SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3134445 - MT (2025/0491315-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	BLESS SHOES COMERCIO DE CALCADOS LTDA
ADVOGADO	:	ERICK RAFAEL DA SILVA LEITE - SC055919
AGRAVANTE	:	ARACELI MONTEIRO
ADVOGADOS	:	ERICK RAFAEL DA SILVA LEITE - MT024538O
		ERICK RAFAEL DA SILVA LEITE - SC055919
AGRAVADO	:	VARZEA GRANDE SHOPPING S.A
ADVOGADOS	:	MARCELO ALEXANDRE OLIVEIRA DA SILVA - MT014039
		USSIEL TAVARES DA SILVA FILHO - MT003150A
AGRAVADO	:	SAGA MALLS ANAPOLIS S.A.
ADVOGADOS	:	MARCELO ALEXANDRE OLIVEIRA DA SILVA - MT014039
		USSIEL TAVARES DA SILVA FILHO - MT003150A
		BRUNA GABRIELLE CORDEIRO TAVARES - MT031301O
		LARISSA ALEXANDRE REDES - MT019090O

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO EM *SHOPPING CENTER*. AÇÃO DECLARATÓRIA COM PRETENSÃO DE EXTINÇÃO CONTRATUAL E PERDAS E DANOS. AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO. ALEGAÇÃO DE NULIDADE POR CERCEAMENTO DE DEFESA. ART. 362, II, §§ 1º E 2º, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CLÁUSULA QUE AUTORIZA ALTERAÇÃO DO PROJETO. BOA-FÉ OBJETIVA E COMUNICAÇÃO PRÉVIA AO LOJISTA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre interposto em ação envolvendo contrato de locação comercial em *shopping center*, em que se discute cerceamento de defesa em audiência e suposta violação da boa-fé objetiva por alterações estruturais do empreendimento.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) houve violação do

Documento eletrônico VDA58156173 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/07/2026 15:08:31
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 550a2215-836b-4e32-8671-a3de5b602a98

art. 362, II, §§ 1º e 2º, do CPC; (ii) houve violação dos arts. 113, 422 e 427 do CC.

3. A justificativa de ausência deve ser comprovada até a abertura da audiência, nos termos do art. 362, § 1º, do CPC. A apresentação posterior, quando o ato já se encerrou e sem impedimento do patrono, não configura cerceamento de defesa.

4. A revisão das premissas fixadas pelas instâncias ordinárias sobre existência de cláusula autorizativa de alteração do projeto, comunicação prévia aos lojistas, oferta de realocação e observância da boa-fé objetiva demanda reexame de provas e de cláusulas contratuais, providência inviável em recurso especial, atraindo a Súmula n. 7 do STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA58156173 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/07/2026 15:08:31
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 550a2215-836b-4e32-8671-a3de5b602a98

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3134445 - MT (2025/0491315-7)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	BLESS SHOES COMERCIO DE CALCADOS LTDA
ADVOGADO	:	ERICK RAFAEL DA SILVA LEITE - SC055919
AGRAVANTE	:	ARACELI MONTEIRO
ADVOGADOS	:	ERICK RAFAEL DA SILVA LEITE - MT024538O
		ERICK RAFAEL DA SILVA LEITE - SC055919
AGRAVADO	:	VARZEA GRANDE SHOPPING S.A
ADVOGADOS	:	MARCELO ALEXANDRE OLIVEIRA DA SILVA - MT014039
		USSIEL TAVARES DA SILVA FILHO - MT003150A
AGRAVADO	:	SAGA MALLS ANAPOLIS S.A.
ADVOGADOS	:	MARCELO ALEXANDRE OLIVEIRA DA SILVA - MT014039
		USSIEL TAVARES DA SILVA FILHO - MT003150A
		BRUNA GABRIELLE CORDEIRO TAVARES - MT031301O
		LARISSA ALEXANDRE REDES - MT019090O

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO EM *SHOPPING CENTER*. AÇÃO DECLARATÓRIA COM PRETENSÃO DE EXTINÇÃO CONTRATUAL E PERDAS E DANOS. AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO. ALEGAÇÃO DE NULIDADE POR CERCEAMENTO DE DEFESA. ART. 362, II, §§ 1º E 2º, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. CLÁUSULA QUE AUTORIZA ALTERAÇÃO DO PROJETO. BOA-FÉ OBJETIVA E COMUNICAÇÃO PRÉVIA AO LOJISTA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre interposto em ação envolvendo contrato de locação comercial em *shopping center*, em que se discute cerceamento de defesa em audiência e suposta violação da boa-fé objetiva por alterações estruturais do empreendimento.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) houve violação do art. 362, II, §§ 1º e 2º, do CPC; (ii) houve violação dos arts. 113, 422 e 427 do CC.

3. A justificativa de ausência deve ser comprovada até a abertura da

Documento eletrônico VDA57881799 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 22/06/2026 14:12:00
Código de Controle do Documento: 11707338-ca23-4638-a715-96d19b46eb41

audiência, nos termos do art. 362, § 1º, do CPC. A apresentação posterior, quando o ato já se encerrou e sem impedimento do patrono, não configura cerceamento de defesa.

4. A revisão das premissas fixadas pelas instâncias ordinárias sobre existência de cláusula autorizativa de alteração do projeto, comunicação prévia aos lojistas, oferta de realocação e observância da boa-fé objetiva demanda reexame de provas e de cláusulas contratuais, providência inviável em recurso especial, atraindo a Súmula n. 7 do STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ARACELI MONTEIRO e BLESS SHOES COMERCIO DE CALCADOS LTDA (ARACELI e BLESS SHOES) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, assim ementado:

> *PROCESSUAL CIVIL. RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PERDAS E DANOS – CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL "SHOPPING CENTER" – IMPROCEDÊNCIA – PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA – REJEIÇÃO – ALTERAÇÃO DA PLANTA DO SHOPPING CENTER APÓS A CONTRATAÇÃO – INSTALAÇÃO DE UNIDADE DO GANHA TEMPO – CLAÚSULA CONTRATUAL QUE AUTORIZA A MODIFICAÇÃO – RESCISÃO DO CONTRATO POR CULPA DA LOCATÁRIA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.*
>
> *1. A ausência tanto da parte quanto de seu advogado à audiência de instrução, sem justificativa prévia ou apresentada tempestivamente, configura desinteresse na produção da prova, sendo desnecessária a designação de nova data para o ato. Assim, rejeita-se a preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa.*
>
> *2. É válida a cláusula contratual que permite ao empreendedor do Shopping Center alterar o projeto de construção, desde que não haja prejuízo ao lojista e sejam observados os princípios da boa-fé objetiva.*
>
> *3. Não se comprova o nexo de causalidade entre a instalação do Ganha Tempo no shopping center e o insucesso do empreendimento comercial do lojista, especialmente quando esta recusa a oferta de relocação feita pelo empreendedor.*
>
> *4. Recurso desprovido.* (e-STJ, fls. 507/508)

Nas razões do agravo, ARACELI e BLESS SHOES apontaram (1) não incidência dos óbices sumulares, com crítica à aplicação das Súmulas 7 e 211/STJ e menção à Súmula 5/STJ; (2) nulidade por falta de fundamentação específica da decisão de inadmissibilidade, por ofensa ao art. 489, § 1º, do CPC; (3) existência de divergência jurisprudencial e natureza exclusivamente de direito das teses. Houve apresentação de contraminuta por VARZEA GRANDE SHOPPING S.A e SAGA MALLS SPE 010 LTDA (VÁRZEA GRANDE e SAGA), defendendo o não conhecimento do agravo por ausência

Documento eletrônico VDA57881799 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 22/06/2026 14:12:00
Código de Controle do Documento: 11707338-ca23-4638-a715-96d19b46eb41

de impugnação específica (Súmula 182/STJ) e, no mérito, a manutenção dos óbices de prequestionamento (Súmula 211/STJ), interpretação de cláusulas (Súmula 5/STJ) e reexame de provas (Súmula 7/STJ).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele conheço, portanto, e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

O objetivo recursal é decidir se **(i)** houve violação do artigo 362, II, § 1º e § 2º, do CPC; **(ii)** houve violação dos arts. 113, 422 e 427, do CC.

(1) Da alegada violação do artigo 362, II, § 1º e § 2º, do CPC

ARACELI alega violação do artigo 362, II, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil, sob a assertiva de que não teria sido informada acerca do momento oportuno para justificar sua ausência na audiência de instrução.

A tese, contudo, não se sustenta, uma vez que a própria legislação processual impõe, de forma expressa, a regra de que o impedimento para o comparecimento deve ser comprovado até a abertura do ato, não havendo espaço para a alegação de desconhecimento do comando normativo.

Veja-se:

> *Art. 362. A audiência poderá ser adiada:*
> *(...)*
> ***§ 1º O impedimento deverá ser comprovado até a abertura da audiência, e, não o sendo, o juiz procederá à instrução.***

Conforme delineado pelas instâncias ordinárias, ARACELI apenas apresentou a sua justificativa no dia seguinte à realização da solenidade, quando o procedimento já se encontrava encerrado, a despeito de a audiência ter sido designada com cerca de dois meses de antecedência, período plenamente hábil para a adoção das providências cabíveis.

O entendimento exarado pelo Tribunal de Justiça de Mato Grosso, ao rejeitar a nulidade por cerceamento de defesa, encontra-se perfeitamente em consonância com a norma processual, fundamentando-se em dois pilares centrais, cuja análise afasta qualquer irregularidade.

Primeiramente, evidencia-se a inércia de ARACELI no cumprimento de seu ônus processual, porquanto a gravidez preexistente, conhecida desde abril de 2020, não configura um fato imprevisível, repentino ou de última hora capaz de excepcionar a regra e justificar uma comunicação posterior à ultimação da audiência.

Documento eletrônico VDA57881799 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 22/06/2026 14:12:00
Código de Controle do Documento: 11707338-ca23-4638-a715-96d19b46eb41

Em segundo lugar, constata-se a ausência do patrono de ARACELI ao ato instrutório, sem a apresentação de nenhuma justificativa própria para a sua falta, comportamento este que, nos termos da lei, autoriza a dispensa da prova requerida e ratifica de maneira insofismável o nítido desinteresse da parte na efetiva dilação probatória.

Conclui-se, portanto, que a inércia não pode figurar como instrumento para acarretar atrasos injustificados à marcha do processo, sobretudo quando a justificativa extemporaneamente apresentada consubstanciava fato de pleno conhecimento de ARACELI há diversos meses.

Ademais, acerca do profissional da advocacia constituído, constata-se a absoluta ausência de comprovação de qualquer impedimento legal ou fático que chancelasse o seu não comparecimento ao ato instrutório.

Ainda, conforme bem delineado pelo Tribunal de mato-grossense, ARACELI absteve-se de formular qualquer requerimento prévio para a realização da audiência na modalidade virtual.

Considerando o contexto de pandemia aplicável à época, o ordenamento processual viabilizava a adoção de mecanismos tecnológicos de videoconferência, providência que teria assegurado plenamente a participação de ARACELI no ato designado e evitado o seu indesejado adiamento.

A omissão processual em postular tempestivamente essa alternativa corrobora a regularidade da instrução e afasta, de forma cabal, a alegação de nulidade, evidenciando que a impossibilidade de comparecimento físico não configurava barreira intransponível à concretização do contraditório.

Desse modo, não há o que se falar em violação do dispositivo.

(2) Da alegada violação dos arts. 113, 422 e 427 do CC

ARACELI aponta violação dos arts. 113, 422 e 427 do CC, afirmando que o contrato efetivamente pactuado não continha cláusula autorizando a modificação unilateral da planta e que houve má aplicação da boa-fé objetiva ao validar “Normas Gerais Complementares” que não integrariam o instrumento assinado.

A pretexto de defender a inobservância da boa-fé objetiva e a suposta divergência entre os instrumentos contratuais colacionados ao feito, demonstra, em verdade, o seu nítido inconformismo com o resultado desfavorável obtido no julgamento perante o Tribunal de Justiça de Mato Grosso.

Nota-se que a argumentação desenvolvida no recurso especial restringe-se a apresentar ponderações desprovidas de lastro probatório e jurídico adequado, chegando ao ponto de extrapolar a urbanidade e a dialeticidade processual ao afirmar,

Documento eletrônico VDA57881799 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 22/06/2026 14:12:00
Código de Controle do Documento: 11707338-ca23-4638-a715-96d19b46eb41

de forma vazia e sem nenhum embasamento, que o colegiado julgador teria valorado as provas apresentadas por VÁRZEA GRANDE e SAGA "por motivos de foro íntimo".

Contudo, a leitura do acórdão recorrido revela que o Tribunal estadual, soberano na análise do conjunto fático e probatório, concluiu de forma escorreita e fundamentada pela total ausência de comprovação das alegações da defesa.

A Corte mato-grossense amparou sua convicção na análise detida do acervo documental e testemunhal, assentando categoricamente que o contrato entabulado entre ARACELI e VÁRZEA GRANDE e SAGA, associado às suas Normas Gerais Complementares, possuía previsão expressa autorizando-os a alterar o projeto de construção a qualquer momento.

Somado a isso, com base na prova testemunhal colhida sob o crivo do contraditório, o Tribunal estadual atestou que a VÁRZEA GRANDE e SAGA agiram com irrefutável boa-fé ao comunicar previamente aos lojistas as alterações estruturais acerca da instalação do órgão público e ao lhes oferecer oportunidades de realocação do estabelecimento, proposta esta que foi livremente recusada pela própria ARACELI.

Nesse panorama, elidir as premissas fáticas firmadas de forma soberana pelo Tribunal de Justiça de Mato Grosso para acolher a tese recursal de que o contrato original não possuía a referida cláusula permissiva, ou de que teria havido conduta pautada na má-fé por parte de VÁRZEA GRANDE e SAGA , exigiria, inexoravelmente, a reanálise minuciosa de fatos, de provas e das próprias cláusulas contratuais.

Tal providência, contudo, é absolutamente vedada nesta sede extraordinária, consoante a inteligência consagrada na Súmula n. 7 do STJ, a qual preconiza com clareza solar que a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

Cumpre ressaltar que a atuação desta Corte Superior cinge-se à uniformização e à escorreita aplicação da legislação federal, não lhe competindo atuar como terceira instância para a rediscussão de controvérsias que já foram integralmente dirimidas pelas instâncias ordinárias com base na estrita valoração das provas colacionadas aos autos.

Dessa forma, é manifesta a inadmissibilidade recursal quanto ao ponto.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-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.

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

Documento eletrônico VDA57881799 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 22/06/2026 14:12:00
Código de Controle do Documento: 11707338-ca23-4638-a715-96d19b46eb41

É como voto.

Documento eletrônico VDA57881799 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 22/06/2026 14:12:00
Código de Controle do Documento: 11707338-ca23-4638-a715-96d19b46eb41

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.134.445 / MT

Número Registro: 2025/0491315-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10026428120168110002

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: BLESS SHOES COMERCIO DE CALCADOS LTDA
ADVOGADO	: ERICK RAFAEL DA SILVA LEITE - SC055919
AGRAVANTE	: ARACELI MONTEIRO
ADVOGADOS	: ERICK RAFAEL DA SILVA LEITE - MT024538O
	ERICK RAFAEL DA SILVA LEITE - SC055919
AGRAVADO	: VARZEA GRANDE SHOPPING S.A
ADVOGADOS	: MARCELO ALEXANDRE OLIVEIRA DA SILVA - MT014039
	USSIEL TAVARES DA SILVA FILHO - MT003150A
AGRAVADO	: SAGA MALLS ANAPOLIS S.A.
ADVOGADOS	: MARCELO ALEXANDRE OLIVEIRA DA SILVA - MT014039
	USSIEL TAVARES DA SILVA FILHO - MT003150A
	LARISSA ALEXANDRE REDES - MT019090O
	BRUNA GABRIELLE CORDEIRO TAVARES - MT031301O
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

Documento eletrônico VDA58139521 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:04:30
Código de Controle do Documento: da4aee20-6f03-4be0-b6b6-0f099dfbe2e9

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58139521 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 01:04:30
Código de Controle do Documento: da4aee20-6f03-4be0-b6b6-0f099dfbe2e9