SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2214994 - BA (2025/0186399-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	FEIRA PORTAL CENTER ADMINISTRADORA LTDA
RECORRENTE	:	TASSILA MOTTA SILVA
ADVOGADOS	:	RAQUEL MARIA CUPERTINO MACHADO - BA061900
		ISIS OLIVEIRA PIRES - BA081198
RECORRIDO	:	WASHINGTON LUIS VIANA MARQUES
ADVOGADA	:	DAMARES DOS ANJOS COSTA - BA038234

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITO DE USO E FRUIÇÃO DE UNIDADE COMERCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. APLICAÇÃO DO CDC. CABIMENTO. TEORIA FINALISTA MITIGADA. SÚMULA N. 83 DO STJ. RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de cessão de direito de uso e fruição de unidade comercial cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega do empreendimento.

2. Esta Corte possui o entendimento de que a teoria finalista pode ser mitigada nos casos em que a pessoa física ou jurídica, embora não se enquadre nas categorias de fornecedor ou destinatário final do produto, apresenta-se em estado de vulnerabilidade ou hipossuficiência técnica, autorizando a aplicação das normas previstas no CDC. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. Para ultrapassar a conclusão do Tribunal estadual, no sentido de que a rescisão do contrato ocorreu por inadimplemento da vendedora, seria necessária a interpretação de cláusulas do negócio jurídico firmado entre as partes, assim como a reincursão no acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta esfera excepcional, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA49888244 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/08/2025 15:44:21
Publicação no DJEN/CNJ de 28/08/2025. Código de Controle do Documento: 2d2b4748-31a6-4e47-92e4-795425af75b5

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 26 de agosto de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA49888244 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 26/08/2025 15:44:21
Publicação no DJEN/CNJ de 28/08/2025. Código de Controle do Documento: 2d2b4748-31a6-4e47-92e4-795425af75b5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2214994 - BA (2025/0186399-5)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	FEIRA PORTAL CENTER ADMINISTRADORA LTDA
RECORRENTE	:	TASSILA MOTTA SILVA
ADVOGADOS	:	RAQUEL MARIA CUPERTINO MACHADO - BA061900
		ISIS OLIVEIRA PIRES - BA081198
RECORRIDO	:	WASHINGTON LUIS VIANA MARQUES
ADVOGADA	:	DAMARES DOS ANJOS COSTA - BA038234

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITO DE USO E FRUIÇÃO DE UNIDADE COMERCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. APLICAÇÃO DO CDC. CABIMENTO. TEORIA FINALISTA MITIGADA. SÚMULA N. 83 DO STJ. RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de cessão de direito de uso e fruição de unidade comercial cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega do empreendimento.

2. Esta Corte possui o entendimento de que a teoria finalista pode ser mitigada nos casos em que a pessoa física ou jurídica, embora não se enquadre nas categorias de fornecedor ou destinatário final do produto, apresenta-se em estado de vulnerabilidade ou hipossuficiência técnica, autorizando a aplicação das normas previstas no CDC. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

3. Para ultrapassar a conclusão do Tribunal estadual, no sentido de que a rescisão do contrato ocorreu por inadimplemento da vendedora, seria necessária a interpretação de cláusulas do negócio jurídico firmado entre as partes, assim como a reincursão no acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta esfera excepcional, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA49628962 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:21
Código de Controle do Documento: b4465845-185c-45c2-b4ca-f3d75567a404

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por FEIRA PORTAL CENTER ADMINISTRADORA LTDA. (FEIRA PORTAL CENTER), com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. TEORIA FINALISTA MITIGADA. CONTRATOS DE LOCAÇÃO E DE CESSÃO DE DIREITO DE USO E FRUIÇÃO DE UNIDADE COMERCIAL. ALEGAÇÃO DE PROPAGANDA ENGANOSA QUE IMPUTOU NO CONSUMIDOR A IDEIA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROVAS ROBUSTAS DE OFERTA DE ALUGUEL DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE PROPAGANDA ENGANOSA. CONTRATOS CELEBRADOS PELAS PARTES CLAROS QUANTO À ESPÉCIE DO NEGÓCIO. RESCISÃO CONTRATUAL EM RAZÃO DO ATRASO DA OBRA. POSSIBILIDADE. ULTRAPASSADO PRAZO DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. AUSÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR PELO ATRASO. PRECEDENTES. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. NÃO CABIMENTO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIMENTO* (e-STJ, fls. 740-741).

Nas razões do presente recurso, FEIRA PORTAL CENTER alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 371, 489, § 1º, V e VI, e 1.022, II, do CPC, 54 da Lei n. 8.245/91, e 80, 421 e 421-A, do CC, ao sustentar **(1)** a inaplicabilidade das normas consumeristas ao presente caso por se tratar de relação empresarial regida pela Lei de Locações, de modo que a liberdade contratual dos lojistas nas negociações com shopping centers afasta a possibilidade de intervenção judicial para permitir a rescisão do contrato celebrado entre as partes; e **(2)** que não houve atraso na entrega do empreendimento e se este ocorreu não foi por culpa da ora recorrente.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 1.235-1.243).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Documento eletrônico VDA49628962 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:21
Código de Controle do Documento: b4465845-185c-45c2-b4ca-f3d75567a404

Trata-se de ação de rescisão de contrato de cessão de direito de uso e fruição de unidade comercial cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por WASHINGTON LUIS VIANA MARQUES contra a ora insurgente, em decorrência de atraso na entrega do empreendimento.

Em primeira instância, os pedidos foram julgados improcedentes, tendo sido a sentença reformada, em parte, pelo TJBA, no julgamento da apelação interposta pelo adquirente, para "reconhecer o direito à rescisão contratual no caso concreto, com a restituição dos valores pagos pelo apelante devidamente corrigidos. O valor a ser restituído deverá ser corrigido pelo IGP-M, a contar da data de cada pagamento, e juros legais de 1% ao mês desde a citação, dada a natureza contratual. Ante o novo posicionamento, redistribuo o ônus processual, nos termos do art. 86 do CPC, devendo cada parte arcar com 50% das custas processuais, bem como para fixar honorários de sucumbência em favor do advogado do autor em 10% (dez por cento) da condenação e em favor do advogado do réu em 10% (dez por cento) do respectivo proveito econômico" (e-STJ, fl. 739).

(1) Da incidência do CDC

No ponto, o Tribunal estadual ressaltou a subsunção do caso às normas consumeristas, uma vez que "a parte autora, pessoa física, celebrou contrato com a empresa Feira Portal Center Administradora LTDA., cujo objeto foi o direito de uso e fruição de unidade comercial, restando, portanto, configurada a incidência do Código de Proteção e Defesa do Consumidor na situação em escopo" (e-STJ, fl. 723).

Assim como pontuou o órgão juldador, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que a teoria finalista pode ser mitigada nos casos em que a pessoa física ou jurídica, embora não se enquadre nas categorias de fornecedor ou destinatário final do produto, apresenta-se em estado de vulnerabilidade ou hipossuficiência técnica, autorizando a aplicação das normas previstas no CDC, de que são exemplos os precedentes abaixo:

> *PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA.* ***SALA COMERCIAL ADQUIRIDA NA PLANTA PARA FINS DE INVESTIMENTO****. DIFERENÇA DE 1,9667 METROS QUADRADOS NA ÁREA REAL. ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CABIMENTO. TEORIA FINALISTA MITIGADA. PRETENSÃO DE ENQUADRAR A COMPRA E VENDA COMO "AD MENSURAM". IMPOSSIBILIDADE. DIFERENÇA DE METRAGEM QUE ESTÁ AQUÉM DA MARGEM FIXADA PELO ART. 500, § 1º DO CC. CARACTERIZAÇÃO DE COMPRA E VENDA "AD CORPUS". RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.*
> *[...]*

Documento eletrônico VDA49628962 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:21
Código de Controle do Documento: b4465845-185c-45c2-b4ca-f3d75567a404

2. A questão trazida a debate consiste em saber de quem é a responsabilidade pela rescisão da compra e venda, na hipótese de diferença de metragem entre aquela definida no contrato e a constante no Registro de Imóveis.

***3. Esta Corte Superior perfilha o posicionamento de que se admite a utilização do Código de Defesa do Consumidor para amparar, concretamente, o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), pois ele não desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional**.*

4. Conquanto exista relação de consumo, a compra e venda, no caso sub judice, não se qualifica como "ad mensuram", pois o negócio envolveu coisa delimitada (sala comercial), sem apego as suas exatas medidas. A referência à medida, no contrato, foi meramente enunciativa, não sendo decisiva como fator da aquisição.

5. A própria lei faz a presunção de que a compra deve ser considerada "ad corpus" quando a diferença encontrada não exceder de um vigésimo da área total enunciada (art. 500, §1º do CC), que é o caso dos autos, em que a diferença equivale apenas a 1,96% da área do imóvel, o que não inviabiliza, nem tampouco prejudica a utilização do bem para o fim esperado. Assim, a pretensa resolução contratual com atribuição de culpa à Construtora não se justifica.

6. Recurso especial não provido.

(REsp n. 2.021.711/RS, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, relator p/ acórdão o Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 14/3/2023, DJe de 23/3/2023 – sem destaques no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DOS PROMITENTES-COMPRADORES. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O eg. Tribunal de origem consignou que os autores, ora recorridos, são destinatários finais da prestação de serviços pela recorrente.

***2. Além disso, de acordo com a jurisprudência desta Corte, "O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor), não abrangendo em seu âmbito de proteção aquele que desenvolve a atividade de investimento de maneira reiterada e profissional" (REsp 1.785.802/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe de 06/03/2019)**.*

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.930.156/SP, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021, DJe de 15/12/2021 – sem destaque no original)

Documento eletrônico VDA49628962 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:21
Código de Controle do Documento: b4465845-185c-45c2-b4ca-f3d75567a404

Incide, à hipótese, o comando da Súmula n. 83 do STJ.

(2) Do descumprimento do contrato

Por sua vez, ao reconhecer o direito do comprador de rescindir o contrato, ante a ausência de motivo de força maior que pudesse justificar o atraso na conclusão das obras, o Tribunal baiano assim consignou:

> *Quanto à rescisão do contrato em decorrência do atraso na entrega da obra, tem-se que a avença previa a entrega do imóvel para dezembro de 2017, podendo ser estendido o prazo para janeiro de 2018, conforme cláusula de tolerância constante no contrato de Cessão de Direito de Uso e Fruição.*
> *Todavia, conforme habite-se colacionado aos autos, o bem imóvel só foi liberado em 28/08/2018 e a licença de funcionamento foi concedida em 15/02/2019, em prazo superior ao previsto no aludido contrato de cessão.*
> *A extemporaneidade da entrega da unidade comercial é fato confirmado também pela Ata da Primeira Assembleia dos cessionários /lojistas (ID. 57468117).*
> *[...]*
> *Por sua vez, a parte demandada não comprovou qualquer motivo de força maior a justificar a demora na entrega dos bens, gerando o direito do consumidor em rescindir o contrato firmado* (e-STJ, fl. 734)

Logo, para ultrapassar a conclusão do acórdão recorrido, a fim de reconhecer que a ora recorrente não foi responsável pelo atraso na entrega do empreendimento, seria necessária a interpretação de cláusulas do contrato firmado entre as partes, assim como a reincursão no acervo fático-probatório da causa, o que é vedado neste âmbito excepcional, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A esse respeito:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ATUAÇÃO COLIGADA DAS RÉS. RATEIO EXTRAORDINÁRIO. DEMONSTRAÇÃO. AUSÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. LUCROS CESSANTES. PREJUÍZO PRESUMIDO. DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA. EFETIVA POSSE. NECESSIDADE.*
> *1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*

Documento eletrônico VDA49628962 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:21
Código de Controle do Documento: b4465845-185c-45c2-b4ca-f3d75567a404

> ***2. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e das cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ***.
> *3. Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, sobretudo após o esgotamento do período de prorrogação, é cabível a condenação por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do promissário comprador.*
> *4. Somente a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, passa o adquirente a ter a obrigação de pagar as despesas condominiais, sendo responsabilidade da vendedora até a imissão na posse.*
> *5. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AREsp n. 1.733.971/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, julgado em 8/6/2021, DJe de 16/6/2021 – sem destaque no original)

Nessas condições, **CONHEÇO PARCIALMENTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, 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 nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA49628962 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 18/08/2025 09:52:21
Código de Controle do Documento: b4465845-185c-45c2-b4ca-f3d75567a404

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.214.994 / BA

Número Registro: 2025/0186399-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
80065951720208050080

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	FEIRA PORTAL CENTER ADMINISTRADORA LTDA
RECORRENTE	:	TASSILA MOTTA SILVA
ADVOGADOS	:	RAQUEL MARIA CUPERTINO MACHADO - BA061900
		ISIS OLIVEIRA PIRES - BA081198
RECORRIDO	:	WASHINGTON LUIS VIANA MARQUES
ADVOGADA	:	DAMARES DOS ANJOS COSTA - BA038234

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Documento eletrônico VDA49866495 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/08/2025 00:43:54
Código de Controle do Documento: 645b0d6d-cfa9-4018-b61a-131664b7745c

Brasília, 25 de agosto de 2025

Documento eletrônico VDA49866495 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/08/2025 00:43:54
Código de Controle do Documento: 645b0d6d-cfa9-4018-b61a-131664b7745c