



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2721890 - PR (2024/0306877-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : CONSÓRCIO EMPREENDEDOR CRYSTAL PLAZA
SHOPPING CENTER
ADVOGADOS : AMANDA OLIVEIRA DA CRUZ - RJ179839
FELIPE TAYAR DUARTE DIAS - PR107045
AGRAVADO : APROSPG COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA
AGRAVADO : LUIZ ANTONIO ROSSAFA
AGRAVADO : NERCI DE OLIVEIRA CARNELOZI ROSSAFA
ADVOGADA : MICHELLE APARECIDA ZIMER PESUSCHI - PR049479

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS E DE TUTELA DE URGÊNCIA. CLÁUSULA PENAL POR INADIMPLEMENTO DA LOCADORA. RESCISÃO CONTRATUAL. ÔNUS SUCUMBENCIAL. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. Infirmar a conclusão do tribunal de origem, assentada em laudo pericial, atas notariais, e-mails, mensagens e prova testemunhal, de que a locadora descumpriu a obrigação prevista na cláusula 14.30 do contrato de locação (reparo, em 45 dias, dos pontos de infiltração apontados em vistoria prévia) demanda, a um só tempo, a interpretação da cláusula contratual e a reavaliação do conjunto fático-probatório dos autos. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A aferição do percentual em que cada parte foi vencedora ou vencida e a qualificação do decaimento como mínimo, para fins do art. 86, parágrafo único, do CPC, demandam reexame fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ. Precedente.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2721890 - PR(2024/0306877-7)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : CONSÓRCIO EMPREENDEDOR CRYSTAL PLAZA SHOPPING CENTER
ADVOGADOS : AMANDA OLIVEIRA DA CRUZ - RJ179839
FELIPE TAYAR DUARTE DIAS - PR107045
AGRAVADO : APROSPG COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA
AGRAVADO : LUIZ ANTONIO ROSSAFA
AGRAVADO : NERCI DE OLIVEIRA CARNELOZI ROSSAFA
ADVOGADA : MICHELLE APARECIDA ZIMER PESUSCHI - PR049479

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS E DE TUTELA DE URGÊNCIA. CLÁUSULA PENAL POR INADIMPLEMENTO DA LOCADORA. RESCISÃO CONTRATUAL. ÔNUS SUCUMBENCIAL. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.

1. Infirmar a conclusão do tribunal de origem, assentada em laudo pericial, atas notariais, e-mails, mensagens e prova testemunhal, de que a locadora descumpriu a obrigação prevista na cláusula 14.30 do contrato de locação (reparo, em 45 dias, dos pontos de infiltração apontados em vistoria prévia) demanda, a um só tempo, a interpretação da cláusula contratual e a reavaliação do conjunto fático-probatório dos autos. Incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A aferição do percentual em que cada parte foi vencedora ou vencida e a qualificação do decaimento como mínimo, para fins do art. 86, parágrafo único, do CPC, demandam reexame fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ. Precedente.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por CONSÓRCIO EMPREENDEDOR CRYSTAL PLAZA SHOPPING CENTER contra a decisão que negou seguimento ao recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, impugna acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná assim ementado:

“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C. PERDAS E DANOS. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. SHOPPING CENTER. SENTENÇA PARCIAL PROCEDÊNCIA.

1. APELAÇÃO DA RÉ: 1.1. CLÁUSULA 14.30 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, A QUAL PREVIA A OBRIGAÇÃO DA RÉ REPARAR OS PROBLEMAS RELACIONADOS À UMIDADE, INFILTRAÇÕES E VAZAMENTOS NOS IMÓVEIS OBJETOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, EM 45 DIAS. MERAS TENTATIVAS DE CONserto, QUE MODERARAM OS PROBLEMAS TEMPORARIAMENTE. DIVERSAS RECLAMAÇÕES FORMULADAS PELOS AUTORES NESSE SENTIDO DURANTE O PERÍODO DE LOCAÇÃO.

RESCISÃO CONTRATUAL QUE SE IMPÕE, DIANTE DO INADIMPLEMENTO DA RÉ, COM PAGAMENTO DA MULTA PREVISTA NA CLÁUSULA 14.30.1. SENTENÇA MANTIDA.

[...]

1.2. ÔNUS PROCESSUAL. APLICAÇÃO DO ART. 86, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE DECAIMENTO MÍNIMO DO PEDIDO PELA PARTE RÉ.

[...]

Recursos de apelação da parte autora: provido em parte. Recurso de Apelação da parte ré: não provido.” (e-STJ fls. 2986/2999)

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 3021/3024).

O recorrente aponta violação dos arts. 54 da Lei n. 8.245/91 e 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Sustenta, em síntese, que: (a) cumpriu integralmente a obrigação prevista na cláusula 14.30 do contrato de locação, sanando os pontos de infiltração identificados em vistoria prévia, e que eventuais problemas posteriores constituiriam novos eventos não imputáveis à locadora — devendo, à luz do art. 54 da Lei de Locações, prevalecer as condições livremente pactuadas entre lojista e empreendedor de shopping center; e (b) decaiu de parte mínima do pedido, pois apenas dois dos sete pleitos formulados na inicial foram acolhidos, impondo-se a aplicação do art. 86, parágrafo único, do CPC.

Contrarrazões apresentadas às e-STJ fls. 3051/3068.

O recurso especial foi obstado na origem, o que deu ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

O recurso especial não merece conhecimento.

Cinge-se a controvérsia, em síntese, a saber se (i) a locadora descumpriu a obrigação assumida na cláusula 14.30 do contrato de locação, justificando a rescisão por seu inadimplemento e a aplicação da cláusula penal correspondente, e (ii) o decaimento da autora foi mínimo, a ponto de atrair a regra do art. 86, parágrafo único, do CPC.

O acórdão recorrido, com lastro em vasta prova produzida ao longo da instrução, a saber, laudo pericial, atas notariais, sucessivos e-mails, mensagens trocadas via WhatsApp e prova testemunhal, concluiu de modo categórico que a locadora não cumpriu a obrigação que lhe foi imposta na cláusula 14.30, “*nem no prazo de 45 dias e nem até o término da relação jurídica estabelecida entre as partes, justificando a rescisão contratual com fundamento no seu inadimplemento*” (e-STJ fl. 2994).

Pretende o recorrente que esta Corte conclua, em sentido diverso, que (a) a obrigação assumida na cláusula 14.30 abrangia apenas os pontos de vazamento identificados na vistoria prévia (Anexo 1 do contrato), e (b) tais pontos foram efetivamente sanados antes da inauguração do empreendimento, sendo “novos” os problemas de infiltração verificados ao longo da relação locatícia.

A pretensão esbarra em duplo óbice sumular.

Em primeiro lugar, definir o exato conteúdo da obrigação contratual assumida na cláusula 14.30, se compreendia apenas os pontos de vazamento existentes ao tempo da assinatura do contrato ou se obrigava à eliminação definitiva e duradoura de toda e qualquer infiltração no imóvel locado, demandaria a interpretação de cláusula contratual, providência vedada na via especial pelo Enunciado n. 5 da Súmula desta Corte.

Em segundo lugar, infirmar a conclusão fática do tribunal de origem, assentada em ampla prova pericial, documental e testemunhal, no sentido de que a infiltração jamais foi efetivamente sanada pela locadora, exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência também vedada por força do Enunciado n. 7 da Súmula desta Corte.

Não prospera, portanto, a irresignação no ponto.

O acórdão recorrido afastou a aplicação do dispositivo legal sob o fundamento de que *“não há falar em sucumbência mínima por parte da ré, até porque o pedido principal da inicial de rescisão contratual, em decorrência do seu inadimplemento, formulado pela autora, foi acolhido”* (e-STJ fl. 2997).

A pretensão do recorrente, de que esta Corte conclua, em sentido diverso, que sua sucumbência foi mínima por terem sido acolhidos apenas dois dos sete pedidos formulados na inicial, depende da reavaliação do conjunto de pedidos e do efetivo proveito econômico obtido pelas partes, providência incompatível com a via eleita.

Incide, igualmente, o óbice da Súmula nº 7 do STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 16% (dezesseis por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 17% (dezessete por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.721.890 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0306877-7

Número de Origem:

00193115520208160001 00229581920248160001 229581920248160001

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSÓRCIO EMPREENDEDOR CRYSTAL PLAZA SHOPPING
CENTER

ADVOGADOS : AMANDA OLIVEIRA DA CRUZ - RJ179839
FELIPE TAYAR DUARTE DIAS - PR107045

AGRAVADO : APROSPG COMERCIO DE ALIMENTOS LTDA

AGRAVADO : LUIZ ANTONIO ROSSAFA

AGRAVADO : NERCI DE OLIVEIRA CARNELOZI ROSSAFA

ADVOGADA : MICHELLE APARECIDA ZIMER PESUSCHI - PR049479

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026