



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2711194 - PR
(2024/0290569-3)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : FRESH SHOPPING CENTER LTDA
ADVOGADOS : ANTENOR DEMETERCO NETO - PR028234
JOSÉ RODRIGO SADE - PR029038
ANTÔNIO CLÁUDIO DE FIGUEIREDO DEMETERCO - PR029045
PEDRO AUGUSTO DAVIDOFF - PR070521
AGRAVADO : ANDRE JACOBY SABATKE
ADVOGADO : ELOI RODRIGUES BARRETO PETHECHUST - PR063626

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. SUBBLOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. RESCISÃO CONTRATUAL. DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES PRÉ-CONTRATUAIS PELA SUBLOCADORA. INSUCESSO DO EMPREENDIMENTO. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 7/STJ. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 284/STF. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRADO INTERNO PROVIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL.

1. Afasta-se o óbice da Súmula 284/STF aplicado pela Presidência, porquanto da leitura das razões do recurso especial é possível abstrair que a recorrente visa a discutir violação de lei federal, com indicação dos dispositivos tidos por contrariados.
2. A revisão do entendimento adotado pelo Tribunal de origem, que concluiu pela rescisão do contrato de sublocação por culpa da empreendedora, com base na inexecução de obrigações pré-contratuais e na frustração das legítimas expectativas do sublocatário, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em sede de recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. A aplicação da teoria da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do Código Civil) em virtude do inadimplemento da sublocadora, que deixou de entregar a infraestrutura e os serviços prometidos, está em consonância com a jurisprudência desta Corte. Incidência da Súmula 83/STJ.
4. Agrado interno provido. Agrado conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2711194 - PR(2024/0290569-3)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : FRESH SHOPPING CENTER LTDA
ADVOGADOS : ANTENOR DEMETERCO NETO - PR028234
JOSÉ RODRIGO SADE - PR029038
ANTÔNIO CLÁUDIO DE FIGUEIREDO DEMETERCO - PR029045
PEDRO AUGUSTO DAVIDOFF - PR070521
AGRAVADO : ANDRE JACOBY SABATKE
ADVOGADO : ELOI RODRIGUES BARRETO PETHECHUST - PR063626

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SUBBLOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. RESCISÃO CONTRATUAL. DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES PRÉ-CONTRATUAIS PELA SUBLOCADORA. INSUCESSO DO EMPREENDIMENTO. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 7/STJ. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 284/STF. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

1. Afasta-se o óbice da Súmula 284/STF aplicado pela Presidência, porquanto da leitura das razões do recurso especial é possível abstrair que a recorrente visa a discutir violação de lei federal, com indicação dos dispositivos tidos por contrariados.

2. A revisão do entendimento adotado pelo Tribunal de origem, que concluiu pela rescisão do contrato de sublocação por culpa da empreendedora, com base na inexecução de obrigações pré-contratuais e na frustração das legítimas expectativas do sublocatário, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em sede de recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. A aplicação da teoria da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do Código Civil) em virtude do inadimplemento da sublocadora, que deixou de entregar a infraestrutura e os serviços prometidos, está em consonância com a jurisprudência desta Corte. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno provido. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se agravo interno interposto por FRESH SHOPPING CENTER LTDA contra decisão singular da lavra do Ministro Presidente do Superior Tribunal de Justiça (fls. 2107/2108) na qual não se conheceu do agravo em recurso especial, ao fundamento de incidência da Súmula 284/STF, em razão da ausência de indicação expressa do permissivo constitucional previsto no art. 105, III, da Constituição Federal.

Concluiu-se, na decisão agravada, que a deficiência de fundamentação inviabilizaria a exata compreensão da controvérsia, nos termos do art. 1.029, II, do CPC/2015.

Nas razões do presente agravo interno (fls. 2112-2179), a parte agravante alega, em síntese, que não se aplica ao caso a Súmula 284/STF, uma vez que o recurso especial apontou expressamente os dispositivos legais supostamente violados, em especial os arts. 54 da Lei 8.245/91, 476 e 884 do Código Civil. Sustenta que as razões recursais foram devidamente fundamentadas, com demonstração clara da controvérsia jurídica relativa ao pagamento dos aluguéis pactuados, não havendo que se falar em deficiência formal.

No mérito, argumenta que o acórdão recorrido afastou a obrigação de pagamento dos aluguéis sob a justificativa de irregularidades no empreendimento, ainda que as lojas tenham sido efetivamente ocupadas pelos sublocatários por vários meses. Defende que tal interpretação viola a regra de prevalência das condições livremente pactuadas (art. 54 da Lei de Locações) e os princípios da boa-fé e da vedação ao enriquecimento ilícito (art. 884 do CC), pois não se pode admitir a utilização gratuita de imóveis comerciais de alto valor sem a contraprestação devida.

Requer, assim, a reconsideração da decisão agravada, com o consequente conhecimento do agravo em recurso especial e processamento do recurso especial interposto. Subsidiariamente, pleiteia a submissão do presente agravo interno à apreciação do órgão colegiado do Superior Tribunal de Justiça.

Ausente impugnação ao agravo interno (certidão às fls. 2185).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Na origem, as partes celebraram contratos de sublocação comercial em shopping center (lojas nº 12, 22, 25 e 102, empreendimento “Fresh Live Market”). O sublocatário, André Jacoby Sabatke, ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais, além de opor embargos à execução em feitos movidos pela sublocadora, Fresh Shopping Center Ltda., ora agravante. Alegou que o empreendimento entregue não correspondia ao projeto inicialmente apresentado, por ausência de atrativos e infraestrutura, em violação aos deveres de informação e boa-fé objetiva, o que teria levado ao insucesso das atividades. Defendeu, ainda, a aplicação da exceção do contrato não cumprido para afastar a cobrança de aluguéis e encargos.

A sublocadora, por sua vez, ajuizou ações de despejo e execuções de título extrajudicial, imputando ao locatário a responsabilidade pela rescisão contratual em razão do inadimplemento. Sustentou que a ocupação dos imóveis por cerca de nove meses sem o pagamento dos aluguéis e taxas condominiais configuraria enriquecimento ilícito, vedado pelo art. 884 do Código Civil.

A sentença de primeiro grau julgou as demandas parcialmente procedentes para afastar a cobrança de encargos locatícios e multas contratuais nos contratos das lojas nº 12, 22 e 25; declarar a rescisão contratual por culpa da sublocadora, com condenação à restituição de valores pagos a título de "res sperata" e aluguéis, bem como à indenização das benfeitorias comprovadas; reconhecer parcialmente a procedência da reconvenção, impondo ao locatário o pagamento das taxas condominiais referentes à loja nº 102 até a efetiva desocupação; indenizar o sublocatário pelas benfeitorias na loja 102, uma vez que, nesse caso, foi celebrado entre as partes um contrato verbal.

Em seu recurso especial, a Fresh Shopping Center Ltda. alegou violação aos artigos 54 da Lei 8.245/91 e 476 do Código Civil. O recurso foi inadmitido na origem com base nas Súmulas 5 e 7 do STJ, sob o fundamento de que a análise das alegações demandaria o reexame do conjunto fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais. Adicionalmente, a Presidência do STJ, em sua decisão monocrática, aplicou a Súmula 284/STF, por deficiência na fundamentação, já que o recorrente não teria indicado corretamente o permissivo constitucional autorizador do recurso especial.

A agravante, em seu agravo interno, busca reformar a decisão monocrática, argumentando que não se trata de reexame de provas, mas de reavaliação de provas já delineadas no acórdão, o que seria permitido pelo STJ, e que a decisão do tribunal de origem representou uma "errônea valoração jurídica da prova" ao autorizar o "calote total e completo" do agravado. Por outro lado, o agravado, em suas contrarrazões, defende a manutenção da decisão monocrática e invoca as Súmulas 7 e 83 do STJ e 282 e 284 do STF. Ele sustenta que o recurso especial tenta reexaminar fatos e provas, e que a decisão do tribunal de origem está alinhada com a jurisprudência do STJ sobre a matéria.

Feito esse breve retrospecto, destaco que a questão central do presente agravo interno é saber se o recurso especial da Fresh Shopping Center Ltda. pode ser admitido, superando os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ e 284 do STF.

Assiste razão à agravante quanto ao afastamento do óbice da Súmula 284/STF aplicado pela decisão monocrática da Presidência. Com efeito, da leitura das razões do recurso especial é possível abstrair, sem maior dificuldade, que a recorrente visa a discutir violação de lei federal - notadamente os arts. 54 da Lei 8.245/91 e 476 do Código Civil -, o que é suficiente para afastar a incidência do referido enunciado sumular. Nesse ponto, dá-se provimento ao agravo interno.

Não obstante, o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, ao analisar a questão da responsabilidade pelo insucesso do empreendimento e validade da cobrança dos aluguéis, baseou-se em uma análise aprofundada do conjunto fático-probatório. A Corte estadual concluiu, com base em depoimentos e documentos, que a sublocadora falhou em cumprir o projeto e as promessas pré-contratuais, o que frustrou as expectativas do sublocatário e inviabilizou a operação das lojas. O Tribunal

paranaense aplicou a teoria da exceção do contrato não cumprido, prevista no artigo 476 do Código Civil, para justificar a não cobrança dos aluguéis, uma vez que a sublocadora também estava inadimplente com suas obrigações.

A propósito, os seguintes trechos do acórdão recorrido (fls. 1981-1984):

No caso dos autos, a prova oral produzida em juízo foi uníssona em confirmar que o empreendimento foi entregue em desacordo com a proposta apresentada aos lojistas, na medida em que não contou com as atrações prometidas, como espaço kids, espaço pet, carrossel, terceiro andar, laboratório de cozinha, self school, espaço para workshop, horta orgânica, hotel, refeitório e banheiro para os funcionários, tampouco equipamentos de climatização como ar condicionado, além de o espaço não comportar 500 pessoas sentadas e faltar mesas/espaço para todos os restaurantes, bem como o estacionamento era pequeno e ocasionava problemas.

A prova oral produzida em juízo confirmou a ausência de marketing ativo e ações de publicidade para divulgação do empreendimento (movs. 160.1 a 160.4 – autos nº 0027013- 23.2018.8.16.0001). Os documentos juntados pela apelante em sede de contestação como fotografias do ar condicionado, estacionamento e paredes de vidro, não possuem indicação da data, o que inviabiliza a análise da data de implantação (movs. 42.5 a 42.10 – autos nº 0027013-23.2018.8.16.0001), bem como os relatórios de fluxo e de marketing são documentos unilaterais e não comprovam, que os dados são verídicos e/ou refletem o período em que o sublocatário permaneceu no empreendimento (mov. 42.13 a 42.27 – autos de origem).

Não se descarta da complexidade dos contratos envolvendo locação de lojas em shoppings centers, tratando-se de negócios jurídicos envolvendo uma série de riscos, investimentos e planejamentos. Entretanto, é necessário considerar a racionalidade econômica desse tipo de contratos como guia para o comportamento dos contratantes na relação obrigacional e, a partir daí, pode-se inferir que não restou comprovado pelo empreendimento que atuou ativamente para garantir o sucesso das lojas, como promoção de eventos e instalação de lojas âncoras como meio de atrair consumidores e consolidar o negócio.

O conjunto probatório evidencia que a apelante apresentou diversas falhas Fresh Shopping Center Ltda na execução das obrigações contratuais, na medida que não entregou a infraestrutura e serviços prometidos, o que ocasionou violação do dever de informação da outra parte sobre o real conteúdo do negócio e frustrou as legítimas expectativas do sublocatário.

(...)

Assim, o descumprimento contratual por parte da apelante ocasionou o insucesso do empreendimento, além de violação ao disposto no art. 22, inciso I, da Lei de Locação, o que afasta qualquer narrativa de [9] assunção do risco do negócio, em razão do descumprimento das obrigações por parte da sublocadora e quebra da expectativa do sublocatário.

Desse modo, a pretensão da agravante, de afastar a culpa pelo insucesso do empreendimento e de reverter a decisão que aplicou a exceção do contrato não cumprido para justificar o não pagamento de aluguéis por parte do sublocatário, inevitavelmente, demandaria uma nova avaliação das provas, como a validade dos relatórios de marketing, a credibilidade das testemunhas e a real causa do fracasso do empreendimento.

Com efeito, essa análise esbarra diretamente no óbice da Súmula 7 do STJ, que proíbe o reexame de fatos e provas em sede de recurso especial. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que a reavaliação da prova só é possível quando não há necessidade de reexaminar o contexto fático, o que não é o caso dos autos, dada a complexidade e a controvérsia sobre os fatos que foram estabelecidos nas instâncias ordinárias.

Acrescento, ademais, que o acórdão recorrido aplicou a jurisprudência do STJ sobre a responsabilidade do empreendedor de shopping center em garantir o "tenant mix" e em cumprir as obrigações para o sucesso do empreendimento, sob pena de desvirtuamento do contrato e restituição da "res sperata". Essa consonância da decisão do TJPR com a orientação desta Corte atrai a incidência da Súmula 83 do STJ, impedindo, por sua vez, o conhecimento do recurso especial quando a decisão recorrida se alinha com a jurisprudência deste Tribunal Superior.

No mesmo sentido do acórdão recorrido, o seguinte precedente:

COMERCIAL. SHOPPING CENTER. CLÁUSULA DE EXCLUSIVIDADE NA COMERCIALIZAÇÃO DE PRODUTO PELO LOJISTA (MIX). DESRESPEITO PELO INCORPORADOR-ADMINISTRADOR. DESVIRTUAMENTO DO OBJETO DO CONTRATO (RES SPERATA). PAGAMENTO PARCIAL DO PREÇO DE COMPRA DA LOJA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO ALEGADA PELO LOJISTA. POSSIBILIDADE. ART. 1.092 DO CÓDIGO CIVIL/1916 E ART. 476, DO CÓDIGO CIVIL/2002. - O lojista pode deixar de efetuar o pagamento total do preço do contrato de promessa de compra e venda de loja situada em shopping center, se o incorporador-administrador descumpre sua obrigação de respeitar a cláusula de exclusividade na comercialização de determinado produto pelo lojista (mix), permitindo que loja âncora venda o mesmo produto vendido pelo lojista. Trata-se de aplicação do art. 1.092 do Código Civil/1916 (art. 476, do Código Civil atual). - Tratando-se de shopping center, o incorporador-administrador, além de ter a obrigação de entregar a loja num ambiente com características comerciais pré-determinadas no contrato assinado com o lojista (tenant mix), não pode alterar tais características depois de instalado o shopping, isto é, durante todo o período de vigência do contrato entre lojista e empreendedor, sob pena de desvirtuamento do objeto do contrato (res sperata). Recurso especial conhecido e negado provimento.(REsp n. 764.901/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/10/2006, DJ de 30/10/2006, p. 299.)

Portanto, embora afastado o óbice da Súmula 284/STF, subsistem a necessidade de reexame do conjunto fático-probatório(Súmula 7/STJ) e a consonância da decisão recorrida com a jurisprudência desta Corte(Súmula 83/STJ), razões pelas quais o agravo em recurso especial não pode ser provido.

Em face do exposto, dou provimento ao agravo interno para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.711.194 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0290569-3

Número de Origem:

00113353120198160001 00227633420248160001 113353120198160001 227633420248160001

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FRESH SHOPPING CENTER LTDA

ADVOGADOS : ANTENOR DEMETERCO NETO - PR028234

JOSÉ RODRIGO SADE - PR029038

ANTÔNIO CLÁUDIO DE FIGUEIREDO DEMETERCO - PR029045

PEDRO AUGUSTO DAVIDOFF - PR070521

AGRAVADO : ANDRE JACOBY SABATKE

ADVOGADO : ELOI RODRIGUES BARRETO PETHECHUST - PR063626

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FRESH SHOPPING CENTER LTDA

ADVOGADOS : ANTENOR DEMETERCO NETO - PR028234

JOSÉ RODRIGO SADE - PR029038

ANTÔNIO CLÁUDIO DE FIGUEIREDO DEMETERCO - PR029045

PEDRO AUGUSTO DAVIDOFF - PR070521

AGRAVADO : ANDRE JACOBY SABATKE

ADVOGADO : ELOI RODRIGUES BARRETO PETHECHUST - PR063626

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026