



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2751678 - SP (2024/0358049-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : GUILHERME PELLICER EMYGDIO DA SILVA  
**ADVOGADA** : FLAVIA AKEMI INOUE DE OLIVEIRA - SP322158  
**AGRAVADO** : CONSORCIO SHOPPING PARQUE DA CIDADE  
**ADVOGADA** : PAULA DEDA CATHARINO GORDILHO - BA044615

### EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. ALEGAÇÃO DE ERRO SUBSTANCIAL E DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Na origem, o autor alegou ter sido induzido a erro por promessas publicitárias sobre fluxo de consumidores e instalação de lojas âncoras no shopping center, pleiteando a anulação do contrato e indenização por danos materiais e morais. A sentença julgou improcedentes os pedidos principais e parcialmente procedente a reconvenção, condenando o autor ao pagamento de aluguéis inadimplidos.
2. O Tribunal de Justiça manteve a sentença, negando provimento à apelação e majorando os honorários advocatícios, ao entender que não houve comprovação de erro substancial, descumprimento contratual ou danos indenizáveis.
3. A pretensão de demonstrar erro substancial e descumprimento contratual foi refutada pelo acórdão recorrido, que fixou premissas fáticas claras, como a ausência de comprovação de garantias de fluxo mínimo de consumidores ou instalação de lojas âncoras, além de atribuir o insucesso do negócio ao risco da atividade e à má administração.
4. Agravo 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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2751678 - SP (2024/0358049-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**  
**AGRAVANTE** : **GUILHERME PELLICER EMYGDIO DA SILVA**  
**ADVOGADA** : **FLAVIA AKEMI INOUE DE OLIVEIRA - SP322158**  
**AGRAVADO** : **CONSORCIO SHOPPING PARQUE DA CIDADE**  
**ADVOGADA** : **PAULA DEDA CATHARINO GORDILHO - BA044615**

### **EMENTA**

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. ALEGAÇÃO DE ERRO SUBSTANCIAL E DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Na origem, o autor alegou ter sido induzido a erro por promessas publicitárias sobre fluxo de consumidores e instalação de lojas âncoras no shopping center, pleiteando a anulação do contrato e indenização por danos materiais e morais. A sentença julgou improcedentes os pedidos principais e parcialmente procedente a reconvenção, condenando o autor ao pagamento de aluguéis inadimplidos.
2. O Tribunal de Justiça manteve a sentença, negando provimento à apelação e majorando os honorários advocatícios, ao entender que não houve comprovação de erro substancial, descumprimento contratual ou danos indenizáveis.
3. A pretensão de demonstrar erro substancial e descumprimento contratual foi refutada pelo acórdão recorrido, que fixou premissas fáticas claras, como a ausência de comprovação de garantias de fluxo mínimo de consumidores ou instalação de lojas âncoras, além de atribuir o insucesso do negócio ao risco da atividade e à má administração.
4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de agravo interposto por GUILHERME PELLICER EMYGDIO DA SILVA contra decisão que inadmitiu recurso especial, com fulcro na alínea “a” do permissivo

constitucional, objetando-se acórdão proferido pela 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (e-STJ, fls. 962-969).

Os embargos de declaração opostos pelo recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 1000-1006).

No Recurso Especial (e-STJ, fls. 972-985), além de suscitar violação aos arts. 113, 138, 139, 145, 171 e 476 do Código Civil e ao art. 349 do Código Penal, o recorrente sustentou, em síntese, (i) erro substancial/dolo na formação do contrato de locação; (ii) descumprimento contratual do locador por inexecução de promessas publicitárias (lojas âncoras e fluxo mínimo de consumidores) e incidência da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC); e (iii) necessidade de concessão integral da justiça gratuita. Requereu a anulação da sentença e do acórdão, a desconstituição do contrato e a condenação da recorrida em perdas e danos (e-STJ, fls. 972-985).

Contrarrazões ao recurso especial foram apresentadas pela parte recorrida (e-STJ, fls. 1010-1028), suscitando, preliminarmente, incidência das Súmulas 7/STJ (reexame de fatos) e 211/STJ (ausência de prequestionamento), além da não demonstração de relevância (EC 125/2022) e, no mérito, defendendo a manutenção do acórdão (e-STJ, fls. 1010-1028).

Em juízo prévio de admissibilidade, o TJSP inadmitiu o recurso (decisão da Presidência da Seção de Direito Privado), ao fundamento de deficiência de fundamentação quanto ao art. 349 do CP (Súmula 284/STF). E, ainda, que as teses veiculadas exigiriam reexame do acervo fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, atraindo as Súmulas 7 e 5/STJ (e-STJ, fls. 1029-1031).

Irresignado, o recorrente interpôs o presente agravo em recurso especial (e-STJ, fls. 1034-1045), insistindo na viabilidade do especial e na inaplicabilidade das Súmulas 7/STJ e 284/STF.

Contrarrazões não apresentada pela parte agravada (e-STJ, fl. 1047).

É o relatório.

## VOTO

Conheço do recurso, porquanto presentes os requisitos de admissibilidade.

Extrai-se dos autos que, na origem, GUILHERME PELLICER EMYGDIO DA SILVA moveu ação indenizatória cumulada com anulatória contra CONSÓRCIO SHOPPING PARQUE DA CIDADE, alegando ter sido ludibriado por promessas publicitárias sobre fluxo de consumidores e instalação de lojas âncora no shopping center, onde locou espaço comercial para sua loja "Aloha Wood".

A sentença julgou improcedentes os pedidos principais e parcialmente procedente a reconvenção, condenando o autor ao pagamento de R\$ 97.214,79 referentes a aluguéis inadimplidos (e-STJ, fls. 874/880).

O TJSP negou provimento à apelação, mantendo a sentença e majorando os honorários advocatícios para 15%, em acórdão assim ementado:

*APELAÇÃO. INDENIZATÓRIA. ANULATÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. 1- Sentença que julgou improcedentes os pedidos da petição inicial por entender válido o negócio jurídico firmado entre as partes e por inexistir descumprimento contratual pelo locador (shopping). 2- Alegação de erro quando da assinatura do contrato de locação comercial pelo locatário que não ficou comprovada. 3- Descumprimento contratual do locador que não foi demonstrado nos autos. 4- Danos materiais e morais indenizáveis não evidenciados no caso concreto. 5- Gratuidade processual concedida ao interessado em sede de recurso de apelação apenas para dispensá-lo do recolhimento do preparo recursal. 6- Majoração da verba sucumbencial honorária devida pelo apelante sucumbente, nos termos do artigo 85, § 11º do CPC e do Tema 1059 do STJ. Sentença mantida. Recurso de apelação não provido.*

O agravante sustenta a viabilidade do recurso especial e a inaplicabilidade das Súmulas 7/STJ e 284/STF, ao argumento de que a controvérsia seria exclusivamente de direito e que o acórdão recorrido teria violado os arts. 113, 138, 139, 145, 171 e 476 do Código Civil e o art. 349 do Código Penal; além disso, afirma que houve erro substancial/dolo na formação do contrato de locação, descumprimento de promessas publicitárias (lojas âncoras e “fluxo mínimo” de consumidores) com consequente exceção do contrato não cumprido, e requer, por fim, a concessão integral da gratuidade (e-STJ, fls. 1034-1045). Em reforço, aduz que a prova testemunhal teria sido contraditória, configurando “falso testemunho”, de modo que o acórdão de apelação deveria ser cassado (e-STJ, fls. 1039-1042).

A decisão agravada inadmitiu o especial por (i) deficiência de fundamentação quanto ao art. 349 do CP, aplicando a Súmula 284/STF (“mera citação, sem demonstração concreta da violação”), e por (ii) exigir a pretensão recursal reexame de fatos e provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que atrai as Súmulas 7 e 5/STJ (e-STJ, fls. 1029-1031). Ademais, o acórdão recorrido fixou premissas fáticas claras: as peças publicitárias veiculavam projeções /estimativas, não garantias; não se comprovou descumprimento contratual do locador; e o insucesso do negócio decorreu de risco da atividade/má administração, e não de ilícito da recorrida (e-STJ, fls. 965-969), premissas estas reafirmadas no julgamento dos embargos de declaração, em que se afastou a alegada omissão (e-STJ, fls. 1000-1006).

No que tange ao erro substancial/dolo e descumprimento contratual, o agravante sustenta, *ipsis litteris*, que “ficou cabalmente comprovado nos autos, bem como no presente recurso, que houve erro substancial na assinatura do contrato, erro denominado dolo, previsto no art. 145 do Código Civil” (e-STJ, fl. 981) e que “por diversas vezes, no material publicitário da recorrida, houve garantia expressa de fluxo mínimo de 120.000 consumidores nas dependências do empreendimento” (e-STJ, fls. 978), arrematando que “o inadimplemento da recorrida acaba esbarrando, portanto, na exceção do contrato não cumprido, prevista no art. 476 do Código Civil” (e-STJ, fl. 978). Entretanto, o acórdão recorrido reproduziu a sentença e afirmou, que “Não houve comprovação de erro substancial na assinatura do contrato de locação, pois não houve provas documentais e testemunhais que comprovassem a realização de promessa de existência de um certo fluxo de pessoas ou a abertura de determinadas lojas âncoras ou satélites. [...] Houve, isto sim, uma projeção do que seria o empreendimento, com estimativa de público [...] Os documentos de fls. 31

/40 refletem justamente isso, informando, inclusive, a fls. 39, que o fluxo de pessoas é estimado, como não poderia deixar de ser. Tampouco houve comprovação de descumprimento contratual que ensejasse eventual rescisão por culpa da locatária.” (e-STJ, fls. 966-967).

Ademais, registrou que “remanesce forte evidência no sentido de que o insucesso do empreendimento da parte autora decorreu de sua possível má-administração do estabelecimento comercial e/ou risco do próprio negócio” (e-STJ, fls. 966).

Logo, pretender concluir o inverso demandaria reexame do conjunto probatório (conteúdo dos folders, verificação do “fluxo mínimo”, nexos causal e desempenho do negócio), o que esbarra, de modo direto, na Súmula 7/STJ, pois, como assentado por esta Corte, “o recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos e interpretação de cláusula contratual (Súmulas n. 5 e 7 do STJ)” (STJ - AgInt no AREsp: 1972817 SP 2021/0264264-9, RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Julgamento: 08/08/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/08/2022) .

Além disso, quanto à Súmula 5/STJ, o agravante reafirma que não pretende revolver fatos e que a questão seria de direito; contudo, a decisão agravada, destacou a necessidade de “interpretação de cláusulas contratuais” para o deslinde (e-STJ, fl. 1030). Além disso, a controvérsia passa por saber se folders/publicidade teriam se incorporado ao contrato como garantias de “mix” e “fluxo”, o que pressupõe a leitura do arranjo coligado próprio de shopping center e a exegese de cláusulas específicas. Por conseguinte, incide a Súmula 5/STJ como fundamento autônomo de inadmissibilidade, que, a rigor, sequer foi impugnado de forma específica no agravo. Assim, por si só, a manutenção da incidência da Súmula 5/STJ já é suficiente para preservar a inadmissão, notadamente porque: “a pretensão de alterar o entendimento do acórdão recorrido acerca da aplicação da exceção do contrato não cumprido demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ”. (STJ - AgInt no AREsp: 2167223 PR 2022/0213576-2, Data de Julgamento: 13/02/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/02/2023).

Ademais, no que toca ao art. 349 do CP e à Súmula 284/STF, o agravante aduz que houve “testemunho [...] contraditório às provas carreadas aos autos” e que o acórdão “deixou de trazer ao caso concreto a incidência do art. 349 do Código Penal” (e-STJ, fl. 984). Todavia, a decisão de inadmissibilidade foi expressa ao anotar: “Mera citação a artigo de lei sem demonstração da violação: [...] No concernente à alegada infringência ao artigo 349, do CP, observo que o recorrente cingiu-se a uma mera citação, sem demonstrar, como seria de rigor, de que forma se configurou a violação. A ausência de demonstração não permite a exata compreensão da controvérsia. Aplicável a Súmula 284 do E. Supremo Tribunal Federal.” (e-STJ, fl. 1029). Dessa maneira, persiste a deficiência de fundamentação do especial quanto a esse capítulo, impondo-se a manutenção do óbice da Súmula 284/STF, pois “considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que, apesar de apontar o preceito legal tido por violado, não demonstra, de forma clara e precisa, de que modo o acórdão recorrido os teria contrariado,

circunstância que atrai, por analogia, a Súmula nº 284 do STF" (STJ - AgInt no AREsp: 568672 SP 2014/0194002-5, Relator.: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 01/09/2016, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 08/09/2016).

Por fim, no ponto relativo à gratuidade o recorrente argumenta que o Tribunal “deferiu o pedido de justiça gratuita [...] tão somente para isentá-lo do pagamento do preparo da apelação” e afirma que “Nada mais absurdo”, porque “o pedido de justiça gratuita pode ser feito a qualquer momento” (e-STJ, fls. 980-981). Em contrapartida, o acórdão de apelação expressamente registrou: “DEFIRO a ele os benefícios da gratuidade processual apenas para o processamento do recurso de apelação, dispensando-o, tão somente, do recolhimento do preparo recursal, uma vez que não houve pedido nem apreciação da respectiva gratuidade pelo Juízo de primeira instância.” (e-STJ, fl. 964). Assim, não se mostra possível, na via especial, reconfigurar o alcance da assistência judiciária com base em prova de capacidade econômica, uma vez que "a alteração das conclusões adotadas pelo Tribunal de origem acerca da excepcionalidade do caso concreto ensejaria, necessariamente, o reexame do acervo fático-probatório, procedimento inviável no âmbito do recurso especial em virtude da Súmula nº 7/STJ". (STJ - REsp: 1861062 SP 2019/0220952-3, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 15/12/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/12/2020).

Por todo o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC e do Tema 1.059/STJ, majoro os honorários sucumbenciais fixados na origem em 1%, observados os limites dos §§ 2º e 3º do art. 85, bem como observado a gratuidade da justiça.

É como voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA**

**AREsp 2.751.678 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0358049-9

Número de Origem:

10055331920208260002 10262894920208260002

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : GUILHERME PELLICER EMYGDIO DA SILVA

ADVOGADA : FLAVIA AKEMI INOUE DE OLIVEIRA - SP322158

AGRAVADO : CONSORCIO SHOPPING PARQUE DA CIDADE

ADVOGADA : PAULA DEDA CATHARINO GORDILHO - BA044615

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

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 03 de novembro de 2025