



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2783025 - PR (2024/0412841-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : SM3 - UMUARAMA S.A
ADVOGADOS : ANGELA ESTORILIO SILVA FRANCO - PR021787
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
JEFFERSON COMELI - PR038612
AGRAVADO : JL UMUARAMA COMERCIO DE BOMBONS E CHOCOLATES
LTDA
ADVOGADOS : LOURIVAL RAIMUNDO DOS SANTOS - PR013538
ANDERSON FABRÍCIO DE AQUINO - PR035324

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER. ATRASO SUPERIOR A QUATRO ANOS NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. CULPA EXCLUSIVA DA LOCADORA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A análise da tese de que a inauguração do shopping seria mera previsão contratual e, por isso, não geraria responsabilidade, demanda interpretação de cláusulas e reexame de fatos e provas, o que atrai a incidência das Súmulas nº 5 e 7 do STJ.

2. Uma vez reconhecida a culpa da locadora, a restituição da *res sperata* e a aplicação da multa contratual constituem consequência lógica do retorno ao *status quo ante*.

3. A autonomia da vontade prevista no art. 54 da Lei nº 8.245/91 não afasta os deveres de boa-fé objetiva e de execução razoável do contrato, de modo que não há falar em negativa de vigência ao referido dispositivo.

4. Não se caracteriza dissídio jurisprudencial quando os paradigmas apresentados não guardam similitude fática com a hipótese dos autos.

5. 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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2783025 - PR (2024/0412841-6)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : SM3 - UMUARAMA S.A
ADVOGADOS : ANGELA ESTORILIO SILVA FRANCO - PR021787
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357
JEFFERSON COMELI - PR038612
AGRAVADO : JL UMUARAMA COMERCIO DE BOMBONS E CHOCOLATES
LTDA
ADVOGADOS : LOURIVAL RAIMUNDO DOS SANTOS - PR013538
ANDERSON FABRÍCIO DE AQUINO - PR035324

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER. ATRASO SUPERIOR A QUATRO ANOS NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. CULPA EXCLUSIVA DA LOCADORA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A análise da tese de que a inauguração do shopping seria mera previsão contratual e, por isso, não geraria responsabilidade, demanda interpretação de cláusulas e reexame de fatos e provas, o que atrai a incidência das Súmulas nº 5 e 7 do STJ.
2. Uma vez reconhecida a culpa da locadora, a restituição da *res sperata* e a aplicação da multa contratual constituem consequência lógica do retorno ao *status quo ante*.
3. A autonomia da vontade prevista no art. 54 da Lei nº 8.245/91 não afasta os deveres de boa-fé objetiva e de execução razoável do contrato, de modo que não há falar em negativa de vigência ao referido dispositivo.
4. Não se caracteriza dissídio jurisprudencial quando os paradigmas apresentados não guardam similitude fática com a hipótese dos autos.
5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SM3 UMUARAMA S/A (UMUARAMA) contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM COBRANÇA – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – CONTRATO DE LOCAÇÃO EM LOJA DE SHOPPING CENTER E RESERVA DE ESPAÇO COMERCIAL PARA UTILIZAÇÃO FUTURA – ATRASO DE MAIS DE QUATRO ANOS NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO – INEXECUÇÃO DAS AVENÇAS QUE SE DEU POR CULPA EXCLUSIVA DA LOCADORA – VIOLAÇÃO DA BOA-FÉ OBJETIVA – RESTITUIÇÃO DA RES SPERATA E APLICAÇÃO DA MULTA DE 5% (CINCO POR CENTO) PREVISTA NO CONTRATO – PLEITO DE MINORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – NÃO ACOLHIMENTO – PERCENTUAL FIXADO QUE ATENDE OS LIMITES PREVISTOS NO ARTIGO 85, § 2º, DO CPC – IMPOSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO POR EQUIDADE – HONORÁRIOS MAJORADOS – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO – NEGA PROVIMENTO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

No recurso especial, UMUARAMA apontou violação aos arts. 54 da Lei nº 8.245/91 e 420 do Código Civil, sustentando, em síntese, **(1)** ser indevida a devolução da *res sperata*, pois o contrato previa apenas uma estimativa de inauguração, não havendo inadimplemento de sua parte, **(2)** não ter havido culpa da locadora pelo atraso, de modo que não se justificaria a condenação, **(3)** que o acórdão recorrido violou a autonomia da vontade e o *pacta sunt servanda*, ao desconsiderar cláusulas livremente pactuadas e **(4)** inaplicabilidade da multa contratual, já que a rescisão teria ocorrido por vontade da locatária.

O recurso especial não foi admitido, sob fundamento de incidência das Súmulas nº 5 e 7 do STJ.

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial.

Nas razões do agravo, UMUARAMA insiste que a controvérsia envolve apenas reavaliação jurídica dos fatos já incontroversos, afastando os óbices sumulares.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

(1) Alegação de ser indevida a devolução da *res sperata* e (2) inexistência de culpa da locadora

O Tribunal estadual reconheceu que, diante do atraso superior a quatro anos na inauguração do empreendimento e da consequente frustração da legítima expectativa da locatária, caberia a restituição integral da quantia paga a título de *res sperata*.

Quanto à inexistência de culpa da locadora, as instâncias ordinárias foram categóricas ao afirmar que o atraso substancial configurou inadimplemento por culpa da recorrente, em violação à boa-fé objetiva.

Alterar tais conclusões e rever premissas fáticas que levaram a elas exigiria reexame de fatos e provas e interpretação contratual, providência vedada pelas Súmulas nº 5 e 7 do STJ, em recurso especial.

Confirmam-se os precedentes:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ. 1. Derruir a convicção formada, em relação ao atraso na inauguração do shopping e a constituição em mora do devedor, demandaria o exame das cláusulas contratuais e do contexto fático-probatório, o que é impossível na via recursal especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ. [...]. Agravo interno desprovido.

(STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 1885114 RJ 2020/0178612-0, Relator.: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 24/05/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/05/2021 - sem destaque no original)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC . AÇÃO DE DESFAZIMENTO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES E LUCROS CESSANTES. ATRASO INJUSTIFICADO. ALTERAÇÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE . REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO . [...]. 2. Rever as conclusões quanto a inadimplência do SHOPPING ante o atraso de quatro anos da inauguração do empreendimento demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos e do contrato firmado entre as partes, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ. [...]

(STJ - AgInt no AREsp: 1749718 MS 2020/0219469-5, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 29/03/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 06/04/2021 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL . DEVOLUÇÃO DA RESPERATA. SUMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ, AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. [...] 2 . O Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, e na análise do contrato entabulado entre as partes, concluiu pela inexistência de inadimplemento contratual por parte da recorrida; pela caracterização do descumprimento de cláusula contratual pelo recorrente a ensejar a rescisão contratual; e pelo direito ao ressarcimento de valores relativos a res sperata e a instalação da loja. Nesse contexto, qualquer conclusão em sentido contrário ao que foi decidido pelo Colegiado local demandaria, necessariamente, interpretação de cláusulas contratuais, bem como novo exame do conjunto fático-probatório acostado aos autos, providências incompatíveis com a via estreita do recurso especial. Incidência, portanto, das Súmulas 5 e 7 do STJ. 3 . Agravo interno não provido.

(STJ - AgInt no AREsp: 1450387 AP 2019/0042145-9, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 04/06/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/06/2019 - sem destaque no original)

(3) Violação à autonomia da vontade e ao pacta sunt servanda

O art. 54 da Lei nº 8.245/91 assegura a prevalência das condições pactuadas em contratos de shopping center, mas não exclui o dever de boa-fé objetiva e de execução razoável do contrato. Não há, portanto, negativa de vigência ao dispositivo. *Mutatis, mutandis*:

DIREITO CIVIL. SHOPPING CENTER. INSTALAÇÃO DE LOJA. PROPAGANDA DO EMPREENDIMENTO QUE INDICAVA A PRESENÇA DE TRÊS LOJAS-ÂNCORAS .DESCUMPRIMENTO DESSE COMPROMISSO. PEDIDO DE RESCISÃO DO CONTRATO.

1. Conquanto a relação entre lojistas e administradores de Shopping Center não seja regulada pelo CDC, é possível ao Poder Judiciário reconhecer a abusividade em cláusula inserida no contrato de adesão que regula a locação de espaço no estabelecimento, especialmente na hipótese de cláusula que isente a administradora de responsabilidade pela indenização de danos causados ao lojista . [...] 3. Recurso especial conhecido e improvido .

(STJ - REsp: 1259210 RJ 2011/0061964-0, Relator.: Ministro MASSAMI UYEDA, Data de Julgamento: 26/06/2012, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 07/08/2012 - sem destaque no original)

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DA RESPERATA. SUMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ, AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. O acórdão recorrido está em consonância com a Jurisprudência do STJ quando sustenta que **a autonomia privada, como bem delineado no Código Civil de 2002 (arts. 421 e 422) não constitui um princípio absoluto em nosso ordenamento jurídico, sendo relativizada, entre outros, pelos princípios da função social, da boa-fé objetiva e da prevalência do interesse público; e que o Direito brasileiro admite, expressamente, a revisão contratual, diante da alteração superveniente das circunstâncias que deram origem ao negócio jurídico. Precedentes. [...]. Agravo interno não provido.** (STJ - AgInt no AREsp: 1450387 AP 2019/0042145-9, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 04/06/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/06/2019 - sem destaque no original)*

(4) Inaplicabilidade da multa contratual

Esse argumento é acessório à tese de inexistência de culpa da locadora. Reconhecida a culpa, a condenação ao pagamento da multa é consequência lógica, nos termos do contrato e do acórdão recorrido.

Diante do exposto, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de F & F CHOCOLATES LTDA., limitados a 20%, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas no art. 1.026, §2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.783.025 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0412841-6

Número de Origem:

00103162220208160173 00126127520248160173 126127520248160173

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SM3 - UMUARAMA S.A

ADVOGADOS : ANGELA ESTORILIO SILVA FRANCO - PR021787

CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855

MICHEL GUERIOS NETTO - PR036357

JEFFERSON COMELI - PR038612

BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455

AGRAVADO : JL UMUARAMA COMERCIO DE BOMBONS E CHOCOLATES LTDA

ADVOGADOS : LOURIVAL RAIMUNDO DOS SANTOS - PR013538

ANDERSON FABRÍCIO DE AQUINO - PR035324

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 20 de outubro de 2025