



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3077937 - MA (2025/0405765-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS S.A
ADVOGADOS : JORGE RACHID MUBARACK MALUF FILHO - MA009174
JOSE LUIZ FERNANDES GAMA - MA007340
CIRO AUGUSTO MARTINS BRANDAO - MA009794
AGRAVADO : M.L.C. MARTINS
AGRAVADO : MARIA LUCIA CASTRO MARTINS
ADVOGADOS : EDUARDO AIRES CASTRO - MA005378
FRANCISCO TOBIAS DE CASTRO NETO - MA010015

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE SHOPPING CENTER. *TENANT MIX*. COMPROMISSOS DE LANÇAMENTO. REVISÃO DE ALUGUEL COM FUNDAMENTO NA *EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

I. Caso em exame

1. *O recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu de agravo para não conhecer de recurso especial, manejado com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da CF/1988, em ação revisional de contrato de locação cumulada com perdas e danos e pedido de tutela antecipada, relativa a contrato atípico de shopping center.

2. *Fato relevante*. Na ação revisional, as locatárias obtiveram redução temporária do aluguel para 80% do valor contratual até o “pleno funcionamento” do empreendimento, mantida em apelação, sob fundamento de inadimplemento da locadora decorrente de alteração do tenant mix e de não cumprimento, no lapso pactuado, de compromissos de lançamento (cinemas, lojas âncora, torre comercial e demais equipamentos), com impacto no fluxo de consumidores e no faturamento dos lojistas.

3. *Decisão de origem e alegações no agravo interno*. O Tribunal de origem reconheceu que a distribuição racional das lojas (tenant mix) e as condições originalmente pactuadas vinculam o empreendedor, cuja modificação ou supressão configurou inadimplemento contratual e autorizou a revisão do aluguel à luz da *exceptio non adimpleti contractus*. A agravante sustenta, no agravo interno, equívoco na aplicação das Súmulas 5/STJ e 7/STJ, defendendo tratar-se de mera reavaliação jurídica dos fatos, com necessidade de prevalência do art. 54 da Lei n. 8.245/1991 sobre o art. 476 do Código Civil, bem como pleiteando efeito suspensivo ao agravo interno.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a pretensão recursal da agravante, de afastar o reconhecimento de inadimplemento contratual da locadora e de indevida redução do aluguel, demanda o reexame de fatos e provas e de cláusulas contratuais, atraindo os óbices das Súmulas 5/STJ e

7/STJ, ou se se limita à reavaliação jurídica de fatos incontroversos; e (ii) saber se, no âmbito do recurso especial, é possível rediscutir a aplicação da *exceptio non adimpleti contractus* (art. 476 do Código Civil) em detrimento da disciplina especial do art. 54 da Lei n. 8.245/1991, diante das premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem acerca do tenant mix e dos compromissos de lançamento.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem assentou, com base na prova dos autos, que o contrato de shopping center é atípico, que a distribuição racional das lojas (tenant mix) e os compromissos de lançamento (cinemas, lojas âncora, torre comercial e outros equipamentos) vinculavam o empreendedor, e que a alteração desse conjunto, somada ao não cumprimento tempestivo das obrigações de lançamento, configurou inadimplemento contratual, justificando a redução temporária do aluguel até o pleno funcionamento do empreendimento.

6. Modificar as conclusões do acórdão recorrido, para afirmar que não houve inadimplemento da locadora, que a alteração do tenant mix não causou prejuízos aos lojistas ou que não se justificaria a redução do aluguel, exigiria o reexame do conjunto fático-probatório delineado (documentos relativos ao lançamento, à implementação das lojas âncora, cinemas, torre comercial e ao fluxo de consumidores), providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

7. A pretensão de afastar a aplicação da *exceptio non adimpleti contractus* e de fazer prevalecer integralmente o pacto locatício, tal como formulada, pressupõe reinterpretação das cláusulas do contrato atípico de shopping center e das condições originalmente pactuadas quanto ao tenant mix e aos compromissos de lançamento, o que encontra óbice na Súmula 5/STJ.

8. Os argumentos da agravante, centrados na alegada violação do art. 54 da Lei n. 8.245/1991 e na tese de que haveria apenas reenquadramento jurídico dos fatos, não afastam os fundamentos da decisão agravada, pois a própria definição da incidência ou não da *exceptio non adimpleti contractus* (art. 476 do Código Civil), em contraposição ao regime especial da locação em shopping center, depende das premissas fático-contratuais já fixadas pelas instâncias ordinárias, insuscetíveis de revisão nesta instância especial.

9. Inexistindo subsídios novos capazes de infirmar a decisão monocrática, e mantidos os óbices das Súmulas 5/STJ e 7/STJ ao conhecimento do recurso especial, não se justifica a concessão de efeito suspensivo ao agravo interno nem a reforma da decisão agravada.

IV. Dispositivo

Agravo interno improvido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3077937 - MA (2025/0405765-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS S.A
ADVOGADOS : JORGE RACHID MUBARACK MALUF FILHO - MA009174
JOSE LUIZ FERNANDES GAMA - MA007340
CIRO AUGUSTO MARTINS BRANDAO - MA009794
AGRAVADO : M.L.C. MARTINS
AGRAVADO : MARIA LUCIA CASTRO MARTINS
ADVOGADOS : EDUARDO AIRES CASTRO - MA005378
FRANCISCO TOBIAS DE CASTRO NETO - MA010015

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE SHOPPING CENTER. *TENANT MIX*. COMPROMISSOS DE LANÇAMENTO. REVISÃO DE ALUGUEL COM FUNDAMENTO NA *EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

I. Caso em exame

1. *O recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu de agravo para não conhecer de recurso especial, manejado com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da CF/1988, em ação revisional de contrato de locação cumulada com perdas e danos e pedido de tutela antecipada, relativa a contrato atípico de shopping center.

2. *Fato relevante*. Na ação revisional, as locatárias obtiveram redução temporária do aluguel para 80% do valor contratual até o “pleno funcionamento” do empreendimento, mantida em apelação, sob fundamento de inadimplemento da locadora decorrente de alteração do tenant mix e de não cumprimento, no lapso pactuado, de compromissos de lançamento (cinemas, lojas âncora, torre comercial e demais equipamentos), com impacto no fluxo de consumidores e no faturamento dos lojistas.

3. *Decisão de origem e alegações no agravo interno*. O Tribunal de origem reconheceu que a distribuição racional das lojas (tenant mix) e as condições originalmente pactuadas vinculam o empreendedor, cuja modificação ou supressão configurou inadimplemento contratual e autorizou a revisão do aluguel à luz da *exceptio non adimpleti contractus*. A agravante sustenta, no agravo interno, equívoco na aplicação das Súmulas 5/STJ e 7/STJ, defendendo

tratar-se de mera reavaliação jurídica dos fatos, com necessidade de prevalência do art. 54 da Lei n. 8.245/1991 sobre o art. 476 do Código Civil, bem como pleiteando efeito suspensivo ao agravo interno.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se a pretensão recursal da agravante, de afastar o reconhecimento de inadimplemento contratual da locadora e de indevida redução do aluguel, demanda o reexame de fatos e provas e de cláusulas contratuais, atraindo os óbices das Súmulas 5/STJ e 7/STJ, ou se se limita à reavaliação jurídica de fatos incontroversos; e (ii) saber se, no âmbito do recurso especial, é possível rediscutir a aplicação da *exceptio non adimpleti contractus* (art. 476 do Código Civil) em detrimento da disciplina especial do art. 54 da Lei n. 8.245/1991, diante das premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem acerca do tenant mix e dos compromissos de lançamento.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem assentou, com base na prova dos autos, que o contrato de shopping center é atípico, que a distribuição racional das lojas (tenant mix) e os compromissos de lançamento (cinemas, lojas âncora, torre comercial e outros equipamentos) vinculavam o empreendedor, e que a alteração desse conjunto, somada ao não cumprimento tempestivo das obrigações de lançamento, configurou inadimplemento contratual, justificando a redução temporária do aluguel até o pleno funcionamento do empreendimento.

6. Modificar as conclusões do acórdão recorrido, para afirmar que não houve inadimplemento da locadora, que a alteração do tenant mix não causou prejuízos aos lojistas ou que não se justificaria a redução do aluguel, exigiria o reexame do conjunto fático-probatório delineado (documentos relativos ao lançamento, à implementação das lojas âncora, cinemas, torre comercial e ao fluxo de consumidores), providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

7. A pretensão de afastar a aplicação da *exceptio non adimpleti contractus* e de fazer prevalecer integralmente o pacto locatício, tal como formulada, pressupõe reinterpretação das cláusulas do contrato atípico de shopping center e das condições originalmente pactuadas quanto ao tenant mix e aos compromissos de lançamento, o que encontra óbice na Súmula 5/STJ.

8. Os argumentos da agravante, centrados na alegada violação do art. 54 da Lei n. 8.245/1991 e na tese de que haveria apenas reenquadramento jurídico dos fatos, não afastam os fundamentos da decisão agravada, pois a própria definição da incidência ou não da *exceptio non adimpleti contractus* (art. 476 do Código Civil), em contraposição ao regime especial da locação em shopping center, depende das premissas fático-contratuais já fixadas pelas instâncias ordinárias, insuscetíveis de revisão nesta instância especial.

9. Inexistindo subsídios novos capazes de infirmar a decisão monocrática, e mantidos os óbices das Súmulas 5/STJ e 7/STJ ao conhecimento do recurso especial, não se justifica a concessão de efeito suspensivo ao agravo interno nem a reforma da decisão agravada.

IV. Dispositivo

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por SC2 MARANHÃO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS S.A. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO assim ementado (fls. 587-588):

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE ALUGUEL. CONTRATO DE SHOPPING CENTER. ALTERAÇÃO DO TENANT MIX. PREJUÍZOS CAUSADOS AO LOJISTA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO ALEGADA PELO LOJISTA. POSSIBILIDADE. DO CÓDIGO CIVIL. ART. 476 APELO DESPROVIDO.

I. O empreendimento da espécie shopping center deve apresentar características comerciais pré-determinadas dentro da concepção das lojas que o integrarão, de modo a facilitar a melhor fruição lucrativa dos lojistas quanto aos negócios nela explorados. É o que se convencionou chamar Tenant Mix.

II. No caso dos autos, a inobservância dos compromissos assumidos quando do lançamento do empreendimento, pelos diversos meios de divulgação, refletiu direta e negativamente no fluxo esperado de pessoas no Shopping da Ilha e, por conseguinte, no faturamento dos lojistas que aderiram ao empreendimento, resultando em ofensa princípio do pacta sunt servanda, configurando o inadimplemento contratual nos termos do Código Civil.

III. Assim, constatado o inadimplemento contratual por parte da empresa apelante, o decréscimo do valor dos aluguéis até o pleno funcionamento do Shopping da Ilha constitui medida adequada e razoável, eis que suficiente para o restabelecimento do equilíbrio contratual.

IV. Apelo desprovido, de acordo com o parecer ministerial.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 838).

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que a decisão monocrática incorreu em equívoco ao aplicar os óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ. Quanto à Súmula n. 7/STJ, sustenta que a controvérsia não demanda o reexame do conjunto

probatório, mas apenas a reavaliação jurídica dos fatos soberanamente delineados pelas instâncias ordinárias, notadamente a “existência de compromissos de lançamento não integralmente cumpridos no prazo originalmente divulgado, bem como a alteração do tenant mix”, sendo a questão jurídica central a incidência do art. 54, *caput*, da Lei n. 8.245/1991, em detrimento da aplicação da *exceptio non adimpleti contractus* (art. 476 do Código Civil) (fls. 1010-1013). Aduz, ainda, que a decisão agravada confundiu reexame de provas com reenquadramento jurídico dos fatos, citando precedentes desta Corte para afirmar a possibilidade de reavaliação jurídica sem revolvimento probatório (fls. 1011-1013).

Sustenta, outrossim, a inaplicabilidade da Súmula n. 5/STJ, por tratar-se de questão estritamente legal, e não de hermenêutica contratual. Argumenta que o recurso especial não pede interpretação de cláusulas específicas do contrato de locação, mas a correta aplicação do art. 54, *caput*, da Lei n. 8.245/1991, que, segundo afirma, estabelece regime especial e cogente para contratos de shopping center, vedando a revisão judicial das condições livremente pactuadas sem demonstração de vício do negócio jurídico ou de desequilíbrio imprevisível (arts. 317 e 479 do Código Civil).

Aponta que o acórdão do tribunal de origem teria aplicado o art. 476 do Código Civil em detrimento do art. 54 da Lei n. 8.245/1991, violando o princípio da especialidade e negando vigência à norma especial, o que configuraria ofensa direta à lei federal, sem necessidade de interpretar cláusulas contratuais (fls. 1013-1015). Registra, como reforço, a orientação desta Corte no AgInt no AREsp 2.256.471/SP sobre a possibilidade de conhecimento quando a discussão é de direito (fl. 1014).

Requer a concessão de efeito suspensivo ao agravo interno, com fulcro no art. 995, parágrafo único, do Código de Processo Civil, por haver probabilidade de provimento do recurso e risco de dano grave ou de difícil reparação decorrente do não conhecimento do recurso especial e do consequente trânsito em julgado.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma (fls. 1016-1017).

A agravada apresentou contraminuta (fls. 1022-1028).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O recurso especial tem origem em ação revisional de contrato de locação cumulada com perdas e danos e pedido de tutela antecipada, proposta pelas locatárias contra a locadora, na qual se determinou a redução temporária do aluguel para 80% do valor contratual até o “pleno funcionamento” do Shopping da Ilha, mantida em apelação,

sob fundamento de inadimplemento da locadora decorrente de alteração do *tenant mix* (fls. 865-876).

Apesar das alegações do combativo causídico, a decisão guerreada não merece reforma.

O Tribunal de origem concluiu no sentido de que, em contratos atípicos de shopping center, a distribuição racional de lojas (*tenant mix*) e as condições originalmente pactuadas vinculam o empreendedor, cuja alteração ou supressão autoriza a revisão do aluguel à luz da *exceptio non adimpleti contractus*, como se pode depreender do seguinte trecho extraído do acórdão recorrido (fl. 812):

“III. No mérito, o contrato de Shopping Center é um contrato atípico de locação. Compete ao empreendedor a distribuição racional das lojas (*tenant mix*) não podendo o mesmo, a qualquer tempo e a sua disposição, modificar a disposição das lojas ou mudar as lojas-âncora das que foram oferecidas inicialmente. Tal modificação ou supressão causou prejuízo aos lojistas.” (fls. 812 e 826)

Afastar o referido entendimento para concluir no sentido de que deve prevalecer integralmente o pacto locatício, sem redução do aluguel e sem aplicação da *exceptio non adimpleti contractus*, como pretende o recorrente, demandaria o reexame das cláusulas do contrato, o que encontra óbice na Súmula 5/STJ.

Outrossim, concluiu-se no sentido de que a divulgação inicial do empreendimento prometeu cinemas, lojas âncoras, torre comercial e outros equipamentos, não implementados no lapso temporal pactuado, circunstância documentalmente evidenciada e que impactou o fluxo de consumidores e o faturamento dos lojistas, como se pode depreender do seguinte trecho extraído do acórdão recorrido (fl. 803):

“De fato, dos documentos juntados aos autos, constata-se que, conquanto a apelante, quando da divulgação do empreendimento Shopping da Ilha, tenha se comprometido a inaugurar uma torre de salas comerciais, lojas âncoras, bem como cinemas, academia, parque de diversões, banco, lotérica, etc., tais compromissos não restaram cumpridos pelo Empreendedor dentro do lapso temporal pactuado. (...) Assim, a inobservância dos compromissos assumidos quando do lançamento do empreendimento, pelos diversos meios de divulgação, refletiu direta e negativamente no fluxo esperado de pessoas no Shopping da Ilha e, por conseguinte, no faturamento dos lojistas que aderiram ao empreendimento.” (fls. 803-804 e 811)

Afastar o referido entendimento para concluir no sentido de que não houve inadimplemento da locadora e que a redução do aluguel é indevida por ausência de prova de descumprimento contratual, como pretende o recorrente, demandaria o reexame do material fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Por fim, afirmou-se no acórdão guerreado que houve inadimplemento decorrente da inobservância das condições contratuais inerentes ao tenant mix e dos compromissos de lançamento do empreendimento, evidenciado pelos documentos dos autos que demonstram o não cumprimento, no prazo pactuado, de elementos essenciais do projeto (cinemas, lojas âncoras, torre comercial, etc.), justificando a redução do aluguel até o pleno funcionamento, como se pode depreender do seguinte trecho extraído do acórdão recorrido (fl. 803):

“No caso em análise, o contrato atípico de locação de área de uso comercial do empreendimento gerou o inadimplemento contratual (...) em razão da inobservância do tenant mix inicialmente planejado e prometido aos lojistas (...) além do atraso na inauguração do shopping. De fato, dos documentos juntados aos autos, constata-se que (...) tais compromissos não restaram cumpridos pelo Empreendedor dentro do lapso temporal pactuado.” (fls. 803-804)

Desse modo, considerando a fundamentação do acórdão objeto do recurso especial, os argumentos utilizados pela parte recorrente somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o necessário reexame de matéria fático-probatória e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos vedados a esta Corte, em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Assim, em que pese o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.077.937 / MA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0405765-6

Número de Origem:
00066124420138100001 66124420138100001

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SC2 MARANHAO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS S.A

ADVOGADOS : JORGE RACHID MUBARACK MALUF FILHO - MA009174

JOSE LUIZ FERNANDES GAMA - MA007340

CIRO AUGUSTO MARTINS BRANDAO - MA009794

AGRAVADO : M.L.C. MARTINS

AGRAVADO : MARIA LUCIA CASTRO MARTINS

ADVOGADOS : EDUARDO AIRES CASTRO - MA005378

FRANCISCO TOBIAS DE CASTRO NETO - MA010015

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL - COBRANÇA DE ALUGUÉIS - SEM DESPEJO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SC2 MARANHAO LOCAÇÃO DE CENTROS COMERCIAIS S.A

ADVOGADOS : JORGE RACHID MUBARACK MALUF FILHO - MA009174

JOSE LUIZ FERNANDES GAMA - MA007340

CIRO AUGUSTO MARTINS BRANDAO - MA009794

AGRAVADO : M.L.C. MARTINS

AGRAVADO : MARIA LUCIA CASTRO MARTINS

ADVOGADOS : EDUARDO AIRES CASTRO - MA005378

FRANCISCO TOBIAS DE CASTRO NETO - MA010015

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026