SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2597825 - SC (2024/0097109-5)

RELATOR	:	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	MADESHOPPING INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	JOÃO CASILLO - PR003903 PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765 CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855 MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357 BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455 ANDRÉ LUIZ FERREIRA RIBEIRO - PR052418 PATRICIA BAZEI - SP346215
SOC. de ADV	:	CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
AGRAVADO	:	PAULO GIOVANI DE OLIVEIRA CASTRO
ADVOGADOS	:	RODRIGO FERNANDES - SC024534 NATÁLIA DANNA VICENTE - SC064529

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRAZO DE 60 DIAS. NATUREZA ADMINISTRATIVA. AGRAVO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, fundamentando-se na ausência de impugnação específica ao óbice da Súmula n. 83 do STJ.
2. O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina em agravo de instrumento nos autos de ação de prestação de contas.
3. A parte agravante sustenta que houve impugnação específica ao óbice sumular 83 do STJ, alegando que a questão não se encontra pacificada pela jurisprudência do STJ, especialmente no que tange à aplicação do art. 54, § 2°, da Lei n. 8.245 /1991.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA48628438 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/07/2025 19:51:01
Publicação no DJEN/CNJ de 04/07/2025. Código de Controle do Documento: 23ae048b-549e-421e-8ce1-3e6c0746f60f

4. A questão em discussão consiste em saber se o prazo de 60 dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/1991 possui natureza decadencial ou administrativa para a exigência de prestação de contas em contratos de locação de shopping center.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que entende que o prazo de 60 dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/1991 não possui natureza de prazo decadencial, mas sim administrativa.
6. A jurisprudência do STJ estabelece que o prazo de 60 dias é uma periodicidade mínima para a prestação de contas, não configurando prazo decadencial.
7. Incide a Súmula n. 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial quando a decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo desprovido.
Tese de julgamento: "1. O prazo de 60 dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/1991 para a exigência de prestação de contas em contratos de locação de shopping center possui natureza administrativa, não sendo decadencial. 2. A decisão que está em conformidade com a jurisprudência do STJ não pode ser reformada com base na Súmula n. 83 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 105, III, *a* e *c*; Lei n. 8.245/1991, art. 54, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.226.730/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3.6.2024; STJ, REsp n. 2.003.209/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27.9.2022.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 01 de julho de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA48628438 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/07/2025 19:51:01
Publicação no DJEN/CNJ de 04/07/2025. Código de Controle do Documento: 23ae048b-549e-421e-8ce1-3e6c0746f60f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2597825 - SC (2024/0097109-5)

RELATOR	:	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	MADESHOPPING INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	JOÃO CASILLO - PR003903 PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765 CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855 MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357 BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455 ANDRÉ LUIZ FERREIRA RIBEIRO - PR052418 PATRICIA BAZEI - SP346215
SOC. de ADV	:	CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
AGRAVADO	:	PAULO GIOVANI DE OLIVEIRA CASTRO
ADVOGADOS	:	RODRIGO FERNANDES - SC024534 NATÁLIA DANNA VICENTE - SC064529

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRAZO DE 60 DIAS. NATUREZA ADMINISTRATIVA. AGRAVO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, fundamentando-se na ausência de impugnação específica ao óbice da Súmula n. 83 do STJ.

2. O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina em agravo de instrumento nos autos de ação de prestação de contas.

Documento eletrônico VDA47746833 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 28/05/2025 20:37:58
Código de Controle do Documento: b59a5656-0fcf-481d-8a4b-0ed49cffbdc6

3. A parte agravante sustenta que houve impugnação específica ao óbice sumular 83 do STJ, alegando que a questão não se encontra pacificada pela jurisprudência do STJ, especialmente no que tange à aplicação do art. 54, § 2°, da Lei n. 8.245 /1991.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se o prazo de 60 dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/1991 possui natureza decadencial ou administrativa para a exigência de prestação de contas em contratos de locação de shopping center.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que entende que o prazo de 60 dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/1991 não possui natureza de prazo decadencial, mas sim administrativa.

6. A jurisprudência do STJ estabelece que o prazo de 60 dias é uma periodicidade mínima para a prestação de contas, não configurando prazo decadencial.

7. Incide a Súmula n. 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial quando a decisão recorrida está em consonância com a jurisprudência do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo desprovido.

Tese de julgamento: "1. O prazo de 60 dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245 /1991 para a exigência de prestação de contas em contratos de locação de shopping center possui natureza administrativa, não sendo decadencial. 2. A decisão que está em conformidade com a jurisprudência do STJ não pode ser reformada com base na Súmula n. 83 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 105, III, *a* e *c*; Lei n. 8.245/1991, art. 54, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.226.730/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3.6.2024; STJ, REsp n. 2.003.209/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27.9.2022.

Documento eletrônico VDA47746833 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 28/05/2025 20:37:58
Código de Controle do Documento: b59a5656-0fcf-481d-8a4b-0ed49cffbdc6

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MADESHOPPING INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. contra a decisão de fls. 158-159, que não conheceu do agravo em recurso especial, fundamentando-se na ausência de impugnação específica ao óbice da Súmula n. 83 do STJ.

A parte agravante sustenta que, em sede de agravo em recurso especial, houve impugnação específica ao óbice sumular 83 do STJ, visto que a questão não se encontra pacificada pela jurisprudência do STJ, especialmente no que tange à aplicação do art. 54, § 2°, da Lei n. 8.245/1991.

Afirma que o cerne do debate recursal reside na obediência às estipulações pactuais firmadas entre as partes, não se tratando de prazo decadencial ou prescricional para interposição de ação de prestação de contas.

Requer a reconsideração da decisão agravada para admitir o recurso especial interposto e, em seguida, dar-lhe provimento.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão à fl. 177.

É o relatório.

VOTO

Após detido exame dos autos, verifica-se que razão assiste à parte agravante ao se insurgir contra o entendimento adotado na decisão de fls. 158-159, no que se refere à Súmula n. 182 do STJ. Reconsidero, pois, a referida decisão.

Passo à nova análise das razões do agravo em recurso especial.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MADESHOPPING INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento pela incidência da Súmula n. 83 do STJ (fls. 121-122).

Documento eletrônico VDA47746833 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 28/05/2025 20:37:58
Código de Controle do Documento: b59a5656-0fcf-481d-8a4b-0ed49cffbdc6

Alega a agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Na contraminuta, a parte agravada aduz que o recurso especial não merece ser conhecido (fls. 115-118).

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina em agravo de instrumento nos autos de ação de prestação de contas.

O julgado foi assim ementado (fl. 60):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PRIMEIRA FASE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DO RÉU.
>
> PRELIMINARES.
>
> CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO EM RELAÇÃO ÀS TESES DE FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL DO AUTOR, ESCOAMENTO DE PRAZO DECADENCIAL PARA EXIGÊNCIA DAS CONTAS E NATUREZA GENÉRICA DOS PEDIDOS FORMULADOS PELA PARTE AUTORA. INTERESSE PROCESSUAL DEVIDAMENTE EXAMINADO NA DECISÃO RECORRIDA. DEMAIS TESES ANALISADAS NESTE GRAU DE JURISDIÇÃO EM HOMENAGEM AO DISPOSTO NO ART. 1.013, IV, DO CPC.
>
> AVENTADA DECADÊNCIA DO DIREITO DO AUTOR LASTREADA NO ART. 54, §2º, DA LEI N. 8.245/91. INSUBSISTÊNCIA. PRAZO ADMINISTRATIVO, E NÃO DECADENCIAL.
>
> PROPALADA FORMULAÇÃO DE PEDIDO GENÉRICO PELA PARTE AUTORA. INSUBSISTÊNCIA. PERÍODO DAS CONTAS CUJA EXIBIÇÃO O AUTOR PRETENDE DEVIDAMENTE DELIMITADO.
>
> MÉRITO. PRESTAÇÃO DE CONTAS DE DESPESAS CONDOMINIAIS. AUMENTO SUBSTANCIAL DA COBRANÇA. TESE DE CONHECIMENTO DA AGRAVADA ACERCADA DAS DESPESAS E RECEITAS DO CONDOMÍNIO. INVIABILIDADE. DOCUMENTAÇÃO ACOSTADA AO FEITO PELO CONDOMÍNIO INSUFICIENTE À APURAÇÃO PRETENDIDA PELA PARTE AUTORA. PROCEDÊNCIA MANTIDA.
>
> RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

No recurso especial (fls. 75-90), a parte aponta violação do art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/1991, **porque o prazo de 60 dias é decadencial** e não administrativo.

Documento eletrônico VDA47746833 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 28/05/2025 20:37:58
Código de Controle do Documento: b59a5656-0fcf-481d-8a4b-0ed49cffbdc6

Argumenta que, segundo a legislação, o locatário tem o direito de exigir a comprovação das despesas cobradas apenas nos 60 dias anteriores, e que a pretensão documental deve se limitar a esse período, sob pena de decadência.

Além disso, a recorrente aponta dissídio jurisprudencial, destacando que o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, em caso semelhante, reconheceu a necessidade de observância do prazo de 60 dias, conforme o § 2º do art. 54 da Lei de Locações, para delimitar a pretensão de prestação de contas.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu ao não aplicar o prazo de 60 dias como decadencial, conforme entendimento do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul no Agravo de Instrumento n. 70074917352.

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, reconhecendo a decadência e a generalidade da pretensão da parte recorrida.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso especial não merece ser conhecido pela incidência da Súmula n. 83 do STJ e pela ausência de relevância das questões de direito federal infraconstitucional discutidas (fls. 115-118).

É o relatório. Decido.

O recurso não merece prosperar.

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento no qual o Tribunal de origem rejeitou a tese de decadência do direito do autor, sustentada pelo agravante com base no art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/1991.

No caso, o acórdão esclareceu que o prazo de 60 dias previsto na legislação é administrativo, e não decadencial, afastando a pretensão do recorrente.

Assim, o recurso foi conhecido e desprovido, mantendo-se a sentença de procedência da ação de prestação de contas.

Documento eletrônico VDA47746833 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 28/05/2025 20:37:58
Código de Controle do Documento: b59a5656-0fcf-481d-8a4b-0ed49cffbdc6

Nesse contexto, o acórdão em questão está em conformidade com o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que o prazo de 60 dias, mencionado no art. 54, parágrafo 2º, da Lei n. 8.245/1991, para que o inquilino de um *shopping* center solicite a prestação de contas, não é um prazo decadencial.

A propósito:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. PRESTAÇÃO DE CONTAS. ART. 54, § 2º, DA LEI Nº 8.245/1991. PRAZO DE 60 (SESSENTA) DIAS. NATUREZA JURÍDICA.
>
> 1. O acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o prazo de 60 (sessenta) dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245/1961 para que o locatário formule pedido de prestação de contas no âmbito de contrato de locação em shopping center não possui natureza de prazo decadencial.
>
> 2. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.226.730/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/6/2024, DJe de 5/6/2024.)

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. SHOPPING CENTER. ART. 54, § 2º, DA LEI 8.245/91. PRAZO DE 60 (SESSENTA) DIAS. FACULDADE DO LOCATÁRIO DE EXIGIR AS CONTAS. INTERVALO MÍNIMO DE TEMPO. PRAZO QUE NÃO TEM NATUREZA DECADENCIAL.
>
> 1. Ação de exigir contas, por meio da qual a locatária objetiva conferir lançamentos realizados em boletos de cobrança, decorrentes de contrato de locação comercial (shopping center).
>
> 2. Ação ajuizada em 29/01/2018. Recurso especial concluso ao gabinete em 22/04/2022. Julgamento: CPC/2015.
>
> 3. O propósito recursal consiste em definir se o prazo de 60 (sessenta) dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei 8.245/91 refere-se a prazo decadencial que detém o locatário para exigir a prestação de contas sobre os valores dele cobrados por força de contrato de locação de loja em shopping center.
>
> 4. As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe, exigir a comprovação das mesmas.
>
> 5. O art. 54, §2º, da lei 8.245/61 não estabelece prazo decadencial de 60 dias para que se formule pedido de prestação de contas no seio de contrato de locação em shopping center, mas sim estatui uma periodicidade mínima para essa prestação.

Documento eletrônico VDA47746833 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 28/05/2025 20:37:58
Código de Controle do Documento: b59a5656-0fcf-481d-8a4b-0ed49cffbdc6

6. Recurso especial conhecido e não provido. (REsp n. 2.003.209/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/9/2022, DJe de 30/9/2022 .)

Incide no caso, pois, a Súmula n. 83 do STJ.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno**.

É o voto.

Documento eletrônico VDA47746833 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 28/05/2025 20:37:58
Código de Controle do Documento: b59a5656-0fcf-481d-8a4b-0ed49cffbdc6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.597.825 / SC

Número Registro: 2024/0097109-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
03073803420158240033 3073803420158240033 50068848220218240000

Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE :	MADESHOPPING INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS :	JOÃO CASILLO - PR003903
	PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
	CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
	MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
	BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
	ANDRÉ LUIZ FERREIRA RIBEIRO - PR052418
	PATRICIA BAZEI - SP346215
SOC. de ADV.	CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
AGRAVADO :	PAULO GIOVANI DE OLIVEIRA CASTRO
ADVOGADOS :	RODRIGO FERNANDES - SC024534
	NATÁLIA DANNA VICENTE - SC064529

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MADESHOPPING INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

Documento eletrônico VDA48604811 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2025 00:25:25
Código de Controle do Documento: 7af590ad-e1d9-46c0-a137-124ef917970c

ADVOGADOS : JOÃO CASILLO - PR003903
PATRICIA DE BARROS CORREIA CASILLO - PR022765
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
ANDRÉ LUIZ FERREIRA RIBEIRO - PR052418
PATRICIA BAZEI - SP346215
CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
AGRAVADO : PAULO GIOVANI DE OLIVEIRA CASTRO
ADVOGADOS : RODRIGO FERNANDES - SC024534
NATÁLIA DANNA VICENTE - SC064529

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/06/2025 a 30/06/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 30 de junho de 2025

Documento eletrônico VDA48604811 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2025 00:25:25
Código de Controle do Documento: 7af590ad-e1d9-46c0-a137-124ef917970c