SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3152741 - BA (2026/0005619-2)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	ALLOS S.A.
ADVOGADOS	:	FREDIE SOUZA DIDIER JUNIOR - BA015484
		RAFAEL SANTOS ALEXANDRIA DE OLIVEIRA - BA018676
		BRUNO TOMMASI COSTA CARIBÉ - BA018464
		LUIZ CARLOS DE SEIXAS OLIVEIRA FILHO - BA031121
		CARLOS BENEDITO LIMA FRANCO DOS SANTOS - BA015784
		LAYANNA PIAU VASCONCELOS - BA033233
		KARINNE DIAS OLIVEIRA - BA037214
		JOÃO VÍTOR SANTOS CUNHA - BA061220
		BERNARDO SILVA DE LIMA - BA025458
		AMANDA ALVES MOREIRA DA SILVA - AL012920
		NEICLA GARDÊNIA CARVALHO DANTAS - AL019330B
AGRAVADO	:	COURO & CIA COMERCIO E INDUSTRIA DE CONFECCOES LTDA
AGRAVADO	:	M.A COMERCIO VAREJISTA DE BOLSAS E CALCADOS LTDA
OUTRO NOME	:	MARCELO ANTONIO STABEL HORLLE - ME
AGRAVADO	:	ROGERIO HORLLE
ADVOGADO	:	ROGERIO HORLLE (EM CAUSA PRÓPRIA) - BA074466
INTERES.	:	CONSÓRCIO PARQUES URBANOS
INTERES.	:	NIESA PARTICIPACOES S/A
INTERES.	:	ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial interposto com fundamento nas alíneas a e c do art. 105, III, da Constituição Federal, em demanda indenizatória decorrente de relação locatícia em shopping center.

Documento eletrônico VDA60044712 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:31:27
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: a6564ba3-b5df-4748-821e-6e657cdd1f8b

2. O Tribunal de origem, ao julgar embargos de declaração, integrou o acórdão para enfrentar a tese de prescrição trienal do art. 206, § 3º, V, do Código Civil e concluiu que a pretensão deduzida em face de administradora de shopping center possui natureza contratual, aplicando o prazo decenal do art. 205 do Código Civil, embora inexistente contrato direto com a administradora, por imputação de atos de gestão no âmbito da relação locatícia.

3. A decisão singular manteve o não conhecimento do recurso especial ante a necessidade de revolvimento do conjunto fático-probatório para alterar a qualificação jurídica assentada pelas instâncias ordinárias (Súmula 7/STJ) e a impossibilidade de conhecimento pela alínea c quando o dissídio é apoiado em fatos.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se: (i) a pretensão indenizatória em face de administradora de shopping center, fundada em atos de gestão relacionados à execução e fruição de relação locatícia, sujeita-se ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil ou ao prazo trienal do art. 206, § 3º, V, do Código Civil; e (ii) é possível conhecer do recurso especial, inclusive pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal, quando a alteração pretendida demanda o reexame das premissas fáticas fixadas pelo acórdão recorrido.

III. Razões de decidir

5. As instâncias ordinárias qualificaram a causa de pedir como decorrente da própria relação contratual entre os autores e o empreendimento, imputando à administradora atos de gestão vinculados à execução e fruição dessa relação; a modificação dessa qualificação demanda revolvimento de fatos e provas, vedado pelo enunciado da Súmula 7/STJ.

6. A alegação de inexistência de contrato direto com a administradora não afasta a natureza contratual reconhecida, pois os danos indicados foram vinculados à gestão no contexto da relação locatícia, incidindo o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, e não o prazo trienal do art. 206, § 3º, V.

7. O dissídio jurisprudencial não é cognoscível quando sua demonstração pressupõe a alteração das premissas fáticas estabelecidas pelo acórdão recorrido, porquanto o óbice da Súmula 7/STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal.

8. Inviável reconhecer controvérsia exclusivamente de direito, uma vez que a definição da natureza da responsabilidade e do prazo prescricional aplicável foi firmada a partir de circunstâncias fáticas específicas delineadas pelas instâncias ordinárias.

IV. Dispositivo

Documento eletrônico VDA60044712 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:31:27
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: a6564ba3-b5df-4748-821e-6e657cdd1f8b

9. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido, mantida a decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

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 08/09/2026 a 14/09/2026, 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, 14 de setembro de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA60044712 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:31:27
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: a6564ba3-b5df-4748-821e-6e657cdd1f8b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3152741 - BA (2026/0005619-2)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	ALLOS S.A.
ADVOGADOS	:	FREDIE SOUZA DIDIER JUNIOR - BA015484
		RAFAEL SANTOS ALEXANDRIA DE OLIVEIRA - BA018676
		BRUNO TOMMASI COSTA CARIBÉ - BA018464
		LUIZ CARLOS DE SEIXAS OLIVEIRA FILHO - BA031121
		CARLOS BENEDITO LIMA FRANCO DOS SANTOS - BA015784
		LAYANNA PIAU VASCONCELOS - BA033233
		KARINNE DIAS OLIVEIRA - BA037214
		JOÃO VÍTOR SANTOS CUNHA - BA061220
		BERNARDO SILVA DE LIMA - BA025458
		AMANDA ALVES MOREIRA DA SILVA - AL012920
		NEICLA GARDÊNIA CARVALHO DANTAS - AL019330B
AGRAVADO	:	COURO & CIA COMERCIO E INDUSTRIA DE CONFECCOES LTDA
AGRAVADO	:	M.A COMERCIO VAREJISTA DE BOLSAS E CALCADOS LTDA
OUTRO NOME	:	MARCELO ANTONIO STABEL HORLLE - ME
AGRAVADO	:	ROGERIO HORLLE
ADVOGADO	:	ROGERIO HORLLE (EM CAUSA PRÓPRIA) - BA074466
INTERES.	:	CONSÓRCIO PARQUES URBANOS
INTERES.	:	NIESA PARTICIPACOES S/A
INTERES.	:	ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial interposto com fundamento nas alíneas a e c do art. 105, III, da Constituição Federal, em demanda indenizatória decorrente de relação locatícia em shopping center.

Documento eletrônico VDA59646292 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 02/09/2026 17:59:24
Código de Controle do Documento: 9c591fbd-5803-4be9-9aed-83160087b5d6

2. O Tribunal de origem, ao julgar embargos de declaração, integrou o acórdão para enfrentar a tese de prescrição trienal do art. 206, § 3º, V, do Código Civil e concluiu que a pretensão deduzida em face de administradora de shopping center possui natureza contratual, aplicando o prazo decenal do art. 205 do Código Civil, embora inexistente contrato direto com a administradora, por imputação de atos de gestão no âmbito da relação locatícia.

3. A decisão singular manteve o não conhecimento do recurso especial ante a necessidade de revolvimento do conjunto fático-probatório para alterar a qualificação jurídica assentada pelas instâncias ordinárias (Súmula 7/STJ) e a impossibilidade de conhecimento pela alínea c quando o dissídio é apoiado em fatos.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se: (i) a pretensão indenizatória em face de administradora de shopping center, fundada em atos de gestão relacionados à execução e fruição de relação locatícia, sujeita-se ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil ou ao prazo trienal do art. 206, § 3º, V, do Código Civil; e (ii) é possível conhecer do recurso especial, inclusive pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal, quando a alteração pretendida demanda o reexame das premissas fáticas fixadas pelo acórdão recorrido.

III. Razões de decidir

5. As instâncias ordinárias qualificaram a causa de pedir como decorrente da própria relação contratual entre os autores e o empreendimento, imputando à administradora atos de gestão vinculados à execução e fruição dessa relação; a modificação dessa qualificação demanda revolvimento de fatos e provas, vedado pelo enunciado da Súmula 7/STJ.

6. A alegação de inexistência de contrato direto com a administradora não afasta a natureza contratual reconhecida, pois os danos indicados foram vinculados à gestão no contexto da relação locatícia, incidindo o prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, e não o prazo trienal do art. 206, § 3º, V.

7. O dissídio jurisprudencial não é cognoscível quando sua demonstração pressupõe a alteração das premissas fáticas estabelecidas pelo acórdão recorrido, porquanto o óbice da Súmula 7/STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal.

8. Inviável reconhecer controvérsia exclusivamente de direito, uma vez que a definição da natureza da responsabilidade e do prazo prescricional aplicável foi firmada a partir de circunstâncias fáticas específicas delineadas pelas instâncias ordinárias.

IV. Dispositivo

Documento eletrônico VDA59646292 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 02/09/2026 17:59:24
Código de Controle do Documento: 9c591fbd-5803-4be9-9aed-83160087b5d6

9. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido, mantida a decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por **ALLOS S.A.**, contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial da ora insurgente.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA, assim ementado (fls. 1657-1659, e-STJ):

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. DANOS EMERGENTES E LUCROS CESSANTES. PRESCRIÇÃO. INTERESSE DE AGIR. LEGITIMIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em exame 1. Recurso de apelação interposto por locatários contra sentença que julgou ação indenizatória movida em face de consórcio empreendedor e administradora de shopping center (Aeroclube Plaza Show). A sentença reconheceu a ilegitimidade passiva da administradora ré, falta de interesse de agir de um locatário com fundamento em prévio despejo, e a prescrição da pretensão dos demais, relativa a danos e lucros cessantes decorrentes do declínio e demolição do empreendimento, com fundamento em distratos anteriores, e em julgamento antecipado antes de oportunizada a instrução. II. Questões em discussão 2. As questões em discussão são: (i) a legitimidade passiva da administradora do shopping; (ii) a ocorrência de prescrição da pretensão indenizatória; (iii) a legitimidade ativa de empresa que cedeu seus direitos; (iv) o interesse de agir de locatário com ordem de despejo supostamente não cumprida; (v) a possibilidade de julgamento do mérito em 2º grau. III. Razões de decidir 3. As condições da ação são aferidas conforme a narrativa do autor (teoria da asserção). Se a administradora ré é apontada como causadora de danos por atos de gestão, possui legitimidade passiva, e se o locatário alega fatos que, se verdadeiros, tornariam o processo necessário, útil, e adequado, possui interesse de agir. A autor que confessadamente cedeu fundo de comércio a outro não detém legitimidade para pleitear, em nome próprio, indenização por danos supostamente sofridos pelo cessionário em período posterior à cessão. 4. A pretensão de indenização por danos decorrentes de relação contratual prescreve em dez anos (art. 205, CC). Se o ajuizamento foi em 08/06/2017, a prescrição atinge apenas os supostos danos anteriores a 08/06/2007 e não os alegadamente posteriores. A existência de distratos anteriores, com eficácia ou validade controvertida entre as partes, é matéria atinente à procedência ou improcedência da demanda, não autorizando reconhecer prescrição total de plano, se há alegação de persistência da posse após tais distratos e de danos alegadamente ocorridos após o marco prescricional de 08/06/2007, como os que se afirma decorrerem da demolição no ano de 2014. 5. Não se aplica o art. 1.013, § 3º, I, do CPC se a causa envolve questões de fato relevantes (efetiva posse/fruição das lojas após distratos ou ordem de despejo, danos emergentes da demolição, validade dos distratos e ocorrência de atos de gestão culpáveis) sobre os quais não se chegou a realizar instrução requerida e previamente deferida antes da prolação da sentença, por não esta a causa madura para julgamento. IV. Dispositivo 6. Recurso parcialmente provido para: 1- afastar o reconhecimento da legitimidade passiva da ré ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A; 2- manter o reconhecimento da prescrição integral da pretensão da COURO & CIA COMERCIO E INDUSTRIA DE CONFECCOES LTDA referente a danos supostamente ocorridos antes de 29/11/1999, e declarar de ofício sua ilegitimidade ativa quanto à pretensão relativa danos supostamente ocorridos após 29/11/1999. 3- afastar parcialmente o reconhecimento de prescrição em desfavor de ROGÉRIO HORLLE ME, para

Documento eletrônico VDA59646292 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 02/09/2026 17:59:24
Código de Controle do Documento: 9c591fbd-5803-4be9-9aed-83160087b5d6

> reconhecer prescrita apenas a pretensão relativa danos anteriores a 08/06/2007. 4- afastar o reconhecimento de falta de interesse de agir em desfavor de MARCELO ANTÔNIO STABEL HORLLE ME, reconhecendo de ofício quanto a este a prescrição da pretensão relativa a danos anteriores a 08/06/2007. 5- determinar o retorno dos autos à origem para prosseguimento do feito mediante a realização da instrução já deferida (ID 80460923) mas não realizada em razão da superveniente sentença. Dispositivos legais relevantes citados: Código Civil (CC/ 2002), arts. 205, 2.028; Código de Processo Civil (CPC), arts. 485, VI, 487, II, 1.013, § 3º, I.

Opostos embargos de declaração, foram acolhidos nos termos do acórdão de fls. 2003-2005, e-STJ, cuja ementa assim consignou:

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ACOLHIMENTO EM PARTE. OMISSÃO QUANTO À TESE DE PRESCRIÇÃO TRIENAL QUANTO AO EMBARGANTE. ACÓRDÃO INTEGRADO PARA REJEIÇÃO DA TESE. NÃO CONCESSÃO DE EFEITO INFRINGENTES 1. Conquanto não tenha ocorrido omissão quanto à tese de ilegitimidade passiva, e tenha sido proferido julgamento fundamentado no sentido de que a prescrição parcial reconhecida no caso era decenal, regendo-se pelo art. 205 do CC/2002, a mesma não enfrentou a tese de que a prescrição seria trienal (206, § 3º, V do CC/2002). 2. Integra-se a fundamentação do acórdão com fundamentação no sentido de que a inexistência de termo contratual direito entre a administradora do shopping center locador réu e os locatários autores não é capaz de fazer com que a pretensão indenizatória deduzida seja fundada em responsabilidade extracontratual, para fins de aplicação de prazo trienal apenas quanto a esta ré, se há imputação de responsabilidade por atos de gestão da ré em nome da contratante, alegadamente diretivos do destino, adimplemento e fruição da relação contratual, mantendo-se hígida a conclusão de que a pretensão foi fundada em responsabilidade contratual, atraindo o prazo prescricional decenal do Art. 205 do CC/2002 como julgado. 3. Embargos de declaração que se acolhem em parte sem concessão de efeitos infringentes

Nas razões de recurso especial (fls. 2021-2038, e-STJ), aponta a parte recorrente ofensa aos seguintes dispositivos: art. 206, § 3º, V, do Código Civil.

Sustenta, em síntese: a incidência do prazo prescricional trienal por se tratar de responsabilidade extracontratual em relação à recorrente, diante da inexistência de contrato entre ALLOS S.A. e os recorridos; a existência de dissídio jurisprudencial e o cotejo com paradigmas; e requer a atribuição de efeito suspensivo ao recurso especial.

Contrarrazões apresentadas às fls. 2051-2090, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 2096-2111, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial, dando ensejo ao agravo de fls. 2113-2124, e-STJ.

Contraminuta apresentada às fls. 2127-2167, e-STJ.

Em decisão singular (fls. 2204-2208, e-STJ), conheceu-se do agravo para não conhecer do recurso especial, ante: a) a necessidade de revolvimento do conjunto fático-probatório para infirmar a conclusão do Tribunal de origem quanto à natureza contratual da responsabilidade, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ; b) a impossibilidade de conhecimento pela alínea c do art. 105, III, da CF quando o dissídio é apoiado em fatos, também por força da Súmula 7/STJ, conforme precedentes citados.

Documento eletrônico VDA59646292 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 02/09/2026 17:59:24
Código de Controle do Documento: 9c591fbd-5803-4be9-9aed-83160087b5d6

Daí o presente agravo interno (fls. 2213-2222, e-STJ), no qual a parte agravante sustenta a desnecessidade de reexame fático-probatório, afirmando ser incontroversa a inexistência de contrato entre as partes e que a controvérsia seria exclusivamente de direito, relativa à correta interpretação dos arts. 205 e 206, § 3º, V, do Código Civil; alega, ainda, a existência de dissídio jurisprudencial quanto ao prazo prescricional aplicável e requer o conhecimento e provimento do agravo em recurso especial.

Impugnação às fls. 2229-2247, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela agravante são incapazes de infirmar a decisão impugnada, motivo pelo qual merece ser mantida, por seus próprios fundamentos.

1. Conforme consignado na decisão agravada, o Tribunal de origem, ao apreciar os embargos de declaração, integrou o acórdão recorrido para enfrentar expressamente a alegação de incidência da prescrição trienal prevista no art. 206, § 3º, V, do Código Civil, concluindo que a pretensão deduzida em face da administradora do shopping center possui natureza contratual, submetendo-se, por conseguinte, ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil.

Assentou a Corte estadual que, embora inexistisse vínculo contratual direto entre a administradora e os locatários, a responsabilidade a ela imputada decorreu precisamente dos alegados atos de gestão praticados no âmbito da relação locatícia estabelecida entre os autores e o empreendimento comercial.

Conforme expressamente consignado no acórdão recorrido, "a pretensão exercida em face dos réus, inclusive da ora embargante na condição de administradora do shopping, fora fundada na ocorrência de supostos danos ocorridos no contexto e em decorrência da relação contratual tida pelos autores com o shopping center, com imputação de responsabilidade por atos de gestão em favor da locadora, e diretivos do destino e fruição da locação", razão pela qual permaneceu hígida a conclusão pela incidência da prescrição decenal.

A propósito, veja-se (fl. 2008, e-STJ):

> De outro lado, integralizando a fundamentação do acórdão quanto ao enfrentamento da tese de natureza extracontratual da responsabilidade pretendida e consequente natureza alegadamente trienal da prescrição em comento, bem assim quanto à distinção da jurisprudência do STJ no que tange à aplicabilidade dos prazos dos art. 205 e 206, § 3º, V do CC/2002, cumpre dizer que remanesce hígida a conclusão constante do acórdão no sentido de que o prazo incidente é o decenal relativo às pretensões indenizatórias por danos ocorridos em relação contratual (art. 205 cc/2002).
>
> Isto porque a despeito de inexistir contrato diretamente firmado entre a ALIANSCE SHOPPING CENTERS S. A. e os locatários autores, é indiscutível

Documento eletrônico VDA59646292 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 02/09/2026 17:59:24
Código de Controle do Documento: 9c591fbd-5803-4be9-9aed-83160087b5d6

> que a pretensão exercida em face dos réus, inclusive da ora embargante na condição de administradora do shopping, fora fundada na ocorrência de supostos danos ocorridos no contexto e em decorrência da relação contratual tida pelos autores com o shopping center, com imputação de responsabilidade por atos de gestão em favor da locadora, e diretivos do destino e fruição da locação - regendo assim pela prescrição dos danos contratuais - e não por danos outros que a embargante tivesse eventualmente causado aos autores fora deste contexto a ponto de caracterizar-se como mera reparação por ilícito.
>
> Dessa forma, mesmo em se considerando a notória distinção jurisprudencial estabelecida pelo STJ no tocante aos prazos prescricionais incidentes sobre as pretensões indenizatórias por responsabilidade contratual e extracontratual, no caso concreto, o argumento de inexistência de termo contratual escrito direto entre a locatária e a administradora da locadora não afastava a vinculação da responsabilização pretendida nos autos à relação contratual e expectativas de fruição desta advindas, às quais se vinculou a embargante em razão da posição de gestora exercida, de modo que persiste a conclusão no sentido de ser o decenal o prazo prescricional aplicável. [...]

Dessa forma, diversamente do que sustenta a agravante, a controvérsia não se limita à definição abstrata do prazo prescricional aplicável às responsabilidades contratual e extracontratual.

O Tribunal de origem, a partir do exame das circunstâncias específicas da demanda, qualificou juridicamente a causa de pedir como decorrente da própria relação contratual existente entre os autores e o shopping center, reconhecendo que a atuação da administradora se inseria no exercício da gestão contratual do empreendimento e que os danos alegados decorriam justamente da execução e da fruição desse vínculo negocial.

A pretensão recursal, ao sustentar que a responsabilidade da administradora seria exclusivamente extracontratual em razão da inexistência de contrato firmado diretamente com os autores, exige, necessariamente, a revisão das premissas fáticas estabelecidas pelas instâncias ordinárias acerca da natureza dos atos imputados à recorrente, da extensão de sua atuação como gestora do empreendimento e da vinculação dos alegados danos à relação locatícia existente.

Cuida-se, portanto, de providência que demanda o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez assentado pelas instâncias ordinárias que a pretensão indenizatória decorre de inadimplemento ou da execução de relação contratual, a revisão dessa qualificação jurídica, quando fundada nas circunstâncias concretas do caso, encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIO CONSTRUTIVO, LEGITIMIDADE PASSIVA, DENUNCIAÇÃO DA LIDE E PRAZO PRESCRICIONAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial com fundamento no art. 1.030, V, do CPC, em ação de reparação de danos por vícios construtivos. Atribuiu à causa o valor de R$ 45.000,00. 2. Sentença julgou parcialmente procedentes os

Documento eletrônico VDA59646292 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 02/09/2026 17:59:24
Código de Controle do Documento: 9c591fbd-5803-4be9-9aed-83160087b5d6

pedidos por danos materiais e morais; acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo reconheceu relação de consumo, responsabilidade solidária na cadeia, desnecessidade de litisconsórcio com o Município, aplicou prescrição decenal do art. 205 do Código Civil e afastou dano moral. II- QUESTÃO EM DISCUSSÃO 3. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 125 do CPC pela rejeição da denunciação da lide e pela desnecessidade de litisconsórcio passivo com o Município; (ii) saber se houve cerceamento de defesa e ofensa ao art. 5º, LV, da Constituição Federal; (iii) saber se a pretensão indenizatória por vícios construtivos se sujeita ao prazo trienal do art. 206, § 3º, do Código Civil; e (iv) saber se incide o prazo quinquenal do art. 1º do Decreto n. 20.910/1932. III. RAZÕES DE DECIDIR 4. A responsabilização solidária na cadeia de consumo e o descabimento da denunciação da lide em relação de consumo justificam a manutenção da legitimidade passiva, sendo inviável o reexame de fatos e provas (Súmula n. 7 do STJ) e incidindo entendimento consolidado desta Corte (Súmula n. 83 do STJ). 5. A pretensão indenizatória fundada em inadimplemento contratual sujeita-se ao prazo decenal do art. 205 do Código Civil; a revisão da conclusão do Tribunal de origem demanda revolvimento do conjunto fático-probatório (Súmula n. 7 do STJ) e contraria jurisprudência pacífica (Súmula n. 83 do STJ). 6. A aplicação do art. 1º do Decreto n. 20.910/1932 não foi prequestionada, atraindo os óbices das Súmulas n. 282 e 284 do STF e 211 do STJ; a alegada violação do art. 5º, LV, da Constituição Federal não é cognoscível em recurso especial. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Agravo em recurso especial desprovido. Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório e a Súmula n. 83 do STJ para manter o entendimento consolidado de descabimento de denunciação da lide em relações de consumo, nos termos do art. 88 do CDC e do art. 125, caput e § 1º, do CPC. **2. Aplica-se o art. 205 do Código Civil às pretensões indenizatórias decorrentes de inadimplemento contratual, incidindo as Súmulas n. 7 e 83 do STJ quanto ao óbice e à consolidação jurisprudencial.** 3. Incidem as Súmulas n. 282 e 284 do STF e n. 211 do STJ diante da ausência de prequestionamento do art. 1º do Decreto n. 20.910/1932; não se conhece de alegação fundada no art. 5º, LV, da Constituição Federal em recurso especial. " Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.030, V; 125, caput e § 1º; 85, § 11; CDC, arts. 3; 7, parágrafo único; 25, § 1º; 88; Código Civil, arts. 205; 206, § 3º; Constituição Federal, arts. 105, III; 5º, LV; Decreto n. 20.910/1932, art. 1º. Jurisprudência relevante citada: STJ/ Súmula n. 7; STJ/ Súmula n. 83; STF/ Súmula n. 282; STF/ Súmula n. 284; STJ/ Súmula n. 211; STJ, AgInt no AREsp n. 2.344.836/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.962.768/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/12/2021; STJ, EREsp n. 1.424.404/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgados em 20/10/2021; STJ, REsp n. 1.591.223/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 2/6/2016; STJ, AgInt no REsp n. 2.129.315/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024. (AREsp n. 2.696.107/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 24/11/2025.) [grifou-se]

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEILÃO. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. PRESCRIÇÃO. LEILOEIRO. COBRANÇA DE COMISSÃO. NATUREZA DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. ATIVIDADE EMPRESARIAL. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. I. CASO EM EXAME 1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, em razão da incidência da Súmula 7 do STJ. 2. A parte agravante sustenta violação aos arts. 46 e 489, § 1º, I, do Código de Processo Civil e ao art. 206, § 5º, II, do Código Civil, ao reconhecer a validade da cláusula de eleição de foro prevista no regulamento do leilão, alegando que a controvérsia decorre de obrigações contratuais específicas firmadas entre as partes, cujos instrumentos indicariam foro diverso. Afirma que a prescrição aplicável seria a quinquenal, por se tratar de cobrança de serviços prestados por profissional liberal. 3. O acórdão recorrido reconheceu a validade

Documento eletrônico VDA59646292 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 02/09/2026 17:59:24
Código de Controle do Documento: 9c591fbd-5803-4be9-9aed-83160087b5d6

> da cláusula de eleição de foro e aplicou a prescrição decenal prevista no art. 205 do Código Civil, considerando que a ação versa sobre dívidas oriundas de comissões relacionadas a compras e vendas realizadas em leilões. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 4. A questão em discussão consiste em saber se: (i) a cláusula de eleição de foro prevista no regulamento do leilão é válida, considerando a natureza da relação contratual; e (ii) o prazo prescricional aplicável à cobrança de comissões relacionadas a compras e vendas realizadas em leilões é o quinquenal ou o decenal. III. RAZÕES DE DECIDIR 5. A validade da cláusula de eleição de foro foi reconhecida, pois não há comprovação de hipossuficiência das partes ou inviabilidade de acesso ao Judiciário, sendo aplicável o regulamento do leilão. 6. A prescrição decenal prevista no art. 205 do Código Civil foi aplicada, considerando que a ação versa sobre dívidas oriundas de comissões relacionadas a compras e vendas realizadas em leilões, não se enquadrando nos prazos específicos do art. 206 do Código Civil. **7. A análise das alegações da parte agravante demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório, procedimento vedado pela Súmula 7 do STJ.** 8. A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional. IV. DISPOSITIVO 9. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 2.959.440/PR, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.) [grifou-se]

Igualmente não prospera a insurgência fundada na alínea "c" do permissivo constitucional.

É pacífico o entendimento desta Corte de que o dissídio jurisprudencial não pode ser conhecido quando sua demonstração depende da alteração das premissas fáticas fixadas pelo acórdão recorrido, porquanto o óbice da Súmula 7/STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos com fundamento na divergência jurisprudencial.

Na hipótese, a alegada similitude entre os paradigmas indicados e o caso concreto somente poderia ser aferida mediante rediscussão da natureza da responsabilidade atribuída à agravante e do contexto fático delineado pelo Tribunal estadual, circunstância que inviabiliza o conhecimento do recurso também pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal.

Por fim, não procede a alegação de que seria incontroversa a inexistência de vínculo contratual entre as partes.

Com efeito, o acórdão recorrido não afirmou a existência de contrato diretamente firmado entre os autores e a administradora do shopping. Ao contrário, reconheceu expressamente essa inexistência, mas concluiu, diante das peculiaridades da demanda, que a responsabilidade imputada à recorrente decorre dos atos de gestão praticados no âmbito da execução da relação locatícia mantida pelos autores com o empreendimento, circunstância suficiente, segundo a fundamentação adotada pela Corte local, para caracterizar a natureza contratual da pretensão indenizatória.

Desconstituir essa conclusão demanda, inevitavelmente, nova incursão sobre os fatos delineados no acórdão recorrido, providência incompatível com a via estreita do recurso especial.

Documento eletrônico VDA59646292 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 02/09/2026 17:59:24
Código de Controle do Documento: 9c591fbd-5803-4be9-9aed-83160087b5d6

Assim, permanecem íntegros os fundamentos da decisão agravada.

2. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno, mantendo integralmente a decisão monocrática.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59646292 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 02/09/2026 17:59:24
Código de Controle do Documento: 9c591fbd-5803-4be9-9aed-83160087b5d6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.152.741 / BA

Número Registro: 2026/0005619-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
05343244820178050001 534324482017805000 1

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

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	: ALLOS S.A.
ADVOGADOS	: FREDIE SOUZA DIDIER JUNIOR - BA015484
	RAFAEL SANTOS ALEXANDRIA DE OLIVEIRA - BA018676
	BRUNO TOMMASI COSTA CARIBÉ - BA018464
	LUIZ CARLOS DE SEIXAS OLIVEIRA FILHO - BA031121
	CARLOS BENEDITO LIMA FRANCO DOS SANTOS - BA015784
	LAYANNA PIAU VASCONCELOS - BA033233
	KARINNE DIAS OLIVEIRA - BA037214
	JOÃO VÍTOR SANTOS CUNHA - BA061220
	BERNARDO SILVA DE LIMA - BA025458
	AMANDA ALVES MOREIRA DA SILVA - AL012920
	NEICLA GARDÊNIA CARVALHO DANTAS - AL019330B
AGRAVADO	: COURO & CIA COMERCIO E INDUSTRIA DE CONFECCOES LTDA
AGRAVADO	: M.A COMERCIO VAREJISTA DE BOLSAS E CALCADOS LTDA
OUTRO NOME	: MARCELO ANTONIO STABEL HORLLE - ME
AGRAVADO	: ROGERIO HORLLE
ADVOGADO	: ROGERIO HORLLE (EM CAUSA PRÓPRIA) - BA074466
INTERES.	: CONSÓRCIO PARQUES URBANOS
INTERES.	: NIESA PARTICIPACOES S/A

Documento eletrônico VDA60023669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:57:29
Código de Controle do Documento: 467922d2-8e69-4761-93e5-4825bd4bc8b3

INTERES. : ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO - DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALLOS S.A.
ADVOGADOS : FREDIE SOUZA DIDIER JUNIOR - BA015484
RAFAEL SANTOS ALEXANDRIA DE OLIVEIRA - BA018676
BRUNO TOMMASI COSTA CARIBÉ - BA018464
LUIZ CARLOS DE SEIXAS OLIVEIRA FILHO - BA031121
CARLOS BENEDITO LIMA FRANCO DOS SANTOS - BA015784
LAYANNA PIAU VASCONCELOS - BA033233
KARINNE DIAS OLIVEIRA - BA037214
JOÃO VÍTOR SANTOS CUNHA - BA061220
BERNARDO SILVA DE LIMA - BA025458
AMANDA ALVES MOREIRA DA SILVA - AL012920
NEICLA GARDÊNIA CARVALHO DANTAS - AL019330B
AGRAVADO : COURO & CIA COMERCIO E INDUSTRIA DE CONFECCOES LTDA
AGRAVADO : M.A COMERCIO VAREJISTA DE BOLSAS E CALCADOS LTDA
OUTRO NOME : MARCELO ANTONIO STABEL HORLLE - ME
AGRAVADO : ROGERIO HORLLE
ADVOGADO : ROGERIO HORLLE (EM CAUSA PRÓPRIA) - BA074466
INTERES. : CONSÓRCIO PARQUES URBANOS
INTERES. : NIESA PARTICIPACOES S/A
INTERES. : ALIANSCE SHOPPING CENTERS S.A

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, 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, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60023669 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:57:29
Código de Controle do Documento: 467922d2-8e69-4761-93e5-4825bd4bc8b3