



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2449453 - MT (2023/0280264-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : VARZEA GRANDE SHOPPING S.A
ADVOGADOS : USSIEL TAVARES DA SILVA FILHO - MT003150A
LARISSA ALEXANDRE REDES - MT019090
MARCELO ALEXANDRE OLIVEIRA DA SILVA MORGADO
- MT0140390
AGRAVADO : RONAN F. FURIO & CIA LTDA
OUTRO NOME : RONAN F. FURIO & CIA LTDA - ME
AGRAVADO : RONAN FAVERO FURIO
ADVOGADO : FABIO SOUZA PONCE - MT009202

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CULPA PELA RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA INAUGURAÇÃO DO EMPREENDIMENTO COMERCIAL. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem solucionou a lide em conformidade ao que foi apresentado em juízo. Verifica-se que o acórdão recorrido possui fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

2. O tribunal de origem entendeu que a alteração unilateral da metodologia construtiva, mesmo que voltada à sustentabilidade e as dificuldades logísticas enfrentadas, não caracterizam excludentes de responsabilidade, tampouco autorizam a modificação do pacto.

3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à culpa de recorrente pela rescisão contratual, exige o reexame de fatos e provas e de cláusulas contratuais, o que é vedado, em recurso especial, pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de junho de 2025.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2449453 - MT (2023/0280264-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **VARZEA GRANDE SHOPPING S.A**
ADVOGADOS : **USSIEL TAVARES DA SILVA FILHO - MT003150A**
 LARISSA ALEXANDRE REDES - MT019090
 MARCELO ALEXANDRE OLIVEIRA DA SILVA MORGADO
 - MT0140390
AGRAVADO : **RONAN F. FURIO & CIA LTDA**
OUTRO NOME : **RONAN F. FURIO & CIA LTDA - ME**
AGRAVADO : **RONAN FAVERO FURIO**
ADVOGADO : **FABIO SOUZA PONCE - MT009202**

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CULPA PELA RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA INAUGURAÇÃO DO EMPREENDIMENTO COMERCIAL. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.

1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem solucionou a lide em conformidade ao que foi apresentado em juízo. Verifica-se que o acórdão recorrido possui fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

2. O tribunal de origem entendeu que a alteração unilateral da metodologia construtiva, mesmo que voltada à sustentabilidade e as dificuldades logísticas enfrentadas, não caracterizam excludentes de responsabilidade, tampouco autorizam a modificação do pacto.

3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à culpa de recorrente pela rescisão contratual, exige o reexame de fatos e provas e de cláusulas contratuais, o que é vedado, em recurso especial, pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por VARZEA GRANDE SHOPPING S. A. contra decisão monocrática de minha relatoria que negou provimento ao agravo em recuso especial.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO assim ementado (fl. 345):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE PONTO COMERCIAL – SHOPPING CENTER – INOBSERVÂNCIA DO PRAZO CONTRATUAL À ENTREGA DO EMPREENDIMENTO E INÍCIO DAS ATIVIDADES – RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DO EMPREENDEDOR/RÉU – DEVOLUÇÃO DA RES SPERATA – DEVIDA – MULTA PELA EXTINÇÃO DO VÍNCULO CONTRATUAL – INDEVIDA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. “Não sendo cumprido o prazo estabelecido para entrega do espaço comercial, restando claro que o Shopping Center não foi inaugurado, é razoável a conclusão de que o apelante ensejou a resolução do contrato. Comprovado que a rescisão contratual decorreu do inadimplemento do empreendedor-administrador, inadmissível se beneficiar com o pagamento de multa contratual e demais cominações. No caso, comprovado que o shopping center descumpriu os termos contratuais, procede a ação que visa obter a devolução dos valores pagos a título de *res sperata*.” (TJMT - 1ª Câmara de Direito Privado - RAC 0011714- 46.2015.8.11.0002, Rel. Des. Sebastião Barbosa Farias, julgado em 11/07/2017 , D Je 18/07/2017)

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 426-429).

Alega o agravante que o acórdão do Tribunal de origem se limitou a reproduzir trechos da sentença, sem se imiscuir sobre as razões recursais, o que viola o artigo 489, II, §1º, V do CPC. Argumenta que o acórdão não enfrentou os argumentos trazidos no recurso de apelação, limitando-se a transcrever trechos da decisão de primeira instância.

Insiste na violação do art. 1.022 do CPC, eis que houve omissão na análise de um e-mail enviado pelo recorrido, no qual admite que o motivo para a rescisão contratual provém de dificuldades financeiras, sem mencionar o atraso da obra.

Sustenta o afastamento da Súmula n. 7, eis que não pretende a reanálise das provas e fatos, mas sim a devida valoração da prova apresentada, o que é permitido em sede de recurso especial.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contrarrazões (fls. 623-625).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso não merece prosperar, na medida em que o agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar a decisão recorrida.

Inicialmente, não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem solucionou a lide em conformidade ao que foi apresentado em juízo. Verifica-se que o acórdão recorrido possui fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

O acórdão assim consignou sobre a questão dita omissa (fls. 349-350):

Conquanto a requerida/locadora tenha encaminhado notificação ao locatário informando da prorrogação da inauguração com fundamento no referido dispositivo, em setembro de 2014, conforme AR e notificação de fls. 142/143, tem-se que este não prevê tal possibilidade, pois, embora conste que a data seria comunicada ao locatário no prazo de 180 dias, o caput estabelece que o locatário deveria proceder a inauguração na data prevista no item 13 do contrato.

Nesse toar, convém trazer à baila o item 13^a do contrato de locação:

‘Data de inauguração: Prevista para o dia 30/03/2016.

A eventual prorrogação da locação só poderá ocorrer se respeitadas as condições contratuais estabelecidas neste instrumento, nas normas a que este se subordina e nos regulamentos e instrumentos que o complementam e integram previstos na Cláusula Primeira do Contrato.’ (fls. 83/84)

A prorrogação da inauguração não foi negada pela locadora/requerida, que apenas tentou justificá-las, afirmando que foi necessário alterar a metodologia construtiva do concreto com o fim de tornar o processo mais produtivo e sustentável, e que em razão de ser vizinha à área de suporte na construção do Veículo Leve Sobre Trilhos – VLT e de várias obras de intervenção viária teve dificuldades no acesso do tráfego de caminhões que levaram materiais de construção. Destarte, não há nos autos provas de que o atraso foi justificado, por motivos de caso fortuito, força maior ou demais razões que poderiam prejudicar o cumprimento integral da obrigação estipulada.

A justificativa constante na notificação de prorrogação de que ‘após a atualização do cronograma das obras do empreendimento identificamos a necessidade de alterar a metodologia construtiva de concreto moldada in loco, adotada inicialmente, para estrutura metálica

industrializada, tornando o processo mais produtivo e sustentável' (fl. 143), por certo não se enquadra nas hipóteses de excludentes de responsabilidade (art. 393, do CPC).

Assim, como a parte ré não se desincumbiu de seu ônus, com base nos elementos dos autos é possível concluir pelo descumprimento do contrato, referente a demora injustificada da inauguração do centro de compras, fato que permite a rescisão contratual por inadimplência da locadora /requerida, nos termos do art. 475, do Código Civil, in verbis: (...).

Consigna-se que, apesar do requerente continuar a adimplir as parcelas da res sperata após o recebimento o comunicado sobre a prorrogação da data da inauguração, o que ensejaria na anuência com a prorrogação, não se pode ignorar que a alteração da data constitui violação ao pacta sund servanda.

Com efeito, a inobservância dos compromissos assumidos com relação à data da inauguração do empreendimento, trouxe prejuízos ao lojista que havia se planejado e estabelecido parcerias com a empresa de telefonia móvel, Claro, em razão da previsão de inauguração para março de 2015, que acabou perdendo o interesse na atividade que seria desenvolvida no novo empreendimento.

Não se pode conhecer da alegada violação dos arts. 111, 113 e 422 do Código Civil, porquanto o exame da tese recursal esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ. Isso porque o acórdão recorrido, ao concluir pela inexistência de justificativa idônea para a prorrogação da inauguração do empreendimento, baseou-se na interpretação do contrato firmado entre as partes e na valoração das provas constantes dos autos, especialmente a notificação encaminhada pela locadora e os elementos que evidenciam a ausência de caso fortuito ou força maior.

O Tribunal de origem entendeu que a alteração unilateral da metodologia construtiva, mesmo que voltada à sustentabilidade, e as dificuldades logísticas enfrentadas, não caracterizam excludentes de responsabilidade, tampouco autorizam a modificação do pacto.

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à culpa de recorrente pela rescisão contratual, exige o reexame de fatos e provas e de cláusulas contratuais, o que é vedado, em recurso especial, pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A propósito, cito o seguinte precedente:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE

RESOLUÇÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS. CULPA DA CONSTRUTORA. SÚMULA Nº 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SÚMULA Nº 543 DO STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO E JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso dos autos, o acórdão estadual recorrido afirmou que foi a construtora quem deu causa à propositura da ação de resolução do contrato, pois incorreu em atraso na entrega das obras. Nesses termos não é possível acolher a alegação recursal de que a extinção do contrato se deu por culpa dos consumidores sem esbarrar na Súmula nº 7 do STJ.

2. Na hipótese de resolução do contrato por culpa do promitente vendedor, a restituição das parcelas pagas pelo consumidor deve ser integral e imediata (Súmula nº 543 do STJ).

3. A correção monetária deve incidir desde o efetivo desembolso dos valores pagos os juros de mora desde a citação. Precedentes.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.250.781/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.449.453 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0280264-0

Número de Origem:

00116899620168110002

Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VARZEA GRANDE SHOPPING S.A

ADVOGADOS : USSIEL TAVARES DA SILVA FILHO - MT003150A

LARISSA ALEXANDRE REDES - MT019090

**MARCELO ALEXANDRE OLIVEIRA DA SILVA MORGADO -
MT0140390**

AGRAVADO : RONAN F. FURIO & CIA LTDA

**OUTRO : RONAN F. FURIO & CIA LTDA - ME
NOME**

AGRAVADO : RONAN FAVERO FURIO

ADVOGADO : FABIO SOUZA PONCE - MT009202

**ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO**

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : VARZEA GRANDE SHOPPING S.A

ADVOGADOS : USSIEL TAVARES DA SILVA FILHO - MT003150A
LARISSA ALEXANDRE REDES - MT019090
MARCELO ALEXANDRE OLIVEIRA DA SILVA MORGADO -
MT0140390
AGRAVADO : RONAN F. FURIO & CIA LTDA
OUTRO : RONAN F. FURIO & CIA LTDA - ME
NOME
AGRAVADO : RONAN FAVERO FURIO
ADVOGADO : FABIO SOUZA PONCE - MT009202

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 23 de junho de 2025