# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3166770 - DF (2026/0030944-3)**

| | | |
|---|---|---|
| **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 NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. TAXA DE TRANSFERÊNCIA. ALTERAÇÃO DE CONTROLE SOCIETÁRIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PREMISSAS FÁTICAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO E DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil quando o acórdão recorrido enfrenta de forma suficiente as questões necessárias ao julgamento da controvérsia.

2. A pretensão de afastar a incidência de cláusula contratual que equipara a perda ou transferência do controle societário à cessão da locação, mediante nova interpretação da avença e das circunstâncias do caso concreto, esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. A caracterização do dissídio jurisprudencial exige demonstração da similitude fática e realização do devido cotejo analítico entre os julgados confrontados.

4. 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 15/09/2026 a 22/09/2026, 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.

**Documento eletrônico VDA60253465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:35**
**Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 0e200b5b-bad2-49ee-b41a-fd690f67e257**

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

**Documento eletrônico VDA60253465 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:35**
**Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 0e200b5b-bad2-49ee-b41a-fd690f67e257**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3166770 - DF (2026/0030944-3)**

| | | |
|---|---|---|
| **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 NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. TAXA DE TRANSFERÊNCIA. ALTERAÇÃO DE CONTROLE SOCIETÁRIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PREMISSAS FÁTICAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO E DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil quando o acórdão recorrido enfrenta de forma suficiente as questões necessárias ao julgamento da controvérsia.
2. A pretensão de afastar a incidência de cláusula contratual que equipara a perda ou transferência do controle societário à cessão da locação, mediante nova interpretação da avença e das circunstâncias do caso concreto, esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. A caracterização do dissídio jurisprudencial exige demonstração da similitude fática e realização do devido cotejo analítico entre os julgados confrontados.
4. 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: inexistência de negativa de prestação jurisdicional, incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ e ausência de dissídio jurisprudencial demonstrado (fls. 1697-1701).

Documento eletrônico VDA59913667 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:01
Código de Controle do Documento: 63ac41b1-810c-4ca6-802a-8cf0e07d3ed3

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que o acórdão recorrido deixou de enfrentar omissões relevantes apontadas em embargos de declaração sobre a distinção de precedentes do TJSP, TJSC e TJRS e sobre o veto presidencial ao § 3º do art. 13 da Lei 8.245/1991.

Afirma violação dos arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil.

Sustenta que o recurso especial não demanda reexame de provas nem interpretação de cláusulas e busca apenas a definição da validade da taxa de transferência na hipótese de reorganização societária sem alteração operacional da loja.

Defende o não cabimento das Súmulas 5 e 7 do STJ e aponta divergência jurisprudencial com acórdãos do TJSP, TJSC e TJRS.

Invoca, ainda, os arts. 49-A, 112, 113, § 1º, V, 402, 421, 421-A, 422 e 884 do Código Civil, o art. 2º, I, da Lei 13.874/2019, o art. 373, II, do Código de Processo Civil e o art. 116 da Lei 6.404/1976 (fls. 1706-1729).

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que a decisão agravada aplicou corretamente as Súmulas 5 e 7 do STJ e afastou adequadamente a alegada negativa de prestação jurisdicional.

Aduz que a cláusula contratual é clara ao equiparar a perda ou transferência de controle à cessão e que a taxa é válida pela autonomia privada e pelo art. 54 da Lei 8.245/1991, sem necessidade de prova de prejuízo.

Sustenta inexistência de dissídio por falta de cotejo analítico e de similitude fática com os paradigmas indicados.

Requer a manutenção integral da decisão agravada (fls. 1736-1782).

É o relatório.

## VOTO

Originariamente, SOMA BRANDS BRASIL LTDA ajuizou ação declaratória para afastar a taxa de transferência vinculada à equiparação contratual entre a perda de controle societário da locatária e a cessão da locação, relativa à loja do Shopping Iguatemi Brasília.

A parte autora afirmou a inexistência de cessão e a ausência de impacto no tenant mix, apontou a governança paritária após a operação entre Arezzo&Co e Grupo Soma e pediu a declaração de inexigibilidade da taxa (fls. 1-17).

O Juízo de 1º grau julgou improcedente o pedido, revogou a tutela e validou as cláusulas 21 e 22 do contrato.

Fixou honorários em 10% do valor da causa. Fundamentou na autonomia privada, na força obrigatória dos contratos e no regime especial do art. 54 da Lei 8.245/1991, reconhecendo como objetiva a equiparação contratual da perda ou transferência do controle societário à cessão (fls. 536-542).

**Documento eletrônico VDA59913667 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:01**
**Código de Controle do Documento: 63ac41b1-810c-4ca6-802a-8cf0e07d3ed3**

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios negou provimento à apelação.

Afirmou que a alteração do controle societário constitui mudança substancial que pode afetar a condução da relação e justificou a taxa de transferência prevista no contrato.

Rejeitou embargos de declaração, assinalando inexistência dos vícios do art. 1.022 do Código de Processo Civil e que a aplicação da cláusula não se submete à comprovação de prejuízo, bastando a cessão e a concordância do locador (fls. 722-729, 860-867).

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

O recurso não merece prosperar.

De início, registro que o acórdão recorrido foi enfrentado no recurso especial e que a decisão singular examinou a alegação de negativa de prestação jurisdicional com base na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Também consignou a necessidade de incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ para afastar pretensão de reexame de cláusulas contratuais e de quadro fático-probatório, além de assinalar a inexistência de dissídio comprovado diante da falta de cotejo analítico e de similitude fática.

A alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil não se configura.

O Tribunal de origem examinou a controvérsia de forma suficiente, expondo as razões pelas quais considerou válida a cláusula contratual que prevê a cobrança da taxa de transferência na hipótese de alteração do controle societário da locatária.

A circunstância de o acórdão não ter acolhido a interpretação defendida pela recorrente, nem enfrentado individualmente todos os precedentes por ela invocados, não caracteriza deficiência da prestação jurisdicional.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que o julgador não está obrigado a responder um a um todos os argumentos apresentados pelas partes quando já tenha encontrado fundamentação suficiente para solucionar a controvérsia.

Também não procede a alegação de não aplicabilidade das Súmulas 5 e 7 do STJ.

O Tribunal de origem assentou, a partir da análise do contrato celebrado entre as partes e das circunstâncias concretas da operação societária realizada, que houve hipótese enquadrável nas cláusulas contratuais que equiparam a perda ou transferência do controle societário à cessão da locação, sendo legítima a cobrança da taxa de transferência prevista na avença.

A pretensão do recurso está fundada precisamente na premissa de que a reorganização societária promovida não configuraria a situação prevista

**Documento eletrônico VDA59913667 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:01**
**Código de Controle do Documento: 63ac41b1-810c-4ca6-802a-8cf0e07d3ed3**

contratualmente, que teria permanecido inalterada a estrutura operacional da loja e que não teria havido repercussão apta a justificar a incidência da cláusula.

Desse modo, eventual conclusão diversa daquela adotada pelo Tribunal local exigiria novo exame das cláusulas contratuais e das premissas fáticas estabelecidas no acórdão recorrido, providência inviável em recurso especial.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESSARCIMENTO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. 1. TAXA DE TRANSFERÊNCIA CONSIDERADA ABUSIVA. ALTERAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 2. PRESCRIÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. 3. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.
> 1. O Tribunal estadual deixou assente que a cláusula contratual relativa à taxa de transferência é abusiva. Reverter a conclusão do Tribunal local, para acolher a pretensão recursal, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a análise e interpretação de cláusulas contratuais, o que se mostra impossível ante a natureza excepcional da via eleita, consoante os enunciados n. 5 e 7 das Súmulas do Superior Tribunal de Justiça.
> 2. [...]
> 3. Agravo interno improvido.
> (AgInt no REsp n. 1.757.337/PA, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 3/12/2018, DJe de 6/12/2018.)
>
> RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. APLICAÇÃO DO ART. 54 DA LEI DE LOCAÇÕES. COBRANÇA EM DOBRO DO ALUGUEL NO MÊS DE DEZEMBRO. CONCREÇÃO DO PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA. NECESSIDADE DE RESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA OBRIGATORIEDADE ("PACTA SUNT SERVANDA") E DA RELATIVIDADE DOS CONTRATOS ("INTER ALIOS ACTA"). MANUTENÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS LIVREMENTE PACTUADAS. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.
> 1. Afastamento pelo acórdão recorrido de cláusula livremente pactuada entre as partes, costumeiramente praticada no mercado imobiliário, prevendo, no contrato de locação de espaço em shopping center, o pagamento em dobro do aluguel no mês de dezembro.
> 2. O controle judicial sobre eventuais cláusulas abusivas em contratos empresariais é mais restrito do que em outros setores do Direito Privado, pois as negociações são entabuladas entre profissionais da área empresarial, observando regras costumeiramente seguidas pelos integrantes desse setor da economia.
> 3. Concreção do princípio da autonomia privada no plano do Direito Empresarial, com maior força do que em outros setores do Direito Privado, em face da necessidade de prevalência dos princípios da livre iniciativa, da livre concorrência e da função social da empresa.
> 4. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.
> (REsp n. 1.409.849/PR, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 26/4/2016, DJe de 5/5/2016.)

A circunstância de a recorrente invocar revaloração jurídica de fatos incontroversos não afasta os óbices apontados na decisão agravada, pois a

**Documento eletrônico VDA59913667 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:01**
**Código de Controle do Documento: 63ac41b1-810c-4ca6-802a-8cf0e07d3ed3**

controvérsia, tal como devolvida ao STJ, pressupõe rediscussão da interpretação conferida pelo Tribunal local ao conteúdo da avença e aos efeitos jurídicos da alteração societária efetivamente ocorrida.

Por fim, permanece inviável o conhecimento do recurso pela alínea “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

Conforme consignado na decisão agravada, os paradigmas indicados não guardam identidade fática suficiente com o caso em exame e a demonstração do dissídio não observou, de forma adequada, o indispensável cotejo analítico entre os julgados confrontados.

Os precedentes invocados envolvem contextos contratuais e fáticos distintos, circunstância que impede o reconhecimento da alegada divergência jurisprudencial.

Assim, as razões apresentadas no agravo interno não infirmam os fundamentos da decisão recorrida, cuja manutenção se impõe.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA59913667 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:01**
**Código de Controle do Documento: 63ac41b1-810c-4ca6-802a-8cf0e07d3ed3**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 3.166.770 / DF**

Número Registro: 2026/0030944-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07414463020248070001 741446302024807000 1

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

**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 VDA60242056 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:48:32**
**Código de Controle do Documento: f993e235-7a01-4829-a729-80a4abc9f12d**

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

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, 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, 22 de setembro de 2026

**Documento eletrônico VDA60242056 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:48:32**
**Código de Controle do Documento: f993e235-7a01-4829-a729-80a4abc9f12d**