



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2987968 - MA (2025/0257609-5)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : RAIMUNDO NONATO DA SILVA BRAGA
AGRAVANTE : GUSTAVO VANDERLEI BRAGA
ADVOGADOS : ALFREDO SALIM DUAILIBE NETO - MA004712
BRUNO MACIEL LEITE SOARES - MA007412
AGRAVADO : SAO LUIS ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTER LTDA
ADVOGADOS : JORDANA BRITO DA SILVA - MA019572
GUTEMBERG SILVA BRAGA JUNIOR - MA006456

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA E RECONVENÇÃO. LOJA EM SHOPPING CENTER. BOA-FÉ OBJETIVA, RISCO DO NEGÓCIO E RELATIVIZAÇÃO DO PACTA SUNT SERVANDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. O *recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática do Superior Tribunal de Justiça que conheceu de agravo para não conhecer de recurso especial fundado nas alíneas “a” e “c” do art. 105, III, da CF/1988.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se é possível, em recurso especial, examinar alegada violação ao art. 5º, LV, da CF/1988, ainda que sob alegação de ofensa reflexa por inobservância do art. 99 do CPC/2015 (justiça gratuita); (ii) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, por violação ao art. 1.022 do CPC/2015, em razão de supostas omissões quanto à inovação recursal, ao pedido de justiça gratuita e à apreciação das provas; e (iii) saber se é possível afastar, no caso concreto, o óbice da Súmula 7/STJ para reexaminar a conclusão das instâncias ordinárias sobre a inexistência de má-fé pré-contratual, de violação à boa-fé objetiva e de confissão, bem como para permitir o conhecimento do recurso especial pelas alíneas “a” e “c” do art. 105, III, da CF/1988.

III. Razões de decidir

3. O recurso especial não se presta à análise de alegada violação a dispositivo constitucional, ainda que apontada como

reflexa, matéria reservada ao recurso extraordinário ao Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 102, III, da CF/1988.

4. Não se verifica negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem enfrentou, de forma clara e suficiente, as questões suscitadas, inclusive quanto à alegada inovação recursal e à justiça gratuita, ainda que tenha decidido em sentido contrário ao pretendido pelos agravantes, inexistindo omissão apta a configurar violação ao art. 1.022 do CPC/2015.

5. As instâncias ordinárias, com base nas provas dos autos, concluíram que: (a) as estimativas de faturamento foram encaminhadas pelos próprios locatários ao preposto do locador; (b) não houve conduta enganosa, descumprimento contratual nem violação à boa-fé objetiva por parte do shopping; (c) o instrumento contratual não contém garantia de lucro ou consultoria na gestão do empreendimento; e (d) os prejuízos suportados decorrem do risco inerente à atividade empresarial dos locatários.

6. Modificar tais premissas fáticas, para reconhecer má-fé pré-contratual, relativizar o pacta sunt servanda ou conferir diverso valor probatório à suposta confissão, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

7. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2987968 - MA(2025/0257609-5)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**

AGRAVANTE : RAIMUNDO NONATO DA SILVA BRAGA

AGRAVANTE : GUSTAVO VANDERLEI BRAGA

ADVOGADOS : ALFREDO SALIM DUAILIBE NETO - MA004712
BRUNO MACIEL LEITE SOARES - MA007412

AGRAVADO : SAO LUIS ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTER LTDA

ADVOGADOS : JORDANA BRITO DA SILVA - MA019572
GUTEMBERG SILVA BRAGA JUNIOR - MA006456

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA E RECONVENÇÃO. LOJA EM SHOPPING CENTER. BOA-FÉ OBJETIVA, RISCO DO NEGÓCIO E RELATIVIZAÇÃO DO PACTA SUNT SERVANDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. O *recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática do Superior Tribunal de Justiça que conheceu de agravo para não conhecer de recurso especial fundado nas alíneas “a” e “c” do art. 105, III, da CF/1988.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se é possível, em recurso especial, examinar alegada violação ao art. 5º, LV, da CF/1988, ainda que sob alegação de ofensa reflexa por inobservância do art. 99 do CPC/2015 (justiça gratuita); (ii) saber se houve negativa de prestação jurisdicional, por violação ao art. 1.022 do CPC/2015, em razão de supostas omissões quanto à inovação recursal, ao pedido de justiça gratuita e à apreciação das provas; e (iii) saber se é possível afastar, no caso concreto, o óbice da Súmula 7/STJ para reexaminar a conclusão das instâncias ordinárias sobre a inexistência de má-fé pré-contratual, de violação à boa-fé objetiva e de confissão, bem como para

permitir o conhecimento do recurso especial pelas alíneas “a” e “c” do art. 105, III, da CF/1988.

III. Razões de decidir

3. O recurso especial não se presta à análise de alegada violação a dispositivo constitucional, ainda que apontada como reflexa, matéria reservada ao recurso extraordinário ao Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 102, III, da CF/1988.

4. Não se verifica negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem enfrentou, de forma clara e suficiente, as questões suscitadas, inclusive quanto à alegada inovação recursal e à justiça gratuita, ainda que tenha decidido em sentido contrário ao pretendido pelos agravantes, inexistindo omissão apta a configurar violação ao art. 1.022 do CPC/2015.

5. As instâncias ordinárias, com base nas provas dos autos, concluíram que: (a) as estimativas de faturamento foram encaminhadas pelos próprios locatários ao preposto do locador; (b) não houve conduta enganosa, descumprimento contratual nem violação à boa-fé objetiva por parte do shopping; (c) o instrumento contratual não contém garantia de lucro ou consultoria na gestão do empreendimento; e (d) os prejuízos suportados decorrem do risco inerente à atividade empresarial dos locatários.

6. Modificar tais premissas fáticas, para reconhecer má-fé pré-contratual, relativizar o pacta sunt servanda ou conferir diverso valor probatório à suposta confissão, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

7. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno interposto por **RAIMUNDO NONATO DA SILVA BRAGA e GUSTAVO VANDERLEI BRAGA**, contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial da ora insurgente.

O apelo extremo, fundado na alínea “a” e “c” do permissivo constitucional, desafia acórdão proferido pelo **Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão**, assim ementado (fls. 355-357, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. LOJA EM SHOPPING CENTER. TESE DE EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO AFASTADA. RISCO DO NEGÓCIO INERENTE AO LOCATÁRIO. INCONTROVÉRSIA QUANTO AO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. RECONVENÇÃO IMPROCEDENTE. APELO PROVIDO.

I – Busca o Apelante reformar a sentença que julgou improcedente a demanda de despejo c/c cobrança de aluguéis, além de condená-lo, em reconvenção, ao pagamento de perdas e danos suportados pelos Apelados durante o contrato de locação.

II - Descabe a alegação do Apelados no sentido de que firmaram o contrato de locação por terem sido ludibriados com falsas estimativas de lucro apresentadas pelo Apelante, porquanto inexitem, nos autos, prova documental que respalde tal afirmação, de forma que não restou demonstrado o alegado descumprimento contratual na fase pré contratual ou durante a execução do contrato e, por consequência, não houve violação à Boa Fé objetiva.

III – O instrumento contratual da locação de Id nº. 35939255, firmado entre os litigantes, é claro ao estabelecer as condições e obrigações das partes quanto ao uso da loja comercial nas dependências do Shopping, não havendo qualquer referência a garantia de lucro ou consultoria na administração do empreendimento (restaurante) pertencente aos Apelados, de forma que é impossível atribuir ao Recorrente à responsabilidade pelos prejuízos auferidos por aqueles.

IV - Conclui-se restar incontroverso nos autos o inadimplemento dos aluguéis pelos Apelados, bem como que foram observados os requisitos legais para a rescisão contratual e ajuizamento da ação de despejo, porquanto o contrato vigorava por prazo indeterminado e houve a notificação extrajudicial (id nº. 35939257) concedendo o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, em observância a norma do art. 57 da Lei nº. 8.245/91.

V - Também restou incontroverso nos autos, o montante relativo aos aluguéis inadimplidos, referente ao período de novembro de 2017 a fevereiro de 2020, porquanto os Apelados se limitaram a alegar descumprimento contratual do Recorrente (fato que não se comprovou) e, por conseguinte, não impugnaram em sua contestação o valor cobrado, de forma que incide a presunção de veracidade sobre o valor de R\$ 1.735.539,84 (um milhão, setecentos e trinta e cinco mil e quinhentos e trinta e nove reais e oitenta e quatro centavos) como apontado na inicial da demanda, em observância do art. 341 do CPC.

VI - Em consequência lógica, passando a análise da Reconvenção, embora sejam rejeitadas as preliminares de não cabimento e ilegitimidade ativa (pois além de ser conexo o pleito com a ação de despejo, há pertinência subjetiva dos reconvintes), a improcedência da demanda reconvenicional é medida que se impõe, porquanto não subsistindo a tese de descumprimento contratual por parte do Apelante, não há se falar em perdas e danos pelos prejuízos sofridos pelos Recorridos, decorrente da gestão e dos riscos da atividade empresarial,

que competiam somente a estes, consoante devidamente apontada na fundamentação supra.

VII - Apelo conhecido e provido.

Os embargos de declaração opostos foram acolhidos em parte (1º declaratórios) e rejeitados (2º declaratórios), nos termos da ementa abaixo (fls. 419-420, e-STJ):

DOIS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA JÁ DECIDIDA. 1º RECURSO NÃO ACOLHIDO. ALTERAÇÃO DO TERMO FINAL DO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS, ESPECIFICAÇÃO DO ÍNDICE E TERMO INICIAL DOS ENCARGOS CONTRATUAIS. MANUTENÇÃO DA JUSTIÇA GRATUITA MANTIDA. 2º RECURSO ACOLHIDO EM PARTE.

I – Os embargos de declaração devem vir embasados em uma das hipóteses do art. 1.022 do Novo Código de Processo Civil, não servindo como meio de rediscussão da matéria já decidida.

II – A rejeição dos 2º declaratórios é medida que se impõe, vez que restou consignado de forma clara e objetiva que “Descabe a alegação do Apelados no sentido de que firmaram o contrato de locação por terem sido ludibriados com falsas estimativas de lucro apresentadas pelo Apelante, porquanto inexistem, nos autos, prova documental que respalde tal afirmação, de forma que não restou demonstrado o alegado descumprimento contratual na fase pré contratual ou durante a execução do contrato e, por consequência, não houve violação à Boa Fé objetiva”.

III - Acórdão impugnado foi exaustivo em apreciar a prova dos autos, afastando a alegação de violação da Boa Fé, referenciando que, ao contrário do ventilado, a prova dos autos indica que a proposta foi encaminhada pelos 2º embargantes, fato incontroverso nos autos. Assim, não há falar em confissão ou inovação recursal, tampouco em ausência de apreciação de provas, descabendo a revisão do julgado apenas em razão de entendimento contrário da parte, razão pela qual não subsiste a alegação do referido vício.

IV - O 2º Embargante pretende apenas questionar o acórdão embargado, dando aos declaratórios finalidade de reforma do julgado, numa postura evidentemente contrária ao disposto no artigo 1.022 do Novo Código de Processo Civil

V - No Acórdão impugnado constou que devem ser adimplidos os aluguéis até fevereiro de 2020, entretanto, como somente houve a retomada do imóvel em julho de 2020, este é o termo final para a cobrança das mensalidades da locação. Por sua vez, analisando o contrato firmado (cláusula 7.1, alínea “a”), tem-se que o IGP-DI é o índice contratual previsto, que deve ser observado na atualização dos valores, bem como é certo que devem os encargos contratuais incidirem a partir do vencimento de cada parcela inadimplida.

VI - Por outro lado, não visualizo qualquer omissão quanto a manutenção do benefício da justiça gratuita, sendo que, repiso, error in procedendo, deve ser atacado por meio de recurso adequado.

VII - 1º Declaratórios acolhidos em parte. 2º Embargos rejeitados.

Nas razões do recurso especial (fls. 441-449, e-STJ), a parte insurgente apontou, além de dissídio jurisprudencial, violação aos seguintes artigos: a) 5º, LV, da Constituição Federal, por ausência de análise do pedido de justiça gratuita e consequente ofensa ao contraditório e à ampla defesa; b) 1.022 do CPC, por omissão quanto à alegada inovação recursal promovida pela parte recorrida, que teria apresentado uma nova versão dos fatos na fase de apelação, atribuindo ao recorrente a autoria das estimativas de faturamento que antes havia admitido ter elaborado; c) 422 do Código Civil e 389 do CPC, diante da necessidade de reconhecimento da má-fé na fase pré-contratual e da relativização do princípio *pacta sunt servanda*, considerando a confissão expressa da recorrida quanto à autoria das estimativas de faturamento apresentadas à parte recorrente durante a negociação contratual.

Nas razões do recurso especial (fls. 441-449, e-STJ), a parte insurgente apontou, além de dissídio jurisprudencial, violação aos seguintes artigos: **a)** 5º, LV, da Constituição Federal, por ausência de análise do pedido de justiça gratuita e consequente ofensa ao contraditório e à ampla defesa; **b)** 1.022 do CPC, por omissão quanto à alegada inovação recursal promovida pela parte recorrida, que teria apresentado uma nova versão dos fatos na fase de apelação, atribuindo ao recorrente a autoria das estimativas de faturamento que antes havia admitido ter elaborado; **c)** 422 do Código Civil e 389 do CPC, diante da necessidade de reconhecimento da má-fé na fase pré-contratual e da relativização do princípio *pacta sunt servanda*, considerando a confissão expressa da recorrida quanto à autoria das estimativas de faturamento apresentadas à parte recorrente durante a negociação contratual.

Contrarrazões às fls. 454-472, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, o Tribunal de origem negou seguimento ao reclamo (fls. 589-596, e-STJ), dando ensejo ao agravo de fls. 597-608, e-STJ, visando destrancar aquela insurgência.

Contraminuta às fls. 610-617, e-STJ.

Em decisão singular (fls. 649-657, e-STJ), conheceu-se do agravo para não se conhecer do recurso especial, ante: a) a inviabilidade de exame de suposta violação a dispositivo constitucional em recurso especial; b) a incidência da Súmula 7/STJ quanto às teses de má-fé pré-contratual e confissão judicial, o que também prejudica a análise pela alínea “c” do art. 105, III, da CF.

Daí o presente agravo interno (fls. 662-670, e-STJ), no qual a parte agravante sustenta, em síntese, que: i) a alegação de ofensa ao art. 5º, LV, da CF decorre reflexamente da inobservância do art. 99 do CPC (justiça gratuita), cabendo ao STJ apreciar a matéria; ii) houve negativa de prestação jurisdicional por omissões específicas não sanadas (art. 1.022 do CPC), quanto ao pedido de justiça gratuita e à inovação recursal; iii) não pretende reexame de provas, mas a reavaliação jurídica de fatos já reconhecidos, afastando o óbice da Súmula 7/STJ quanto aos arts. 422 do CC

e 389 do CPC; iv) o acórdão local permitiu inovação recursal, em desconformidade com a jurisprudência desta Corte, sendo indevida a aplicação da Súmula 83/STJ; v) existe divergência jurisprudencial quanto à relativização do pacta sunt servanda, ao valor probatório da confissão judicial e à vedação à inovação recursal, impondo o conhecimento pela alínea “c”.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte insurgente são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida, por seus próprios fundamentos.

1. De início, a parte insurgente insiste na ocorrência de violação a dispositivo constitucional.

Na hipótese, reitera-se o teor da decisão agravada, a qual concluiu que a pretensão de análise de violação ao art. 5º, LV, da CF, fora deduzida em sede imprópria, cuja ofensa deve ser alegada por meio de recurso extraordinário para o Supremo Tribunal Federal.

É incabível o recurso especial que visa discutir violação de norma constitucional que, nos termos do art. 102, inciso III, da Constituição Federal, é matéria própria do apelo extraordinário para o Supremo Tribunal Federal. Nesse sentido, precedentes: AgInt no AREsp 842.261/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/02/2018, DJe 08/03/2018; AgInt no REsp 1680082/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 07/12/2017, DJe 13/12/2017.

2. Em seguida, mantém-se a decisão singular no ponto em que afastou a tese de negativa de prestação jurisdicional.

Consoante asseverado no *decisum* agravado, a agravante alega violação ao artigo 1.022 do CPC, por omissão quanto aos seguintes pontos: a) à alegada inovação recursal promovida pela parte recorrida, que teria apresentado uma nova versão dos fatos na fase de apelação, atribuindo à parte recorrente a autoria das estimativas de faturamento que antes havia admitido ter elaborado; b) ao pedido de justiça gratuita.

Acerca da alegada inovação recursal, a Corte de origem, em sede de aresto complementar, assim consignou (fl. 425, e-STJ):

No presente caso, ressalto, de logo, que a rejeição dos 2º declaratórios é medida que se impõe, vez que restou consignado de forma clara e objetiva que “Descabe a alegação do Apelados no sentido de que firmaram o contrato de

locação por terem sido ludibriados com falsas estimativas de lucro apresentadas pelo Apelante, porquanto inexistem, nos autos, prova documental que respalde tal afirmação, de forma que não restou demonstrado o alegado descumprimento contratual na fase pré contratual ou durante a execução do contrato e, por consequência, não houve violação à Boa Fé objetiva”.

Por certo, o Acórdão impugnado foi exaustivo em apreciar a prova dos autos, afastando a alegação de violação da Boa Fé, referenciando que, ao contrário do ventilado, a prova dos autos indica que a proposta foi encaminhada pelos 2º embargantes, fato incontroverso nos autos.

Assim, não há falar em confissão ou inovação recursal, tampouco em ausência de apreciação de provas, descabendo a revisão do julgado apenas em razão de entendimento contrário da parte, razão pela qual não subsiste a alegação do referido vício.

No que tange à alegada omissão sobre a justiça gratuita, a Corte de origem assim concluiu (fls. 367-368, e-STJ):

Ante o exposto, conheço e dou provimento ao apelo para, reformando a sentença combatida, julgar procedente a demanda e, por conseguinte, declarar a rescisão contratual e condenar os Apelados ao pagamento R\$ 1.735.539,84 (um milhão, setecentos e trinta e cinco mil e quinhentos e trinta e nove reais e oitenta e quatro centavos), referente aos aluguéis do período de novembro de 2017 a fevereiro de 2020, corrigido monetariamente desde a data do efetivo prejuízo (súmula 43 do STJ) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação (artigo 405 do Código Civil), além do pagamento de custas e honorários de sucumbência, no percentual de 15% da condenação, bem como julgo improcedente a reconvenção, condenando os recorridos em custas e honorários de sucumbência, no percentual de 15% (vinte por cento), sobre o proveito econômico, sendo que, **em relação aos ônus sucumbenciais, a exigibilidade resta suspensa em face da concessão do benefício da justiça gratuita.**

Em sede de embargos declaratórios, o aresto foi assim complementado (fl. 426, e-STJ):

Por outro lado, não visualizo qualquer omissão quanto a manutenção do benefício da justiça gratuita, sendo que, repiso, *error in procedendo*, deve ser atacado por meio de recurso adequado.

Não se vislumbra a alegada omissão, pois o órgão julgador dirimiu as controvérsias de forma ampla e fundamentada, embora não tenha acolhido as pretensões da parte insurgente.

Ademais, a orientação desta Corte é no sentido de que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, nem a indicar todos os dispositivos legais suscitados, quando tenha encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio, como ocorrera na hipótese.

Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO AMBIENTAL. NAVIO BAHAMAS. DANOS À ATIVIDADE PESQUEIRA. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO INDIVIDUAL. AJUIZAMENTO DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA PARA APURAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES. MARCO DE INTERRUÇÃO DA PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DA AÇÃO INDIVIDUAL. NULIDADE POR NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE NO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. INCIDÊNCIA. REVOLVIMENTO DO CONJUNTO FÁTICO E PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há que falar em violação ao art. 1022 Código de Processo Civil/15 quando a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido diverso à pretensão da parte recorrente.

[...]

(AgInt no AREsp n. 1.832.549/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 16/8/2021, DJe de 24/8/2021.) [grifou-se]

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL ADEQUADA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. CONDIÇÃO DE PROCEDIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

[...]

(AgInt no AREsp n. 1.455.461/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 1/7/2022.) [grifou-se]

Como se vê, não se vislumbra omissão, porquanto o acórdão restou devida e suficientemente fundamentado sobre as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não havendo falar em ofensa aos referidos dispositivos.

Na mesma linha, precedentes: AgRg no REsp 1291104/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2016, DJe 02/06/2016; AgRg no Ag 1252154/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/06/2015, DJe 30/06/2015; REsp 1395221/SP, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/09/2013, DJe 17/09/2013.

Mantém-se, portanto, afastada a tese de violação ao artigo 1.022 do CPC/15.

3. No que toca à pretensão de afastamento do óbice da Súmula 7/STJ, não assiste razão aos agravantes.

Consoante assente na decisão agravada, a parte agravante alega violação aos artigos 422 do Código Civil e 389 do CPC, diante da necessidade de reconhecimento da má-fé na fase pré-contratual e da relativização do princípio *pacta sunt servanda*, considerando a confissão expressa da recorrida quanto à autoria das estimativas de faturamento apresentadas à parte recorrente durante a negociação contratual.

Aduz que *"a Recorrida, na fase pré-contratual, apresentou estimativas de faturamento irreais, com o objetivo de induzir o Recorrente a contratar, criando uma falsa expectativa de lucratividade, que acabou conduzindo toda a negociação à época"* (fl. 444, e-STJ).

Acerca da controvérsia, o Tribunal de origem assim decidiu (fls. 364-366, e-STJ):

No presente caso, observo que a sentença impugnada se fundamentou na ausência de confirmação, durante a execução do contrato de locação, das estimativas de lucro apresentadas quando da proposta de locação, eis que o empreendimento dos Apelados se mostrou deficitário desde o primeiro ano do contrato firmado.

Ocorre que o documento que embasa a alegação dos Apelados, consiste em uma proposta encaminhada por e-mail que, na verdade, foi enviada pelos Recorridos ao preposto (Pablo Fletcher) do Apelante, como se infere da leitura do documento de Id nº. 35939853:

[...]

Nesse passo, descabe a alegação do Apelados no sentido de que firmaram o contrato de locação por terem sido ludibriados com falsas estimativas de lucro apresentadas pelo Apelante, porquanto inexistem nos autos prova documental que respalde tal afirmação, de forma que não restou demonstrado o alegado descumprimento contratual na fase pré-contratual ou durante a execução da avença e, por consequência, não houve violação à Boa Fé objetiva, de modo a invalidar os termos contratuais ajustados.

Ao revés, o instrumento contratual da locação de Id nº. 35939255 é claro ao estabelecer as condições e obrigações das partes quanto ao uso da loja comercial nas dependências do Shopping, não havendo qualquer referência a garantia de lucro ou consultoria na administração do empreendimento (restaurante) pertencente aos Apelados, de forma que é impossível atribuir ao Recorrente à responsabilidade pelos prejuízos sofridos por aqueles.

Destaco, ainda, que conforme o disposto no art. 54 da Lei n. 8.245/1991 (Lei de Locações), "nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei".

Assim, devem ser observados estritamente os termos do contrato de locação, de forma que o Shopping Apelante não pode ser responsabilizado pelo insucesso dos Apelados na gestão de seu empreendimento, pois a estes pertence o risco do negócio, ainda mais quando não demonstrado que houve qualquer informação inverídica na fase das tratativas para que as partes pactuassem o contrato de locação.

[...]

Acrescento, ainda, que não houve alegação de qualquer outra falha do Apelante que pudesse influenciar na receita do empreendimento dos Apelados durante os quase 5 (cinco) anos de duração do contrato, sendo fato público e notório que o shopping center possui lojas âncoras, estacionamento, área de lazer, praça de alimentação e banheiros público, itens inerentes a essa modalidade de contrato atípico de locação, situação que corrobora a inexistência de descumprimento contratual pelo Recorrente.

Sobre o tema acima, o órgão julgador, amparado nas peculiaridades do caso concreto e nas provas acostadas aos autos, concluiu que não houve qualquer conduta enganosa ou descumprimento contratual por parte do Apelante durante a fase pré-contratual ou na execução do contrato de locação. O Tribunal destacou que as estimativas de faturamento alegadamente falsas foram, na verdade, enviadas pelos próprios Apelados ao preposto do Apelante, não havendo prova documental que comprove a alegação de que foram ludibriados. Consignou, por fim, que não houve violação à boa-fé objetiva, e que os prejuízos sofridos pelos Apelados decorrem do risco próprio do negócio, não podendo ser imputados ao Shopping Apelante.

Para alterar tais conclusões, na forma como posta nas razões do apelo extremo, seria necessário o revolvimento de aspectos fáticos e provas dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.

Nesse sentido, confira-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE SALAS COMERCIAIS EM SHOPPING CENTER. EMBARGOS À EXECUÇÃO. INDEFERIMENTO DE PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO DO JUIZ. ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO RECONHECIDO. REEXAME DE

1. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não configura cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte quando devidamente demonstrado pelas instâncias de origem que o feito se encontrava suficientemente instruído, afirmando-se a presença de dados bastantes à formação do seu convencimento.

2. A alteração do entendimento alcançado na Corte de origem e o acolhimento da pretensão recursal, a fim de concluir pela previsão da obrigação contratual e seu inadimplemento, em sentido diverso do que fora afirmado pelo acórdão recorrido, demandariam o necessário o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, em virtude do óbice do enunciado n. 7 da Súmula desta Corte Superior.

3. O controle judicial sobre eventuais cláusulas abusivas em contratos de cunho empresarial é restrito, face a concretude do princípio da autonomia privada e, ainda, em decorrência de prevalência da livre iniciativa, do pacta sunt servanda, da função social da empresa e da livre concorrência de mercado.

4. Não há falar em revisão dos critérios fáticos sopesados para estabelecer honorários, porque não se trata de percentual irrisório ou excessivo. Incidência da Súmula n. 7 do STJ.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.770.848/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/4/2022, DJe de 27/4/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE CRÉDITO. CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO DE LOJA DE USO COMERCIAL. DANOS MATERIAIS. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO DE ORGANIZAÇÃO ADEQUADA DE SHOPPING CENTER. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ. SÚMULAS 5 E 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A Corte de origem dirimiu a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide. Dessa forma, não havendo omissão, contradição, obscuridade ou erro material no aresto recorrido, não se verifica a ofensa ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

2. O Tribunal de origem, com fundamento nas provas documentais e pericial produzidas nos autos, concluiu que a recorrente não cumpriu com as obrigações contratuais relativas à organização adequada do empreendimento comercial (shopping center) e a entrega da infraestrutura necessária em boas condições, sendo devida indenização por danos materiais à recorrida.

3. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, no tocante à comprovação da responsabilidade da recorrente pelos prejuízos causados à recorrida, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.410.479/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 21/5/2019, DJe de 5/6/2019.)

Inafastável, na hipótese, a incidência da Súmula 7/STJ.

Registra-se, por fim, que, consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea “a” quanto pela alínea “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal. Precedentes: AgInt no REsp 1765794/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/10/2020, DJe 12/11/2020; AgInt no REsp 1886167/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 22/10/2020; AgInt no AREsp 1609466/ SP, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 08/09/2020, DJe 23/09/2020.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

4. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.987.968 / MA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0257609-5

Número de Origem:
08184786920208100001 8184786920208100001

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RAIMUNDO NONATO DA SILVA BRAGA

AGRAVANTE : GUSTAVO VANDERLEI BRAGA

ADVOGADOS : ALFREDO SALIM DUAILIBE NETO - MA004712

BRUNO MACIEL LEITE SOARES - MA007412

ALYSSON BATALHA FRANCO - DF079239

AGRAVADO : SAO LUIS ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTER LTDA

ADVOGADOS : GUTEMBERG SILVA BRAGA JUNIOR - MA006456

JORDANA BRITO DA SILVA - MA019572

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL - DESPEJO PARA USO PRÓPRIO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RAIMUNDO NONATO DA SILVA BRAGA

AGRAVANTE : GUSTAVO VANDERLEI BRAGA

ADVOGADOS : ALFREDO SALIM DUAILIBE NETO - MA004712

BRUNO MACIEL LEITE SOARES - MA007412

AGRAVADO : SAO LUIS ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTER LTDA

ADVOGADOS : JORDANA BRITO DA SILVA - MA019572

GUTEMBERG SILVA BRAGA JUNIOR - MA006456

TERMO

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

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

Brasília, 01 de junho de 2026