



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2206822 - MG(2025/0116161-7)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : MINAS SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADA : SIMONE RIBEIRO DE ARAUJO - MG157214
RECORRIDO : E R P COMERCIO DE BRINQUEDOS INFANTIS LTDA
ADVOGADO : ALEXANDRE LEARDINI - SP116937

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL (ARTS. 489, § 1º, E 1.022 DO CPC). INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC). POSSIBILIDADE. DEVER DE PRESTAR CONTAS. ART. 54, § 2º, DA LEI N. 8.245/91. PRAZO DE SESSENTA DIAS. NATUREZA NÃO DECADENCIAL. PRECEDENTES DO STJ. RESCISÃO POR CULPA DA LOCADORA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. DEVOLUÇÃO DE VALORES. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. ART. 509, II, DO CPC. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. PRESCRIÇÃO DECENAL PARA A REPETIÇÃO DE INDÉBITO. DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS DA PROVA. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL E VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. NÃO OCORRÊNCIA. PRINCÍPIOS DA FUNÇÃO SOCIAL E DA LIBERDADE CONTRATUAL. OBSERVÂNCIA. SÚMULA 83/STJ.

1. O prazo de sessenta dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/91 para que o locatário exija a comprovação das despesas cobradas em locação de shopping center não possui natureza decadencial, mas estabelece o intervalo mínimo para o exercício do direito de fiscalização, visando a não sobrecarregar a administração do empreendimento. Precedentes do STJ(Súmula 83/STJ).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7 /STJ).

3. A determinação de apuração e restituição de valores pagos a maior, a título de despesas acessórias à locação, em fase de liquidação de sentença (art. 509, II, do CPC), decorre da reforma do mérito da sentença de primeiro grau pelo Tribunal de origem, em razão da rescisão do contrato por culpa da locadora e da ausência de comprovação das despesas, não configurando violação à coisa julgada.

4. A pretensão do locatário de repetição de valores pagos indevidamente a título de encargos locatícios submete-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, por se tratar de ressarcimento fundado em relação contratual, sendo o prazo trienal do art. 206, § 3º, I, do Código Civil aplicável às ações de cobrança pelo locador.

5. Não há se falar em violação aos arts. 421 e 421-A do Código Civil, pois o dever de transparência e prestação de contas é inerente ao contrato de shopping center (art. 54, § 2º, Lei 8.245/91) e à boa-fé objetiva (art. 422 do CC), não afrontando a liberdade contratual. O interesse processual está presente em razão da resistência da locadora na esfera administrativa (art. 485, VI, do CPC).

6. Acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

7. Recurso especial a que se nega provimento.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, 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, 04 de maio de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2206822 - MG(2025/0116161-7)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : MINAS SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADA : SIMONE RIBEIRO DE ARAUJO - MG157214
RECORRIDO : E R P COMERCIO DE BRINQUEDOS INFANTIS LTDA
ADVOGADO : ALEXANDRE LEARDINI - SP116937

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL (ARTS. 489, § 1º, E 1.022 DO CPC). INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO FICTO (ART. 1.025 DO CPC). POSSIBILIDADE. DEVER DE PRESTAR CONTAS. ART. 54, § 2º, DA LEI N. 8.245/91. PRAZO DE SESSENTA DIAS. NATUREZA NÃO DECADENCIAL. PRECEDENTES DO STJ. RESCISÃO POR CULPA DA LOCADORA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. DEVOLUÇÃO DE VALORES. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. ART. 509, II, DO CPC. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. PRESCRIÇÃO DECENAL PARA A REPETIÇÃO DE INDÉBITO. DISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS DA PROVA. AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL E VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. NÃO OCORRÊNCIA. PRINCÍPIOS DA FUNÇÃO SOCIAL E DA LIBERDADE CONTRATUAL. OBSERVÂNCIA. SÚMULA 83/STJ.

1. O prazo de sessenta dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/91 para que o locatário exija a comprovação das despesas cobradas em locação de shopping center não possui natureza decadencial, mas estabelece o intervalo mínimo para o exercício do direito de fiscalização, visando a não sobrecarregar a administração do empreendimento. Precedentes do STJ(Súmula 83/STJ).

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7 /STJ).

3. A determinação de apuração e restituição de valores pagos a maior, a título de despesas acessórias à locação, em fase de liquidação de sentença (art. 509, II, do CPC), decorre da reforma do mérito da sentença de primeiro grau pelo Tribunal de origem, em razão da rescisão do contrato por culpa da locadora e da ausência de comprovação das despesas, não configurando violação à coisa julgada.

4. A pretensão do locatário de repetição de valores pagos indevidamente a título de encargos locatícios submete-se ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, por se tratar de ressarcimento fundado em relação contratual, sendo o prazo trienal do art. 206, § 3º, I, do Código Civil aplicável às ações de cobrança pelo locador.

5. Não há se falar em violação aos arts. 421 e 421-A do Código Civil, pois o dever de transparência e prestação de contas é inerente ao contrato de shopping center (art. 54, § 2º, Lei 8.245/91) e à boa-fé objetiva (art. 422 do CC), não afrontando a liberdade contratual. O interesse processual está presente em razão da resistência da locadora na esfera administrativa (art. 485, VI, do CPC).

6. Acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ.

7. Recurso especial a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por MINAS SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra acórdão assim ementado (fl. 389):

APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C INDENIZATÓRIA – CONTRATO DE LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DAS DESPESAS ACESSÓRIAS À LOCAÇÃO – RESCISÃO DO CONTRATO – POSSIBILIDADE – RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS A MAIOR – APURAÇÃO EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. - Nos termos do art. 373 do CPC, o ônus da prova incumbe ao autor quanto aos fatos constitutivos de seu direito cabendo ao réu a prova dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor. - Não restando comprovadas as despesas acessórias à locação da loja em shopping center é cabível a rescisão do contrato. - Diante da rescisão do contrato de locação por descumprimento pelo locador de suas obrigações, deve ser reformada a sentença e determinada a apuração da regularidade dos valores das obrigações acessórias à locação pagas pelo locador, a serem apuradas em liquidação de sentença.

Os embargos de declaração opostos pela ERP Comércio de Brinquedos Infantis Ltda. foram acolhidos para sanar omissão quanto ao pedido de indenização por danos materiais, julgando-o improcedente por ausência de comprovação e quantificação, com efeitos infringentes (fls. 426-431). Os embargos de declaração opostos pelo Shopping Minas Sul S/A foram rejeitados (fls. 457-470).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 489, § 1º, incisos III e IV, 1.022, parágrafo único, inciso II, e 1.025 do Código de Processo Civil; art. 54, § 2º, da Lei 8.245/1991; arts. 206, § 3º, inciso I, 421 e 421-A do Código Civil; e arts. 373, inciso I, 485, inciso VI, 502, 503, 505 e 550, § 1º, do Código de Processo Civil.

Sustenta negativa de prestação jurisdicional, sob pena de violação dos arts. 489, § 1º, III e IV, 1.022, parágrafo único, II, e 1.025 do CPC, afirmando que o Tribunal de origem não enfrentou questões relevantes suscitadas na apelação e reiteradas nos embargos de declaração, como prazo para exibição de documentos e distribuição do ônus probatório.

Defende a aplicação do art. 54, §2º, da Lei 8.245/1991, como limite temporal para exigência de comprovação dos encargos de locação, argumentando que não se pode exigir demonstrações indefinidas ao longo do tempo.

Afirma ser aplicável a prescrição trienal do art. 206, § 3º, I, do Código Civil às pretensões relacionadas às obrigações acessórias de locação discutidas.

Argumenta que o acórdão desconsiderou os princípios da função social e da liberdade contratual, previstos nos arts. 421 e 421-A do Código Civil, ao reabrir discussão sobre encargos e contas supostamente já disponibilizados.

Alega indevida inversão do ônus da prova, em afronta ao art. 373, I, do CPC, pois a mera alegação de falta de contas pela recorrida teria sido aceita sem comprovação, quando a recorrente teria possibilitado o acesso administrativo.

Postula reconhecimento da ausência de interesse processual da recorrida, nos termos do art. 485, VI, do CPC, por existir possibilidade de solução administrativa sem necessidade de judicialização.

Suscita ofensa aos arts. 502, 503 e 505 do CPC, por suposta rediscussão de matérias já decididas e violação à coisa julgada.

Aduz que, à luz do art. 550, § 1º, do CPC, não caberia impor prestação de contas em duplicidade, dado haver processo próprio sobre contas, e que a apuração em liquidação não seria cabível para pedidos líquidos de danos materiais não quantificados.

O recurso também aponta divergência jurisprudencial, no tocante às teses sobre negativa de prestação jurisdicional e sobre a necessidade de observância do art. 54, § 2º, da Lei 8.245/1991 e da Súmula 7/STJ nas hipóteses de reexame de matéria fático-probatória.

Contrarrazões às fls. 491-497, na qual a parte recorrida alega que o recurso não demonstra a relevância exigida pelo art. 105, III, § 2º, da Constituição Federal, incide no óbice da Súmula 7/STJ, e que o art. 54, § 2º, da Lei 8.245/1991 não tem natureza decadencial, além de não ter havido negativa de prestação jurisdicional, pugnando pelo não conhecimento e, subsidiariamente, pelo desprovimento.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Originariamente, trata-se de ação declaratória de rescisão contratual cumulada com indenização por perdas e danos e devolução de quantias pagas indevidamente, proposta por ERP COMÉRCIO DE BRINQUEDOS INFANTINS LTDA. em face de MINAS SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., em razão de contrato de locação de loja em shopping center firmado em 15.2.2018, com alegação de ausência de prestação de contas dos encargos acessórios (condomínio, específicos, fundo de promoção e fundo de reserva), cobrança de valores sem lastro e violação da boa-fé objetiva, além de descumprimento das Normas Gerais quanto aos itens 7.31 e 9.10, visando à rescisão do contrato por culpa do locador, a repetição de indébito e indenização por danos materiais (fls. 1-27).

A sentença julgou o pedido parcialmente procedente unicamente para declarar rescindido o contrato de locação por culpa da ré (locadora), por não ter comprovado o cumprimento de sua obrigação de prestar as informações buscadas pela locatária, mas julgou improcedentes os pedidos de indenização e restituição de valores. O Juízo considerou que a locatária não apresentou prova dos prejuízos (perdas e danos), nem quantificou o valor a ser restituído, exigindo a quantificação e

comprovação por parte da autora. Foi reconhecida a sucumbência recíproca, com fixação de honorários em 10% sobre o valor da causa (fls. 262-271).

O Tribunal de origem negou provimento ao apelo principal da ré (locadora) e deu provimento ao apelo adesivo da autora (locatária) para determinar a apuração, em liquidação de sentença, dos valores eventualmente pagos a maior a título de despesas acessórias à locação, conforme previsto no contrato, afastando a indenização por perdas e danos materiais (investimentos) pela ausência de comprovação documental dos dispêndio, e majorou honorários (fls. 399-401).

Os embargos de declaração opostos pela locatária foram acolhidos com efeitos infringentes para sanar omissão quanto ao pedido de indenização por danos materiais (investimentos para adequação do imóvel). O Tribunal concluiu que, por se tratar de pedido de cunho material, o ônus da quantificação e comprovação cabia à autora, nos termos do art. 373, I, do CPC, e, ante a ausência de documentação comprobatória, julgou improcedente o pedido de indenização por perdas e danos, o que já havia sido decidido pelo Juízo de primeira instância (fls. 426-431).

Os embargos de declaração opostos pela locadora, ora recorrente, foram rejeitados pelo Tribunal de origem, mas foram suscitadas questões essenciais, como o prazo decadencial do art. 54, §2º, da Lei 8.245/91, o inadimplemento contratual da locatária (culpa exclusiva/concorrente), o princípio do *pacta sunt servanda*, e a violação à coisa julgada em face da ação de exigir contas (fls. 457-470).

O cerne da controvérsia reside na análise da admissibilidade do recurso, especialmente no que tange à alegada negativa de prestação jurisdicional e, no mérito, sobre o prazo para a exigência de contas relativas aos encargos de locação em shopping center, o dever de restituição de valores, a distribuição do ônus da prova e a alegada violação à coisa julgada.

A recorrente alega que o Tribunal de origem não sanou as omissões nos segundos embargos de declaração, especialmente quanto ao prazo decadencial do art. 54, § 2º, da Lei 8.245/91, a culpa pela rescisão contratual e o ônus da prova. A decisão de admissibilidade do TJMG, ao acolher o recurso com base no art. 1.022 do CPC, reconheceu que o Órgão Colegiado não se pronunciou sobre questões relevantes suscitadas, viabilizando a análise por esta Corte.

De fato, o acórdão dos embargos de declaração opostos pela locadora limitou-se a rejeitar as omissões, sem enfrentar expressamente as teses do prazo decadencial e da culpa concorrente/exclusiva da locatária. Neste cenário, reconhecida a omissão na instância de origem, aplica-se a regra do prequestionamento ficto prevista no art. 1.025 do CPC. Ou seja, a omissão do Tribunal de origem em se manifestar expressamente sobre as questões suscitadas, a despeito da oposição de embargos de declaração, considera-se implicitamente prequestionada a matéria, permitindo que esta Corte Especial avance no mérito das teses jurídicas de violação à lei federal, sem a necessidade de anular o acórdão.

Assim, superada a preliminar de violação ao art. 1.022 do CPC, passo a analisar as demais matérias de direito veiculadas no presente recurso especial.

Quanto à violação ao art. 54, § 2º, da Lei do Inquilinato, a recorrente alega que o acórdão desconsiderou o prazo decadencial de 60 dias após o vencimento da obrigação para solicitar a prestação de contas de encargos de locação.

No entanto, a jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o prazo de 60 dias previsto no art. 54, § 2º, da Lei de Locação não é decadencial, mas sim um prazo mínimo para que o lojista possa, na esfera administrativa, exigir a comprovação das despesas, visando à não sobrecarga da administração do shopping center, o que não inviabiliza o ajuizamento da ação de exigir contas, especialmente no caso em que há efetiva resistência da parte em prestá-las extrajudicialmente.

O Tribunal de origem, ao acolher a tese da recorrida, alinhou-se ao entendimento firmado por esta Corte Superior no julgamento do REsp n. 2.003.209/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27.9.2022, no qual se consolidou que "[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".

No mesmo sentido:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. SHOPPING CENTER. ART. 54, § 2º, DA LEI 8.245/91. INTERVALO MÍNIMO DE SESENTA DIAS PARA PEDIR A COMPROVAÇÃO DE DESPESAS. PRAZO QUE NÃO TEM NATUREZA DECADENCIAL. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO, E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO. 1. O art. 54, §2º, da Lei 8.245/61 não estabelece prazo decadencial de sessenta dias para que se formule pedido de prestação de contas no âmbito de contrato de locação em shopping center, mas estatui periodicidade mínima para tanto. 2. Assim, os locatários, diretamente ou por meio de entidades de classe, podem verificar, a cada 60 dias, as despesas realizadas, que lhe são exigíveis. 3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.(REsp n. 2.045.634/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/9/2025, DJEN de 12/9/2025.)

Assim, o acórdão recorrido está em perfeita harmonia com o entendimento desta Corte, o que inviabiliza o conhecimento do recurso neste ponto, nos termos da súmula 83 do STJ.

Em relação à insurgência no que se refere às teses da rescisão contratual, inversão do ônus da prova (art. 373, I do CPC) e prescrição (art. 206, § 3º, I do Código Civil), tampouco merece reforma o acórdão recorrido.

No caso, restou delineado pelas instâncias ordinárias que a efetiva resistência por parte da administração do shopping center, ora recorrente, em prestar as contas solicitadas extrajudicialmente pela recorrida, conforme demonstram os *e-mails*

colacionados à exordial, em prazo superior há vinte dias, foi causa suficiente para que se imputasse à recorrente a culpa exclusiva pela rescisão do contrato de locação celebrado entre as partes. Ainda, o Tribunal de origem não desconsiderou o fato de que há entre as partes ação autônoma de prestação de contas, contudo, o fundamento para se decidir a rescisão do contrato por culpa da recorrente não se confunde com o objeto da ação de prestação de contas, como pretende emplacar o recorrente.

Nesse ponto, sobre a matéria fática dos autos, o tribunal de origem assim se manifestou (fls. 395-396):

A controvérsia recursal cinge-se em apurar se a autora faz jus à rescisão do contrato de locação celebrado com a requerida.

A autora fundamenta a sua pretensão no fato de não terem sido fornecidas informações quanto ao gerenciamento do shopping e, conseqüentemente, quanto aos valores a serem pagos mensalmente em decorrência da locação da loja.

Releva assinalar, inicialmente, que o Shopping Center é constituído como centro comercial, sob uma única administração, integrando vários estabelecimentos com a finalidade precípua de angariar clientes comuns.

(...)

Nesse sentido, o interesse do empreendedor vai ao encontro do interesse do lojista, qual seja o sucesso comum do empreendimento.

No caso vertente, se verifica da leitura dos autos a pretensão da autora de rescindir o contrato ante a ausência de transparência no tocante à cobrança dos valores dos encargos acessórios à locação.

Sustenta o recorrente que a autora não aguardou prazo razoável para exibição dos documentos na esfera administrativa.

Oportuno pontuar que a questão relativa à prestação de contas relativas aos encargos encontra-se em discussão em ação própria.

Lado outro, é incontroverso que a autora pleiteou a exibição dos documentos, não tendo sido tal pedido acolhido em lapso superior a 20 dias. Desta forma, tem-se que ante a ausência de comprovação dos valores cobrados pela locação do espaço para o lojista, é cabível a rescisão do contrato.

Como se vê, o Tribunal de origem manteve a rescisão contratual por culpa da locadora, sob o fundamento de que esta não comprovou o fornecimento das contas à locatária, decorrentes de despesas acessórias ao contrato de locação celebrado entre as partes, em lapso razoável, qual seja, superior a 20 dias após solicitação.

Por outro lado, a recorrente alega que houve inversão indevida do ônus da prova, ao argumento de que a "recorrida não apresentou provas suficientes para sustentar sua alegação de falta de transparência nas contas, e que a recorrente sempre demonstrou disposição em apresentar as informações necessárias" (fls. 480).

Contudo, consoante o disposto no art. 373, II, do CPC, incumbe ao réu o ônus da prova quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor. No caso em exame, a locatária (autora) demonstrou, por meio dos documentos acostados aos autos, ter solicitado as contas e ter havido a recusa por parte da locadora. Diante disso, competia à recorrente comprovar, documentalmente e no curso da instrução processual de origem, o adimplemento de sua obrigação

contratual, mediante o fornecimento de documentação apta a evidenciar as despesas referentes aos encargos acessórios da locação - tais como condomínio, encargos específicos, fundo de promoção e fundo de reserva -, que poderiam configurar fatos impeditivos do direito à rescisão contratual.

O acórdão recorrido, ao exigir a comprovação da prestação de contas por parte da locadora, apenas aplicou a distribuição do ônus da prova de acordo com a lei e o dever de transparência inerente à relação contratual de shopping center.

Ainda que estivesse em curso ação autônoma de prestação de contas decorrente da mesma relação contratual discutida nestes autos, o Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório e na análise do contrato firmado entre as partes, concluiu que competia ao recorrente comprovar, em Juízo, a regularidade das contas relativas às despesas acessórias da locação, tão logo lhe fosse solicitado. Tal providência, contudo, não foi adotada, o que ensejou a rescisão contratual por sua culpa.

No que se refere à alegada violação ao art. 206, § 3º, I, do Código Civil, sustenta a recorrente que a pretensão da parte recorrida de discutir e reaver valores pagos a título de encargos locatícios estaria fulminada pela prescrição trienal. Argumenta que, por se tratar de dívidas líquidas constantes de instrumento particular (encargos mensais da locação), incidiria o prazo prescricional de três anos previsto no referido dispositivo legal.

Sem razão a recorrente.

Com efeito, a pretensão deduzida pela autora, ora recorrida, consubstancia-se em pedido de repetição de indébito, isto é, de devolução de valores supostamente pagos de forma indevida, em razão da ausência de prestação de contas pela locadora. Cumpre ressaltar que a distinção entre as naturezas jurídicas das pretensões é determinante para a definição do prazo prescricional aplicável. O prazo de três anos previsto no art. 206, § 3º, I, do Código Civil destina-se, inequivocamente, às ações de cobrança de aluguéis e encargos propostas pelo locador. Diversamente, a pretensão de repetição de indébito, quando fundada em relação contratual e amparada em enriquecimento sem causa ou cobrança indevida, mas sem lei específica que discipline o prazo, submete-se à regra geral de dez anos, prevista no art. 205 do Código Civil.

A jurisprudência pacífica desta Corte Superior, em hipóteses análogas, firmou-se no sentido de que não se aplica o prazo trienal do art. 206, § 3º, I, do Código Civil às ações em que o locatário ou condômino busca a restituição de valores pagos indevidamente, porquanto tais demandas não configuram pretensão de cobrança de aluguéis ou encargos pelo credor, mas, sim, pretensão de ressarcimento fundada no enriquecimento sem causa ou na repetição de indébito.

Nesse sentido, citam-se os precedentes:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. LOCAÇÃO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. PRAZO PRESCRICIONAL. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 1.022, II E PARÁGRAFO ÚNICO, II, E

489, § 1º, VI, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRAZO DECENAL (ART. 205 DO CC). AFASTAMENTO DO PRAZO TRIENAL (ART. 206, § 3º, I E IV, DO CC). DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. SÚMULAS 7/STJ E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. 1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto por empresas locadoras contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de exigir contas, ajuizada por locatária de loja em shopping center, visando a prestação de contas relativas a cotas condominiais e fundo de promoção. A sentença reconheceu a prescrição decenal e condenou as rés a prestar contas, decisão mantida em parte pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, que limitou a exibição aos encargos assumidos e pagos pela locatária, excluindo dados de terceiros. 2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto ao prazo prescricional trienal e precedentes do STJ; (ii) o prazo prescricional aplicável a ação de exigir contas é o trienal (art. 206, § 3º, I e IV, do CC) ou o decenal (art. 205 do CC); (iii) há dissídio jurisprudencial a justificar a reforma do acórdão recorrido. [...] **A pretensão de exigir contas, em regra, sujeita-se ao prazo decenal do art. 205 do CC, salvo previsão legal específica.** No caso, a ação de exigir contas visa à apuração de valores decorrentes da relação locatícia, sendo a prescrição regulada pela pretensão principal de repetição de indébito, que também se submete ao prazo decenal. A aplicação do prazo trienal (art. 206, § 3º, do CC) é restrita a hipóteses de cobrança direta de valores já identificados, o que não se confunde com a finalidade da ação de exigir contas. [...] A revisão do prazo prescricional aplicável ou a análise de eventual similitude fática entre os precedentes indicados e o caso concreto demandaria revolvimento do contexto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula 7/STJ. 7. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido. (AREsp n. 2.662.114/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025. - g.n.)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. DEMANDA QUE DEVE SE REVELAR ÚTIL À PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO DO CRÉDITO PORVENTURA APURADO EM SEGUNDA FASE. PRAZO PRESCRICIONAL DA PRETENSÃO ATINENTE A ESSE CRÉDITO QUE REGULA A PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO INICIAL DE EXIGIR CONTAS. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PRESCRIÇÃO DECENAL. RECURSO DESPROVIDO. 1. A controvérsia recursal consiste em definir o prazo de prescrição da pretensão de exigir contas do locatário de loja de shopping center em desfavor do locador empreendedor. 2. Nos termos do entendimento delineado no REsp n. 1.608.048/SP (DJe de 1º/6/2018), o prazo prescricional da pretensão de exigir contas somente se sujeitará ao prazo prescricional residual de 10 (dez) anos, previsto no art. 205 do CC, na ausência de prazo legal específico acerca da pretensão ressarcitória decorrente dessa ação de exigir contas, uma vez que a demanda deve se revelar útil à finalidade principal, de restituição do crédito eventualmente apurado em segunda fase. 3. Tendo em vista a natureza de típico contrato de locação daquele celebrado entre o lojista e o empreendedor de shopping center e o princípio da gravitação jurídica, extrai-se que o inadimplemento dessas verbas locatícias (principais e acessórias) caracteriza violação ao direito do credor, exsurgindo daí as pretensões de cobrança ou de execução de título extrajudicial (art. 784, VIII, do CPC/2015), as quais se sujeitam ao prazo prescricional de 3 (três) anos, nos termos do art. 206, § 3º, I, do CC/2002. 4. Diversa, porém, é a pretensão do lojista locatário oriunda do art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/1991, de exigir contas das despesas que lhe são cobradas e que compõem o valor total do aluguel - abrangendo o principal e os

acessórios -, a fim de se demonstrar a comprovação dessas despesas, aferindo, em consequência, o montante efetivamente devido. **A eventual apuração de cobrança indevida pelo locador dá azo à pretensão de repetição de indébito em favor do locatário, pretensão essa que não se amolda à disciplina prescricional específica do art. 206, § 3º, I, do CC.** 5. Segundo definido pela Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos EAREsp n. 738.991/RS e EREsp n. 1.523.744/RS, a pretensão de repetição de indébito fundada em cobrança indevida sujeita-se ao prazo de prescrição residual de 10 (dez) anos constante do art. 205 do CC. A mesma lógica jurídica incide na repetição de indébito proveniente da ação de exigir contas proposta pelo locatário de loja em shopping center fundada no art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/1991, submetendo-se, desse modo, tais pretensões à prescrição decenal. 6. Recurso especial desprovido. (REsp n. 2.110.689/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/6/2024, DJe de 14/6/2024. - g.n.)

No caso concreto, considerando que a presente ação declaratória de rescisão contratual cumulada com repetição de indébito foi ajuizada em 2023, buscando a restituição de valores pagos desde 2018, o prazo prescricional aplicável à pretensão de devolução de quantias indevidamente cobradas é o decenal, previsto no art. 205 do Código Civil, diante da inexistência de regra específica que estabeleça prazo distinto para a repetição de indébito em contratos de locação.

Dessa forma, o acórdão recorrido, ao determinar a apuração dos valores eventualmente pagos a maior em sede de liquidação de sentença, sem impor limitação temporal trienal, harmoniza-se com a orientação jurisprudencial consolidada do Superior Tribunal de Justiça, razão pela qual não há falar em violação ao art. 206, § 3º, I, do Código Civil. Ademais, a decisão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao determinar a apuração em liquidação, não vulnera a prescrição, uma vez que eventual limitação temporal poderá ser devidamente analisada na referida fase processual.

A recorrente alega violação à coisa julgada, arts. 502 e seguintes do Código de Processo Civil, sob o argumento de que o acórdão recorrido teria determinado a apuração e restituição de valores em sede de liquidação de sentença, embora a recorrente já tenha sido condenada a prestar contas em ação de prestação de contas autônoma.

Ocorre que o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao julgar o recurso adesivo interposto pela locatária, reformou parcialmente a sentença para determinar que a locadora, ora recorrente, apresente as planilhas e documentos relativos às despesas objeto das cobranças e do rateio, a fim de possibilitar a apuração e eventual restituição dos valores pagos a maior pela locatária, a título de despesas acessórias à locação, em liquidação de sentença.

A sentença de primeiro grau, ao julgar improcedente o pedido de restituição, fundamentou-se na ausência de prova, pela autora, do alegado excesso de cobrança, bem como na inexistência de pedido expresso de apuração dos valores. O Tribunal de origem, entretanto, reconheceu que, uma vez rescindido o contrato por culpa da locadora e constatada a ausência de comprovação das despesas que deram origem às

cobranças, é cabível a restituição de eventuais valores pagos indevidamente, devendo a apuração ocorrer na fase de liquidação de sentença.

A decisão do TJMG, portanto, não vulnera a coisa julgada, mas decorre de efetiva reforma do mérito da sentença, operada no julgamento do recurso adesivo, ocasião em que o Tribunal local expressamente reconheceu o direito da locatária à restituição de valores pagos indevidamente, condicionando apenas a apuração do quantum ao procedimento de liquidação.

Com efeito, a determinação de liquidação encontra amparo no art. 509, II, do Código de Processo Civil, que autoriza tal providência quando o valor da condenação depender de simples cálculo aritmético. A restituição dos valores decorre logicamente da declaração de abusividade das cobranças, diante do descumprimento do dever de transparência por parte da locadora.

O acórdão recorrido, assim, encontra-se em consonância com a orientação jurisprudencial desta Corte, segundo a qual, em contratos de locação em shopping center, a falta de prestação de contas pelo empreendedor enseja o direito do locatário de reaver valores cobrados sem lastro probatório, em conformidade com o dever de transparência e o disposto no art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245/1991.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. DEMANDA QUE DEVE SE REVELAR ÚTIL À PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO DO CRÉDITO PORVENTURA APURADO EM SEGUNDA FASE. PRAZO PRESCRICIONAL DA PRETENSÃO ATINENTE A ESSE CRÉDITO QUE REGULA A PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO INICIAL DE EXIGIR CONTAS. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PRESCRIÇÃO DECENAL. RECURSO DESPROVIDO. [...] Nos termos do entendimento delineado no REsp n. 1.608.048/SP (DJe de 1º/6/2018), o prazo prescricional da pretensão de exigir contas somente se sujeitará ao prazo prescricional residual de 10 (dez) anos, previsto no art. 205 do CC, na ausência de prazo legal específico acerca da **pretensão ressarcitória decorrente dessa ação de exigir contas, uma vez que a demanda deve se revelar útil à finalidade principal, de restituição do crédito eventualmente apurado em segunda fase.** (REsp n. 2.110.689/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/6/2024, DJe de 14/6/2024. - g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. LOCATÁRIO QUE CONFERIU QUITAÇÃO INTEGRAL, AO FIM DA RELAÇÃO JURÍDICA. TESE DE RENÚNCIA DA PRETENSÃO. AFASTAMENTO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. **A emissão de quitação ampla e irrestrita, ao final do contrato de locação, não impede que o locatário, depois, exija a prestação de contas em face da administradora de shopping center, a fim de verificar a regularidade da cobrança de despesas de condomínio.** 2. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.591.060/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/11/2024, DJEN de 6/12/2024.)

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). [...] **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. 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. - g.n.)

Dessa forma, não há falar em violação à coisa julgada, mas em legítima modificação do julgado de primeiro grau, com determinação de liquidação da condenação, nos exatos termos da legislação processual civil e da jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça.

No que concerne à alegada violação aos arts. 421 e 421-A do Código Civil, a recorrente sustenta que o acórdão teria desconsiderado os princípios da função social do contrato e da liberdade contratual, ao determinar a reabertura de discussão sobre encargos supostamente já disponibilizados.

O art. 421 do Código Civil estabelece que a liberdade contratual será exercida em razão e nos limites da função social do contrato, enquanto o art. 421-A consagra o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.

No caso concreto, o acórdão recorrido não determinou revisão ou alteração das cláusulas contratuais livremente pactuadas, mas tão somente exigiu o cumprimento do dever de transparência e de prestação de contas, ínsito à própria natureza do contrato de locação em shopping center, conforme expressamente previsto no art. 54, § 2º, da Lei nº 8.245/1991.

A exigência de comprovação das despesas acessórias cobradas do locatário não viola a liberdade contratual, mas, ao contrário, representa a aplicação do princípio da função social do contrato e da boa-fé objetiva prevista no art. 422 do Código Civil, assegurando equilíbrio e transparência na relação jurídica estabelecida entre as partes.

Ressalto que a boa-fé objetiva impõe às partes o dever de comportar-se de acordo com um padrão ético de confiança e de lealdade, manifestando-se especialmente no dever de informação e de transparência quanto às cobranças contratuais. Nesse sentido, é precedente da Terceira Turma do STJ:

CIVIL E EMPRESARIAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. FRANQUIA. BOA-FÉ OBJETIVA. ART. 422 DO CC/02. DEVERES ANEXOS. LEALDADE. INFORMAÇÃO. DESCUMPRIMENTO. FASE PRÉ-CONTRATUAL. EXPECTATIVA LEGÍTIMA. PROTEÇÃO. PADRÕES DE COMPORTAMENTO (STANDARDS). DEVER DE DILIGÊNCIA (DUE DILIGENCE). HARMONIA. INADIMPLEMENTO. CONFIGURAÇÃO.

PROVIMENTO. [...] Segundo a boa-fé objetiva, prevista de forma expressa no art. 422 do CC/02, as partes devem comportar-se de acordo com um padrão ético de confiança e de lealdade, de modo a permitir a concretização das legítimas expectativas que justificaram a celebração do pacto. 5. Os deveres anexos, decorrentes da função integrativa da boa-fé objetiva, resguardam as expectativas legítimas de ambas as partes na relação contratual, por intermédio do cumprimento de um dever genérico de lealdade, que se manifesta especificamente, entre outros, no dever de informação, que impõe que o contratante seja alertado sobre fatos que a sua diligência ordinária não alcançaria isoladamente. 9. O princípio da boa-fé objetiva já incide desde a fase de formação do vínculo obrigacional, antes mesmo de ser celebrado o negócio jurídico pretendido pelas partes. Precedentes. [...] Na resolução do contrato por inadimplemento, em decorrência da inobservância do dever anexo de informação, não se trata de anular o negócio jurídico, mas sim de assegurar a vigência da boa-fé objetiva e da comutatividade (equivalência) e sinalagmaticidade (correspondência) próprias da função social do contrato entabulado entre as partes. [...] (REsp n. 1.862.508/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/11/2020, DJe de 18/12/2020, grifei.)

Portanto, a exigência de apresentação de documentos que demonstrem a regularidade das cobranças não constitui ofensa à autonomia privada ou à liberdade de contratar. Pelo contrário, tal exigência concretiza os deveres anexos de informação, transparência e cooperação inerentes à boa-fé objetiva, promovendo o equilíbrio contratual e a proteção das legítimas expectativas das partes, em plena consonância com a função social do contrato prevista no ordenamento jurídico brasileiro.

Dessa forma, inexistente violação aos arts. 421 e 421-A do Código Civil, mantendo-se incólume o acórdão recorrido também neste ponto.

A recorrente alega violação ao art. 485, VI, do Código de Processo Civil, sustentando ausência de interesse processual da recorrida, sob o argumento de que haveria possibilidade de solução administrativa da controvérsia, sem necessidade de judicialização.

A tese também não merece acolhida.

O interesse processual caracteriza-se pela binômio necessidade-adequação, verificando-se quando a tutela jurisdicional se apresenta necessária e adequada à proteção do direito alegado. No caso concreto, restou demonstrado nos autos que a locatária solicitou, reiteradamente, a prestação de contas na esfera administrativa, não obtendo resposta satisfatória da locadora em prazo razoável, conforme reconhecido pelo próprio Tribunal de origem (fls. 395-396).

A efetiva resistência da recorrente em fornecer as informações solicitadas extrajudicialmente evidencia a necessidade da via judicial para tutela do direito da locatária à transparência nas cobranças, afastando qualquer alegação de falta de interesse processual.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que: "[o] art. 54, §2º, da Lei nº 8.245/91, estabelece uma faculdade ao locatário, permitindo-lhe

que exija a prestação de contas a cada 60 dias na via extrajudicial, o que não inviabiliza o ajuizamento da ação de exigir contas, especialmente na hipótese em que houve a efetiva resistência da parte em prestá-las mesmo após a delimitação judicial do objeto"(REsp n. 1.746.337/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/4/2019, DJe de 12/4/2019).

Portanto, presente o interesse processual, improcede a alegação de violação ao art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

A recorrente sustenta violação ao art. 550, § 1º, do Código de Processo Civil, alegando que não caberia imposição de prestação de contas em duplicidade, haja vista a existência de ação autônoma de prestação de contas entre as mesmas partes, e que a apuração em liquidação não seria cabível para pedidos líquidos de danos materiais não quantificados.

A insurgência não prospera.

O art. 550, § 1º, do CPC estabelece que 'as contas do réu serão juntadas com a contestação e consistirão na exposição da movimentação financeira e na apresentação dos documentos comprobatórios'. Tal dispositivo aplica-se especificamente ao procedimento da ação de exigir contas regulada nos arts. 550 a 553 do CPC.

No caso concreto, a presente demanda não se trata de ação autônoma de prestação de contas, mas sim de ação declaratória de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores pagos indevidamente. A determinação de apuração dos valores em liquidação de sentença decorre logicamente do reconhecimento, pelo Tribunal de origem, do direito da locatária à restituição de quantias pagas a maior, em razão da ausência de comprovação, pela locadora, das despesas que fundamentaram as cobranças.

Não há falar em duplicidade de prestação de contas, porquanto os objetos das demandas são distintos: na ação autônoma de prestação de contas, discute-se o dever de prestar contas; na presente ação, o pedido principal é a rescisão contratual por culpa da locadora, sendo a restituição de valores mera consequência lógica da procedência do pedido declaratório.

Ademais, a liquidação de sentença é o meio processual adequado para a apuração do *quantum debeatur* quando a condenação depender de simples cálculo aritmético ou de singela verificação documental, nos termos do art. 509, II, do CPC. A determinação do Tribunal de origem, portanto, encontra-se em perfeita consonância com a técnica processual, não havendo violação ao art. 550, § 1º, do Código de Processo Civil.

Nesse sentido, a jurisprudência pacífica desta Corte admite a apuração de valores em liquidação de sentença quando o direito à restituição já foi reconhecido na fase de conhecimento, cabendo apenas a quantificação do montante devido. Nesse sentido, os seguintes precedentes:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO BANCÁRIO. GERENCIAMENTO DE BOLETOS. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. SÚMULA N. 7/STJ. RESPONSABILIDADE DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. COMPROVAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS E MATERIAIS. SÚMULA N. 7/STJ. APURAÇÃO DOS DANOS MORAIS EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. POSSIBILIDADE. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. 1. Não há falar em violação do art. 1.022 do CPC. Não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional. 2. Para acolher a pretensão recursal acerca do alegado cerceamento de defesa, seria necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ. 3. O Tribunal de origem consignou evidenciado o fato constitutivo do direito da parte autora sobre o problema no repasse dos valores recebidos pelo réu. Rever tal conclusão encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ. 4. Em relação aos danos materiais e morais, observa-se que a questão foi analisada com base nos elementos fático-probatórios constantes nos autos. 5. **A jurisprudência da Segunda Seção é no sentido de que, reconhecida a existência dos danos materiais a serem indenizados, é possível relegar à fase de liquidação a apuração dos exatos limites da indenização devida.** 6. O termo inicial de incidência dos juros moratórios, nas hipóteses que envolvem relação contratual, é a data da citação da ação judicial, ainda que se trate de obrigação ilíquida. Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.071.717/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025. - g.n.)

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. AÇÃO INDENIZATÓRIA. AÇÃO RESCISÓRIA. DOLO PROCESSUAL. ERRO DE FATO. NÃO CARACTERIZAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO SUCINTA. NULIDADE. AUSÊNCIA. REAPRECIAÇÃO DE PROVAS. INVIABILIDADE. FORMAS DE LIQUIDAÇÃO. FUNGIBILIDADE. JULGAMENTO EXTRA OU ULTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO. DIREITO PESSOAL. REGRA GERAL. 1. Recurso especial originário de ação rescisória proposta com fundamento no artigo 485, incisos III, IV, V e IX, do Código de Processo Civil/1973, que busca desconstituir acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que manteve sentença de procedência, nos autos de ação de indenização por perdas e danos ocasionados a imóvel locado e suas benfeitorias durante a ocupação do bem em decorrência de contrato de locação. 2. Tendo em vista a natureza pessoal da relação de locação, o sujeito ativo de eventual ação de despejo ou indenizatória por perdas e danos ocasionados ao imóvel locado identifica-se com a figura do locador, assim definido no respectivo contrato de locação, podendo ou não coincidir com a figura do proprietário. 3. A hipótese de cabimento da ação rescisória insculpida no inciso III, primeira parte, do artigo 485 do Código de Processo Civil/1973 (dolo da parte vencedora em detrimento da parte vencida) deve estar estampada em atos intencionais graves, que configurem deslealdade processual, de modo a influenciar negativamente a decisão judicial. 4. A fundamentação sucinta é admitida desde que, derivada da convicção motivada do órgão julgador, seja suficiente para resolver a controvérsia posta nos autos e atente para a prova produzida. 5. A ação rescisória é medida extrema e excepcional que não serve para reapreciar as provas produzidas ou para a análise acerca de sua correta interpretação pelo acórdão rescindendo. 6. **Quanto às modalidades de liquidação, vige no sistema processual civil o princípio da fungibilidade, segundo o qual a determinação do *quantum debeatur* deve se processar pela via adequada,**

independentemente do pedido feito pela parte ou do preceito expresso na decisão judicial. 7. Recurso especial não provido.(REsp n. 1.590.902/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/4/2016, DJe de 12/5/2016. - g.n.)

Finalmente, estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, atraindo a incidência da Súmula 83/STJ, deve ser mantida integralmente o acórdão proferido pelo egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo, ônus suspensos no caso de beneficiário da justiça gratuita.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.206.822 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0116161-7

Número de Origem:

10000241604313004 50058519020238130518

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MINAS SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADA : SIMONE RIBEIRO DE ARAUJO - MG157214

RECORRIDO : E R P COMERCIO DE BRINQUEDOS INFANTIS LTDA

ADVOGADO : ALEXANDRE LEARDINI - SP116937

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, 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, 04 de maio de 2026