SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3164301 - DF (2026/0026384-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	SOMA BRANDS BRASIL LTDA.
ADVOGADOS	:	RENATO ANET - RJ045633
		GILSON DE OLIVEIRA GONÇALVES ALVES - RJ212014
AGRAVADO	:	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI BRASILIA
ADVOGADOS	:	SÉRGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - RJ094239
		BEATRIZ PERALVA AVELLA - SP434617

EMENTA

AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. *SHOPPING CENTER*. AUTONOMIA CONTRATUAL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial acerca do mesmo tema.
4. Em contratos de locação em *shopping center*, prevalecem as condições livremente pactuadas, ausente demonstração de abusividade concreta (art. 54 da Lei 8.245/1991 e art. 421-A do Código Civil).
5. Agravo interno a que se nega provimento.

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60047258 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/09/2026 20:55:42
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: ea1b1817-af47-4092-8d46-e501d3603504

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60047258 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/09/2026 20:55:42
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: ea1b1817-af47-4092-8d46-e501d3603504

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3164301 - DF (2026/0026384-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	SOMA BRANDS BRASIL LTDA.
ADVOGADOS	:	RENATO ANET - RJ045633
		GILSON DE OLIVEIRA GONÇALVES ALVES - RJ212014
AGRAVADO	:	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI BRASILIA
ADVOGADOS	:	SÉRGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - RJ094239
		BEATRIZ PERALVA AVELLA - SP434617

EMENTA

AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. *SHOPPING CENTER*. AUTONOMIA CONTRATUAL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial acerca do mesmo tema.
4. Em contratos de locação em *shopping center*, prevalecem as condições livremente pactuadas, ausente demonstração de abusividade concreta (art. 54 da Lei 8.245/1991 e art. 421-A do Código Civil).
5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SOMA BRANDS BRASIL LTDA contra decisão singular da minha lavra em que neguei provimento ao recurso especial, pelos seguintes fundamentos: a) inexistência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil; b) conformidade do acórdão de origem com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre autonomia contratual em locações de *shopping center*; c) incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ quanto ao reexame das cláusulas 21 e 22 do contrato e do conjunto fático-probatório (fls. 1586-1591).

Documento eletrônico VDA59725587 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:12
Código de Controle do Documento: 634bc9f0-a1ff-43ac-8ea1-4a46731ea269

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que o Tribunal de origem incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao não enfrentar omissões relevantes apontadas nos embargos de declaração, incluindo precedentes do próprio TJDFT e de Tribunais estaduais, e o veto presidencial ao § 3º do art. 13 da Lei 8.245/1991 (fls. 1596-1603).

Alega, ainda, desequilíbrio contratual e abusividade das cláusulas 21 e 22 ao exigir taxa por mera reorganização societária sem alteração operacional da loja, sem prejuízo ao locador e sem violação ao *tenant mix*, invocando os arts. 112, 113, § 1º, V, 421, 422 e 884 do Código Civil e o art. 54 da Lei 8.245/1991 (fls. 1603-1611).

Defende, ainda, a não aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ por pretender julgamento da validade jurídica das cláusulas à luz de dispositivos federais e do veto legislativo, sustentando, no limite, revaloração jurídica de fatos incontroversos delineados no acórdão recorrido (fls. 1614-1617).

Nas suas contrarrazões, a parte agravada alega que a decisão agravada aplicou corretamente as Súmulas 5 e 7 do STJ, que não houve violação aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, que as cláusulas são válidas à luz do art. 54 da Lei 8.245/1991 e do art. 421-A do Código Civil, e que inexiste demonstração de dissídio nos moldes legais (fls. 1638-1661).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, a SOMA BRANDS BRASIL LTDA propôs ação declaratória para reconhecer a inexigibilidade da taxa de transferência prevista nas cláusulas 21 e 22 do contrato de locação da loja “Cris Barros”, situada no Shopping Iguatemi Brasília. Fundamentou o pedido na alegação de que a operação societária envolvendo Grupo Soma e Arezzo não configurou perda ou transferência do controle acionário nem alterou a relação locatícia.

O Juízo de primeiro grau julgou o pedido improcedente. Validou as cláusulas que equiparam a perda ou transferência do controle acionário à cessão e impõem a taxa de transferência, revogou a tutela de urgência e condenou a autora ao pagamento das custas e de honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa.

O Tribunal de origem, por seu turno, manteve a sentença. Assentou a natureza empresarial da locação em *shopping*, a autonomia privada, a intervenção mínima e o *pacta sunt servanda*, bem como concluiu que a alteração do controle, com 53,74% do capital social sob novos acionistas, configura mudança substancial apta a justificar a taxa contratual de transferência. Inclusive, rejeitou os embargos de declaração, salientando que a aplicação das cláusulas não se submete à comprovação de prejuízo do locador.

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

Documento eletrônico VDA59725587 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:12
Código de Controle do Documento: 634bc9f0-a1ff-43ac-8ea1-4a46731ea269

O recurso não merece prosperar.

Em primeiro lugar, nítido que o exame das alegações demonstra resposta suficiente às questões essenciais no caso concreto. Houve manifestação expressa sobre o núcleo controvertido e indicação dos motivos jurídicos que sustentam a conclusão, ainda que contrária à pretensão.

Lembre-se de que não existe direito subjetivo à refutação pontual de cada argumento. Afinal, a orientação assente registra que o órgão julgador deve enfrentar o que é necessário ao deslinde, sem exigir resposta atomizada.

Diversamente do quanto articulado pela agravante, negativa de prestação jurisdicional não se consumou. As teses suscitadas, naquilo que imprescindível, foram alvo de análise pelo Tribunal local.

A dar amparo, veja-se:

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. SÚMULA 7/STJ.
> 1. Decisão singular que afastou a negativa de prestação jurisdicional e aplicou a Súmula 7/STJ às teses de coisa julgada, ilegitimidade passiva, extinção irregular, sucessão processual por analogia ao art. 110 do Código de Processo Civil e necessidade do incidente do art. 133 do Código de Processo Civil.
> **2. O acórdão enfrentou as questões essenciais. Ausência de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil.**
> 3. Óbice da Súmula 7/STJ mantido quanto às demais teses.
> 4. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp n. 2.890.264/SE, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 3/7/2026.) (destaquei)

Em segundo lugar, hão que ficar realçados a autonomia privada e o regime especial das locações em *shopping center.*

O contrato em comento previu, de forma clara e inequívoca, a equiparação da perda ou transferência de controle à cessão, condicionada ao consentimento e ao pagamento de taxa. A pactuação em questão, diga-se de passagem, foi livre e formalizada entre agentes empresariais. Os textos legais amoldam-se com perfeição ao caso concreto (Lei 8.245/1991, em seu art. 54; Código Civil, conforme art. 421-A).

Aqui fica afastada intervenção judicial porquanto ausente demonstração de abusividade concreta. Nenhuma iniquidade se configura. A bem da verdade, exige-se situação excepcional que desautorize a força vinculante das cláusulas livremente acordadas. Então, esse padrão se aplica ao caso pois a cláusula definida pelas partes atende parâmetros de boa-fé, função social e racionalidade econômica do empreendimento.

A particularidade dos contratos de locação em *shopping center* justifica tratamento diferenciado. Trata-se de contratos empresariais celebrados entre agentes econômicos que atuam no mercado de forma profissional e informada, presumindo-se a paridade de condições e a ausência de hipossuficiência. Nesses ajustes, prevalece a

Documento eletrônico VDA59725587 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:12
Código de Controle do Documento: 634bc9f0-a1ff-43ac-8ea1-4a46731ea269

autonomia da vontade e o princípio *pacta sunt servanda,* salvo situação excepcional devidamente comprovada.

O entendimento em caso parelho não discrepa:

> RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. NATUREZA EMPRESARIAL DA RELAÇÃO JURÍDICA. PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DA VONTADE. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ESTABELECE O PAGAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS PELO LOCATÁRIO. CUMULAÇÃO COM HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE BIS IN IDEM. DISTINÇÃO DE NATUREZA JURÍDICA. PRECEDENTES DO STJ. REFORMA DO ACÓRDÃO RECORRIDO.
> 1 - A controvérsia cinge-se à validade da cláusula contratual que impõe ao locatário o pagamento dos honorários advocatícios contratuais do locador, cumulado com os honorários de sucumbência fixados judicialmente, em execução de contrato de locação de espaço em shopping center.
> **2 - A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, em contratos de natureza empresarial, como a locação de espaço em shopping center, deve prevalecer a autonomia da vontade e o princípio pacta sunt servanda.**
> 3 - Os honorários advocatícios contratuais e os sucumbenciais possuem natureza jurídica distinta: os primeiros decorrem do ajuste livremente pactuado entre os contratantes, configurando ressarcimento de custos do locador; os segundos decorrem da condenação judicial e possuem natureza legal.
> 4 - A cumulação das referidas verbas não configura bis in idem, sendo devida a inclusão dos honorários contratuais no débito executado, em prestígio à livre alocação de riscos definida pelas partes no contrato de locação de espaço empresarial.
> 5 - A regra prevista no art. 62, II, "d", da Lei n.º 8.245/91, que restringe a cobrança dos honorários contratuais à hipótese de purga da mora, é mitigada na execução de contratos de locação de shopping center, dada a natureza empresarial e a legislação especial aplicável (art. 54 da Lei 8.245/91).
> 6 - Recurso especial provido.
> (REsp n. 2.233.280/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026.) (destaquei)

Em terceiro lugar, sublinhe-se que a reapreciação da cláusula contratual e das premissas fáticas atrai os enunciados da Súmula 5 e da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. O caminho eleito no recurso demandaria interpretação e revolvimento de provas.

O pedido em comento, nota-se, não se limita à qualificação jurídica sobre fatos fixados. A parte agravante sustenta interpretação diversa das cláusulas e modificação de premissas, o que supera a linha da revaloração.

Dito de outro modo, descabida a reanálise de temas que não ostentam imediata e estrita correlação com a razão de ser do agravo interno porquanto eminentemente atrelados ao mérito da controvérsia.

Documento eletrônico VDA59725587 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:12
Código de Controle do Documento: 634bc9f0-a1ff-43ac-8ea1-4a46731ea269

Em quarto lugar, destaque-se que o óbice que impede o exame do especial pela alínea *a* prejudica a análise do recurso interposto pela alínea *c* para discutir a mesma matéria, na linha da jurisprudência desta Corte.

No ponto: “(...) a incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido, uma vez que a similitude fática entre os julgados confrontados deve ser aferível de plano, a fim de propiciar o confronto entre os precedentes" (AgInt no REsp 2.023.562 /SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023).

Nesse contexto, enfim, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, conheço e nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59725587 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:12
Código de Controle do Documento: 634bc9f0-a1ff-43ac-8ea1-4a46731ea269

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.164.301 / DF

Número Registro: 2026/0026384-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07414506720248070001 741450672024807001

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SOMA BRANDS BRASIL LTDA.
ADVOGADOS	: RENATO ANET - RJ045633
	PAULO CESAR SALOMÃO FILHO - RJ129234
SOC. de ADV.	SALOMAO, KAIUCA, ABRAHAO, RAPOSO & COTTA SOCIEDADE DE ADVOGADOS
	RODRIGO CUNHA MELLO SALOMÃO - RJ211150
	GILSON DE OLIVEIRA GONÇALVES ALVES - RJ212014
	LUIS FELIPE SALOMÃO FILHO - RJ234563
AGRAVADO	: CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI BRASILIA
ADVOGADOS	: SÉRGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - RJ094239
	BEATRIZ PERALVA AVELLA - SP434617

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: SOMA BRANDS BRASIL LTDA.
ADVOGADOS	: RENATO ANET - RJ045633
	GILSON DE OLIVEIRA GONÇALVES ALVES - RJ212014
AGRAVADO	: CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI BRASILIA

Documento eletrônico VDA60023095 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 00:51:57
Código de Controle do Documento: df149ce0-560d-4431-b933-5a92e87a8b31

ADVOGADOS : SÉRGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - RJ094239
BEATRIZ PERALVA AVELLA - SP434617

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60023095 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 00:51:57
Código de Controle do Documento: df149ce0-560d-4431-b933-5a92e87a8b31