravante, portanto, que o acórdão recorrido teria violado o dispositivo, pois a lei determina que a caução não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel. Por isso, a garantia exigida pela agravada, em mais do que o dobro do previsto, demonstraria a ilegalidade perpetrada.

Não merece prosperar, contudo, o argumento da agravante. O fato de as partes terem livremente pactuado, dadas as especificidades dos termos da locação, prestação de caução em valor superior ao disposto em lei não implica nenhuma irregularidade ou violação a dispositivo legal, se não houve prejuízo comprovado.

Ademais, o acórdão recorrido também ressaltou que a questão demandaria maior exame probatório, haja vista que a não comprovação de nenhum dano ou onerosidade da agravante que ensejasse a revisão ou a declaração de abusividade das garantias exigidas, conforme transcreveu: *“A ação mal se iniciou, de modo que o direito afirmado pela autora ainda não é certo, havendo, por ora, mera expectativa, cujo resultado depende do contraditório, do exame das alegações das partes e de suas provas, como já dito, que deverão ser pedidas e examinadas em 1º grau”* (fl. 452-453 e-STJ).

Por isso, alterar os fundamentos do acórdão recorrido e entender que houve ilegalidade na contratação e estabelecimento de garantias entre as parte - mesmo que o próprio acórdão tenha entendido pela necessária dilação probatória - ensejaria reexame de matéria fático-probatória, o que seria vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso, a fim de manter a decisão agravada.

Intimem-se.

Brasília, 05 de setembro de 2022.

MARIA ISABEL GALLOTTI  
Relatora