



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2161316 - SP(2024/0285361-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : ANTÔNIO AUGUSTO DE SOUZA COELHO - SP100060
FELIPE FERNANDES DOS SANTOS - SP385305
ADRIANA CAMPOS CONTRADO ZAMPONI - SP400815
ADVOCACIA GONÇALVES COELHO - SP001088
ALEXANDRE DE MENDONÇA WALD - RJ057808
MARCUS VINICIUS VITA FERREIRA - DF019214
MARIANA TAVARES ANTUNES - SP154639
ANDRÉ ABELHA DUTRA - SP439327
CLAUDIO CHAVES - DF34478
MARIA OLIVIA CARDOSO LANGONI - DF058394
VINICIUS BARROS VIRIATO - DF077290
JOAO LUCAS FERREIRA TORRES VIEIRA - DF077307
RECORRIDO : PREVHAB PREVIDENCIA COMPLEMENTAR
ADVOGADOS : TIEMY QUADROS UNO - RJ183015
JOSÉ EDWALDO TAVARES BORBA - RJ000216B
GUSTAVO MELO GABRIEL - RJ199354
GUSTAVO RABELO TAVARES BORBA - RJ095369
INTERES. : MULTIPLAN PARKSHOPPING E PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADO : FELIPE FERNANDES DOS SANTOS - SP385305

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DESISTÊNCIA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PROPOSTA VINCULANTE E FORMAÇÃO CONTRATUAL. ART. 427 DO CC. CONDIÇÕES PRECEDENTES E EXERCÍCIO REGULAR DE DIREITO. ARTS. 121, 188, I, E 393 DO CC. TEORIA DA FRUSTRAÇÃO DO FIM DO CONTRATO E CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR. PANDEMIA COVID-19. INAPLICABILIDADE. BOA-FÉ OBJETIVA. ART. 422 DO

CC. RESPONSABILIDADE CIVIL. NEXO CAUSAL E DANO. ARTS. 186 E 927 DO CC. SÚMULAS N^{os} 5 E 7, AMBAS DO STJ. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO..

1. Não há violação dos arts. 489, § 1^o, IV e 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal estadual se manifesta clara e fundamentadamente acerca da matéria controvertida, resolvendo satisfatoriamente as questões deduzidas no processo.

2. O exercício do direito de preferência nas condições ofertadas por terceiro interessado gera proposta vinculante e formação contratual, não sendo permitida desistência imotivada quando as condições precedentes contratuais não se verificaram, configurando-se inadimplemento com dever de indenizar os prejuízos causados à vendedora.

3. A pandemia de COVID-19 não configura caso fortuito/força maior quando não torna impossível o cumprimento da prestação nem sequer suprime a utilidade econômica do contrato, especialmente nos de investimento de longo prazo em que o adquirente continua auferindo lucros, afastando-se a aplicação da teoria da frustração do fim do contrato.

4. A cláusula de *due diligence* não constitui condição puramente potestativa que autorize desistência por exclusivo critério subjetivo do comprador, mas se limita à verificação de irregularidades técnicas específicas do ativo, não abrangendo reavaliação da conveniência econômica por eventos exógenos supervenientes.

5. O nexo causal e o dano material ficaram caracterizados pela análise do Tribunal estadual que concluiu pelo aperfeiçoamento do vínculo obrigacional pelo exercício do direito de preferência, com submissão de MULTIPLAN às cláusulas previstas na proposta contratual originária; interrupção das negociações com terceiro interessado; posterior desistência imotivada e alienação por preço inferior, com prejuízo quantificado pela diferença entre os valores.

6. Rever as conclusões do Tribunal estadual sobre vinculação contratual, alcance das condições precedentes, cronologia dos fatos, ausência de culpa da vendedora e elementos da responsabilidade civil demandaria reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. Recurso especial conhecido em parte e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso especial e lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator

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

Brasília, 19 de maio de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2161316 - SP(2024/0285361-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : ANTÔNIO AUGUSTO DE SOUZA COELHO - SP100060
FELIPE FERNANDES DOS SANTOS - SP385305
ADRIANA CAMPOS CONTRADO ZAMPONI - SP400815
ADVOCACIA GONÇALVES COELHO - SP001088
ALEXANDRE DE MENDONÇA WALD - RJ057808
MARCUS VINICIUS VITA FERREIRA - DF019214
MARIANA TAVARES ANTUNES - SP154639
ANDRÉ ABELHA DUTRA - SP439327
CLAUDIO CHAVES - DF34478
MARIA OLIVIA CARDOSO LANGONI - DF058394
VINICIUS BARROS VIRIATO - DF077290
JOAO LUCAS FERREIRA TORRES VIEIRA - DF077307
RECORRIDO : PREVHAB PREVIDENCIA COMPLEMENTAR
ADVOGADOS : TIEMY QUADROS UNO - RJ183015
JOSÉ EDWALDO TAVARES BORBA - RJ000216B
GUSTAVO MELO GABRIEL - RJ199354
GUSTAVO RABELO TAVARES BORBA - RJ095369
INTERES. : MULTIPLAN PARKSHOPPING E PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADO : FELIPE FERNANDES DOS SANTOS - SP385305

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DESISTÊNCIA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PROPOSTA VINCULANTE E FORMAÇÃO CONTRATUAL. ART. 427 DO CC. CONDIÇÕES PRECEDENTES E EXERCÍCIO REGULAR DE DIREITO. ARTS. 121, 188, I, E 393 DO CC. TEORIA DA FRUSTRAÇÃO DO FIM DO CONTRATO E CASO FORTUITO/FORÇA MAIOR. PANDEMIA COVID-19. INAPLICABILIDADE. BOA-FÉ OBJETIVA. ART. 422 DO

CC. RESPONSABILIDADE CIVIL. NEXO CAUSAL E DANO. ARTS. 186 E 927 DO CC. SÚMULAS N^{os} 5 E 7, AMBAS DO STJ. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO..

1. Não há violação dos arts. 489, § 1^o, IV e 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal estadual se manifesta clara e fundamentadamente acerca da matéria controvertida, resolvendo satisfatoriamente as questões deduzidas no processo.

2. O exercício do direito de preferência nas condições ofertadas por terceiro interessado gera proposta vinculante e formação contratual, não sendo permitida desistência imotivada quando as condições precedentes contratuais não se verificaram, configurando-se inadimplemento com dever de indenizar os prejuízos causados à vendedora.

3. A pandemia de COVID-19 não configura caso fortuito/força maior quando não torna impossível o cumprimento da prestação nem sequer suprime a utilidade econômica do contrato, especialmente nos de investimento de longo prazo em que o adquirente continua auferindo lucros, afastando-se a aplicação da teoria da frustração do fim do contrato.

4. A cláusula de *due diligence* não constitui condição puramente potestativa que autorize desistência por exclusivo critério subjetivo do comprador, mas se limita à verificação de irregularidades técnicas específicas do ativo, não abrangendo reavaliação da conveniência econômica por eventos exógenos supervenientes.

5. O nexo causal e o dano material ficaram caracterizados pela análise do Tribunal estadual que concluiu pelo aperfeiçoamento do vínculo obrigacional pelo exercício do direito de preferência, com submissão de MULTIPLAN às cláusulas previstas na proposta contratual originária; interrupção das negociações com terceiro interessado; posterior desistência imotivada e alienação por preço inferior, com prejuízo quantificado pela diferença entre os valores.

6. Rever as conclusões do Tribunal estadual sobre vinculação contratual, alcance das condições precedentes, cronologia dos fatos, ausência de culpa da vendedora e elementos da responsabilidade civil demandaria reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. Recurso especial conhecido em parte e não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (MULTIPLAN) contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 9ª Câmara de Direito Privado, de relatoria do Desembargador Piva Rodrigues, assim ementado:

Apelação. Ação de Indenização por Danos Materiais. Ação julgada parcialmente procedente para o fim de condenar a ré ao pagamento de indenização. Inconformismo da corré Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. Recurso de apelação da corré requerendo a reforma da r. sentença a fim de julgar totalmente improcedente o pedido de indenização da autora. Pedido inicial de pagamento da indenização devido à desistência de exercício do direito de preferência para compra de quotas do Ribeirão Shopping que ocasionou diminuição no preço da venda para terceiro interessado. Dano verificado devido à desistência do negócio jurídico. Proposta vinculante uma vez que frustrou transação de venda com terceiro interessado por preço superior. Ausência de culpa ou dolo por parte da autora. Sentença igualmente reconhece ilegitimidade passiva da corré Multiplan Parkshopping Empreendimentos LTDA. Inconformismo da autora nesse tópico, requerendo a reforma da sentença a fim de reconhecer a legitimidade passiva da corré Multiplan Parkshopping e Participações Ltda, uma vez que se trata de promitente compradora das cotas pertencente a mesmo grupo econômico da corré. Empresas diferentes apesar de serem do mesmo grupo econômico. Personalidades jurídicas distintas. Sentença mantida por seus próprios fundamentos (artigo 252, RITJSP). Recursos desprovidos. (e-STJ, fls. 654/654)

Os embargos de declaração de MULTIPLAN foram rejeitados (e-STJ, fls. 801-806).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da CF, MULTIPLAN apontou **(1)** negativa de prestação jurisdicional e violação dos arts. 489, II, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do CPC, por omissão quanto à cronologia dos fatos, à alocação contratual de riscos e às condições precedentes da proposta da VINCI, à aplicação da teoria da frustração do fim do contrato e à ausência denexo causal e dano; **(2)** violação dos arts. 121, 427, 421-A, II e III, 188, I, e 393, do CC/02, sustentando que a proposta condicionava o fechamento à inexistência de riscos a exclusivo critério do comprador, que houve caso fortuito/força maior (COVID-19), que a alocação de riscos deveria ser respeitada e que a desistência ocorreu no exercício regular de direito; **(3)** violação dos arts. 421, 422 e 393, do CC/02, com aplicação da teoria da frustração do fim do contrato diante da inviabilidade temporária de operação de shopping centers e quebra das bases negociais, além de violação da boa-fé objetiva por condutas da vendedora que teriam postergado indevidamente a conclusão da auditoria; e **(4)** violação dos arts. 186, 188, I, 884 e

927 do CC/02, por ausência de ato ilícito, de nexo causal e de dano indenizável, afirmando que a redução do preço foi opção gerencial da vendedora em nova negociação com a VINCI e risco assumido na alocação contratual.

Foi apresentada contrarrazões (e-STJ, fls. 813/833).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

(1) Da negativa de prestação jurisdicional

Nas razões de seu inconformismo, MULTIPLAN apontou ofensa ao disposto nos arts. 489 e 1.022, ambos do CPC, sustentando omissão do julgado ao não enfrentar as alegações com relação à cronologia dos fatos e a conduta da vendedora; dos termos da proposta da VINCI e da legitimidade da desistência; da teoria da frustração do fim do contrato; e da inexistência de nexo causal e dano.

Apesar do inconformismo, verifica-se que o Tribunal local se pronunciou sobre todos os temas importantes ao deslinde da controvérsia, não havendo, portanto, omissão, contradição ou obscuridade.

Quanto à cronologia dos fatos e à alegada inércia da PREVHAB - PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR (PREVHAB), foram analisadas no acórdão de apelação, conforme se reiterou no acórdão dos embargos de declaração:

Compulsando os autos, não há indícios de que tenha havido dolo ou culpa da autora na demora da emissão dos documentos necessários para o fechamento do contrato, uma vez que foi contratado despachante para a emissão das certidões necessárias, no qual houve concordância de ambas as partes. Além disso, pelo montante do negócio jurídico em questão é evidente que se trata de negócio jurídico complexo e robusto, que exige uma quantidade exorbitante de documentos para o devido fechamento da transação, o que, independente de culpa ou dolo das partes, demanda tempo considerável, informação que já é de conhecimento da corré que está inserida no ramo da compra e venda de quotas de Shoppings Centers. (e-STJ, fl. 805, com remissão à, e-STJ, fl. 661).

No tocante à legitimidade da desistência, ancorada nos termos da proposta da VINCI, a constatação de enfrentamento é semelhante: *No contrato mencionado a possibilidade de desistência do contrato está condicionada a situações especificadas,*

como em caso de verificação de irregularidade após a due diligence, não constatada na espécie. (e-STJ, fl. 805; e-STJ, fls. 661/662). Logo, não se verificou omissão; houve, sim, definição clara do alcance da condição e sua não ocorrência no caso.

Quanto ao nexo causal e ao dano, o acórdão dos embargos de declaração bem indicou ser bastante a singela leitura do primeiro e segundo parágrafos da página 662 do acórdão (e-STJ, fl. 805), em que constou:

Por fim, está caracterizado o dano sofrido pela autora, uma vez que houve diminuição no preço do negócio jurídico devido à desistência da corré em adquirir as cotas depois de longo tempo de negociação e dos trâmites já em andamento para finalização da transação (...) Como conclusão, fica evidente que a proposta da terceira interessada era vinculante e que, devido ao direito de preferência que a corré optou por exercer a transação não foi devidamente finalizada, o que ocasionou a diminuição do preço oferecido depois da desistência da corré no meio dos trâmites para finalização do negócio jurídico. (e-STJ, fl. 662).

E, ainda, de forma sintética: *é evidente que a diminuição do preço ofertado pela terceira interessada foi causada devido à desistência da Multiplan*”(e-STJ, fl. 660). Assim, não há dúvida de que o colegiado apreciou os elementos da responsabilidade civil.

Relativamente à teoria da frustração do fim do contrato, o acórdão da apelação – tomado mais uma vez como referência direta nos embargos – delineou os requisitos e afastou sua aplicação ao caso concreto:

Não foi mencionado nenhum fim específico nas propostas, o que resulta na seguinte afirmativa: o fim era o aumento de lucro por parte da ré. Apesar das limitações sanitárias, a ré continuou a lucrar, (...) o que permite concluir que o contrato permanecia com a sua razão de ser, uma vez que a ré não estaria impossibilitada de gozar da fração a ser adquirida. Em resumo: a pandemia não impossibilitava a ré de gozar das frações (obter lucro) nem a impossibilitava de cumprir a obrigação, o que afasta a aplicação da Teoria da frustração do contrato. (e-STJ, fls. 665/666).

Assim, tendo em vista que o acórdão recorrido abordou, de maneira clara e suficiente, as questões pertinentes (a cronologia e a ausência de culpa da vendedora; o alcance da cláusula de due diligence e a não verificação de irregularidade; a vinculação decorrente do exercício da preferência; a inexistência de frustração do fim do contrato; e a presença do nexo causal e do dano), inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023.)

Afasta-se, portanto, a alegada violação.

(2) Da legítima desistência

MULTIPLAN ainda sustentou, sob o pálio dos arts. 121, 427, 421-A, II e III, 188, I, e 393, do CC/02, que sua desistência se mostrou legítima porque além da proposta de aquisição estar sujeita a condições precedentes e a uma alocação de riscos que lhe permitiriam não seguir adiante, a pandemia de COVID-19 configurou caso fortuito/força maior, ou, ainda, porque agiu no exercício regular de direito.

Em síntese, pretendeu deslocar o núcleo obrigacional da proposta vinculante e das tratativas consumadas para um regime de liberdade de arrependimento e de exoneração de responsabilidade, como se a auditoria (*due diligence*) funcionasse como condição puramente potestativa e as oscilações conjunturais do mercado – supervenientes e temporárias – autorizassem a resolução sem ônus.

Contudo, tais proposições não se sustentaram à luz dos fundamentos explícitos dos acórdãos.

O Colegiado estadual delimitou com precisão a natureza e o alcance jurídico da proposta e das condições nela previstas; identificou que a vinculação decorreria do exercício inequívoco da preferência; afastou, por dados concretos, a tentativa de transmutar a auditoria em cláusula de arrependimento; e, rechaçou a incidência de caso fortuito/força maior e a evocação da frustração do fim do contrato que, no caso, não se caracterizara.

O ponto de partida foi a formação do vínculo obrigacional, com base no art. 427 do Código Civil.

O acórdão registrou que, uma vez exercida a preferência nas condições ofertadas pela terceira interessada, houve aceitação e início da formação contratual, vinculando a compradora aos termos aceitos:

Com efeito, a proposta apresentada pela ré foi firme, inequívoca e aceita pela autora, a qual interrompeu as negociações com o terceiro. Desse modo, superadas as tratativas, que tiveram início em outubro 2019 (cf. página 78), a formação do contrato se iniciou com a aceitação da proposta pela ré, ao exercer o seu direito de preferência, tratando-se de negócio jurídico unilateral, vinculando-a aos seus termos, conforme inteligência do artigo 427 do Código Civil (e-STJ, fls. 664/665).

Nesse quadro, não houve espaço para a tese de que a proposta seria não vinculante ou que a preferência teria sido exercida sob reserva de um direito futuro de arrependimento.

O ato jurídico perfeito da aceitação impôs a vinculação, como bem explicitado no voto, que completou: *Portanto, forte no artigo 427 do Código Civil, reconhecida a formação do contrato, afasto a tese de que a ré não estaria vinculada à proposta* (e-STJ, fl. 665).

Quanto às chamadas condições precedentes, o Colegiado examinou o teor da proposta e concluiu que a faculdade de desistência não era ampla nem arbitrária; estava estritamente condicionada à verificação de irregularidades apuradas na *due diligence* – circunstância não ocorrida.

O acórdão foi categórico: *No contrato mencionado a possibilidade de desistência do contrato está condicionada a situações especificadas, como em caso de verificação de irregularidade após a due diligence, não constatada na espécie* (e-STJ, fls. 661/662). **Ao assim decidir, o Tribunal estadual afastou, por fundamento específico, qualquer leitura que convertesse a auditoria em condição puramente potestativa ou em salvo-conduto para desistência imotivada.**

Ao contrário do que MULTIPLAN faz crer, não se identificou no contrato nenhuma cláusula de arrependimento ou de desistência. Havia apenas o condicionamento do negócio ao resultado da auditoria.

A auditoria tinha função técnica de verificação de ônus e passivos do ativo; não autorizava o comprador a, por exclusivo critério subjetivo, reavaliar a conveniência econômica à luz de eventos exógenos que não guardavam pertinência com o objeto auditado.

Acontece que, como já reproduzido, o Tribunal entendeu pela ausência de responsabilidade da vendedora na demora para conclusão da auditoria, com o destaque de que ambas as partes concordaram com a contratação do despachante para emissão das certidões.

Ao rechaçar a tese de que a vendedora teria contribuído para atrasos, o acórdão registrou a boa-fé objetiva da autora e, de modo contundente, atribuiu postergações às escolhas negociais da MULTIPLAN – como sua exigência de substituição por veículo de investimento – e a trâmites regulatórios (Conselho Administrativo de Defesa Econômica), elementos estranhos a qualquer culpa da vendedora:

Compulsando os autos, não há indícios de que tenha havido dolo ou culpa da autora na demora da emissão dos documentos necessários para o fechamento do contrato (...) Outro ponto que deve ser lembrado é que parte do tempo de espera para finalização do contrato se deu devido à necessidade de aprovação do CADE (...) situação que não foi causada por nenhuma das partes. (e-STJ, fl. 661)

E ainda: *imperioso reconhecer que a ré, ao requerer que as escrituras públicas fossem passadas para o nome da segunda ré (Parkshopping) contribuiu para postergação do resultado do contrato (e-STJ, fl. 665).*

Assim, rever as conclusões do Tribunal estadual demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos e do contrato firmado entre as partes, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência desta Corte:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DANO MORAL. DANO MATERIAL . CONTRATO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar conteúdo contratual (Súmula 5/STJ), bem como matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ). 2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1.186.411/AP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Julgamento: 27/11/2018, QUARTA TURMA, DJe 6/12/2018)

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

No que toca à invocação de caso fortuito/força maior (art. 393 do Código Civil) e ao exercício regular de direito (art. 188, I, do Código Civil), a moldura fática fixada afastou ambas as alegações.

O Tribunal estadual assentou que a pandemia, embora tenha imposto limitações sanitárias temporárias, não tornou impossível a prestação nem suprimiu a utilidade econômica do contrato. Ao contrário, reconheceu que a MULTIPLAN continuou a lucrar, o que derruiu a narrativa de inviabilidade:

Apesar das limitações sanitárias, a ré continuou a lucrar, conforme se extrai de sua manifestação de página 514, item 3, o que permite concluir que o contrato permanecia com a sua razão de ser, uma vez que a ré não estaria impossibilitada de gozar da fração a ser adquirida. Em resumo: a pandemia não impossibilitava a ré de gozar das frações (obter lucro) nem a impossibilitava de cumprir a obrigação, o que afasta a aplicação da Teoria da frustração do contrato (e-STJ, fls. 665/666).

Se não houve impossibilidade objetiva de cumprimento nem perda de finalidade essencial, não se configurou o excludente do art. 393, tampouco cabia rotular a desistência como exercício regular de direito, porque não havia causa legal que autorizasse a resolução sem ônus do negócio já vinculado.

A alegação de alocação de riscos também foi enfrentada no voto.

Ao reconhecer a formação do contrato e a vinculação aos termos aceitos, o acórdão realçou que a oscilação de mercado subsequente não se confundia com irregularidade detectada em auditoria e que, uma vez consolidado o compromisso, o risco econômico era próprio do adquirente em empreendimento de longo prazo; **não se tratava de cláusula que conferisse ao comprador poder de readequar unilateralmente preço ou desistir sem justa causa.**

A partir desse conjunto, não se vislumbra contrariedade aos arts. 121 e 427 do Código Civil; ao contrário, o acórdão aplicou corretamente o regime de proposta e aceitação, com a consequente vinculação e seus efeitos.

Igualmente, não se identifica afronta aos arts. 421-A, II e III, do Código Civil; o voto condutor preservou a liberdade contratual e a alocação técnica de riscos, sem admitir que se convertesse a *due diligence* em cláusula de arrependimento ou se reescrevesse o contrato para introduzir faculdades unilaterais de desistência ou de readequação de preço.

De igual modo, não houve violação do art. 188, I, do Código Civil, porque **a desistência, no cenário delineado, não se qualifica como exercício regular de direito, ausente a justa causa contratual prevista e não configurada a impossibilidade de cumprimento.**

Note-se que os argumentos constantes do recurso especial, referentes a "alocação de riscos legitimada pela legislação civil" estão fundamentados no efeito da pandemia (e-STJ, fls. 694/696), o que demanda, inevitavelmente revolvimento fático.

E, por derradeiro, o art. 393 do Código Civil não se aplica ao caso, por falta de impedimento objetivo ao cumprimento e por subsistir a utilidade econômica do contrato, como expressamente concluído pelo colegiado (e-STJ, fls. 665/666).

Em suma, à luz das premissas fáticas fixadas com riqueza de detalhes e das respostas jurídicas dadas pelo Tribunal estadual, não houve violação dos arts. 121, 427, 421-A, II e III, 188, I, e 393, do Código Civil.

O que se pretendeu, no fundo, foi reabrir o debate probatório e reconduzir a auditoria e a pandemia a papéis jurídicos que não lhes couberam nos instrumentos e nos fatos do caso; propostas essas que foram adequadamente repelidas pelas decisões recorridas, com fundamentação clara e aderente à legislação aplicável.

(3) Da aplicação da teoria da frustração do fim do contrato e da suposta violação da boa-fé objetiva

A MULTIPLAN ainda afirmou que a pandemia teria inviabilizado temporariamente a operação de shopping centers, quebrando as bases negociais, e que condutas da vendedora teriam postergado indevidamente a auditoria, configurando violação da boa-fé objetiva.

A despeito de tais alegações, não prospera o inconformismo.

O acórdão foi categórico ao afirmar que: "Não foi mencionado nenhum fim específico nas propostas (...) o fim era o aumento de lucro por parte da ré. Apesar das limitações sanitárias, a ré continuou a lucrar (...) o que afasta a aplicação da Teoria da frustração do contrato" (e-STJ, fls. 665/666).

A análise fática afasta a inutilidade objetiva da prestação, essência da teoria, e confirma a possibilidade de cumprimento e de obtenção de utilidade econômica, o que impede a resolução sem ônus.

Quanto à boa-fé objetiva (art. 422 do Código Civil), o voto registra colaboração da vendedora, inclusive tendo aceitado o despachante indicado pela compradora e reconhece que "a ré, ao requerer que as escrituras públicas fossem passadas para o nome da segunda ré (Parkshopping) contribuiu para postergação do resultado do contrato" (e-STJ, fl. 665).

Logo, o atraso não decorreu de conduta da PREVHAB, mas de exigências e escolhas da própria Multiplan e de trâmites regulatórios (CADE), todos já apreciados (e-STJ, fl. 661).

A invocação do art. 393 do Código Civil não se sustenta, porque o caso fortuito não tornou impossível a prestação nem justificou inadimplemento em contrato de investimento de longo prazo, conforme assinalado no acórdão e desenvolvido nas contrarrazões (e-STJ, fls. 828-831).

Assim, rever as conclusões quanto à alegação de frustração do contrato e ofensa à boa-fé objetiva demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula nº 7 do STJ.

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

(4) Da inexistência de ato ilícito, nexa causal e dano

No presente recurso, MULTIPLAN também sustentou ausência de ato ilícito e de nexa causal ao afirmar que a redução do preço foi opção gerencial da vendedora em nova negociação com a VINCI e risco assumido na alocação contratual.

Contudo, sem razão.

O acórdão reconheceu, com clareza, que a proposta da terceira interessada VINCI era vinculante; que a Multiplan exerceu o direito de preferência em duas oportunidades, com aceitação firme e que interromperam as negociações com a VINCI; que a desistência não se amparou em condição contratual ocorrida; houve perda da proposta mais vantajosa e alienação por preço inferior, a saber:

A despeito das alegações da corré-apelante, de acordo com os documentos acostados aos autos fica evidente que a proposta apresentada pelo terceiro promitente comprador (VINCI) é uma proposta vinculante, uma vez que possui todos os pontos necessários para tal, devidamente assinada por ambas as partes e que o negócio não foi devidamente finalizado exclusivamente porque a Multiplan Empreendimentos decidiu exercer seu direito de preferência para adquirir as cotas negociadas de forma inequívoca em duas diferentes oportunidades.

Dessa forma, é evidente que a diminuição do preço ofertado pela terceira interessada foi causada devido à desistência da Multiplan, uma vez que a própria se manifestou interessada em comprar as cotas pelo valor de R\$ 28.700.000,00 (vinte e oito milhões e setecentos mil reais), entretanto, depois da desistência da corré Multiplan Empreendimentos, houve mudança da proposta inicial com a diminuição do valor ofertado. Cumpre esclarecer que, em se tratando de negócio jurídico de alto valor, as alegações da corré de que a autora aceitou proposta de menor valor por livre e espontânea vontade não sendo obrigada a fazê-lo não prosperam, uma vez que é de extrema dificuldade encontrar comprador interessado na aquisição das cotas que possuem um altíssimo valor de mercado.

Ademais, quanto às alegações de que o negócio não pode ser finalizado devido à demora por culpa única e exclusiva da autora, essas também não merecem prosperar.

Compulsando os autos, não há indícios de que tenha havido dolo ou culpa da autora na demora da emissão dos documentos necessários para o fechamento do contrato, uma vez que foi contratado despachante para a emissão das certidões necessárias, no qual houve concordância de ambas as partes. Além disso, pelo montante do negócio jurídico em questão é evidente que se trata de negócio jurídico complexo e robusto, que exige uma quantidade exorbitante de documentos para o devido fechamento da transação, o que, independente de culpa ou dolo das partes, demanda tempo considerável, informação que já é de conhecimento da corré que está inserida no ramo da compra e venda de quotas de Shoppings Centers.

Outro ponto que deve ser lembrado é que parte do tempo de espera para finalização do contrato se deu devido à necessidade de aprovação do CADE para que a corré exercesse seu direito de preferência em adquirir as cotas negociadas, situação que demandou tempo até o julgamento pelo órgão regulador, situação que não foi causada por nenhuma das partes.

A apelante Multiplan argumenta ainda que tem o direito de desistir da transação de acordo com o artigo 427 do Código Civil uma vez que no contrato da terceira interessada VINCI a proponente poderia desistir do contrato de acordo com seus próprios critérios. Entretanto, o argumento não merece prosperar. No contrato mencionado a possibilidade de desistência do contrato está condicionada a situações especificadas, como em caso de verificação de irregularidade após a due diligence, não constatada na espécie.

Por fim, está caracterizado o dano sofrido pela autora, uma vez que houve diminuição no preço do negócio jurídico devido à desistência da corré em adquirir as cotas depois de longo tempo de negociação e dos trâmites já em andamento para finalização da transação, o que fez com que ocorresse a paralisação das negociações com a VINCI e, portanto, o vencimento da proposta mais vantajosa oferecida pela terceira interessa que tinha validade de 30 dias (cf. fls. 79/85).

Como conclusão, fica evidente que a proposta da terceira interessada era vinculante e que, devido ao direito de preferência que a corré optou por exercer a transação não foi devidamente finalizada, o que ocasionou a diminuição do preço oferecido depois da desistência da corré no meio dos trâmites para finalização do negócio jurídico.

Diante do exposto, a r. sentença deve ser inteiramente mantida, assim versados os seus termos: (e-STJ, fls. 660/662).

A sentença – mantida pelo acórdão – dimensionou o prejuízo de R\$ 2.900.000,00 e os dispêndios de R\$ 46.000,00 (e-STJ, fls. 656/667).

A narrativa de “opção gerencial” não afasta a relação de causalidade já firmada nas instâncias ordinárias, nem transmuta inadimplemento em exercício regular de direito (art. 188, I, do Código Civil).

Quanto ao art. 884 do Código Civil, a condenação por perdas e danos e ressarcimento de despesas decorre justamente da vedação ao enriquecimento sem causa, como bem pontuado na fundamentação judicial (e-STJ, fls. 662/667).

Assim, rever as conclusões quanto aos temas agora devolvidos por MULTIPLAN demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos e do conteúdo das tratativas discutidas pelas partes e da *due diligence*, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONSÓRCIO. PERSONALIDADE JUDICIÁRIA . CONTRATO DE SUCESSÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. REVISÃO. SÚMULAS NºS 5e 7/STJ . 1. O consórcio constituído sob o regime da Lei n º 6.404/1976 possui personalidade judiciária, nos termos do artigo 12, VII, do CPC. 2 . o Tribunal de origem reconheceu a legitimidade passiva do consórcio a partir do contrato de concessão, o que não pode ser revisto por esta Corte pelo óbice das Súmulas nºs 5 e 7/STJ. 3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 2.484.121/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Julgamento: 23/9/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 25/9/2024)

O recurso, portanto, não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

Diante do exposto, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa parte, a ele **NEGO PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de PREVHAB - PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É como voto.

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

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0285361-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.161.316 / SP

Números Origem: 10028882720218260506 1002888272021826050650000
1002888272021826050650002 20230000331737 20230001029893
20240000543621

PAUTA: 19/05/2026

JULGADO: 19/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : ANTÔNIO AUGUSTO DE SOUZA COELHO - SP100060
ALEXANDRE DE MENDONÇA WALD - RJ057808
ADVOGADOS : MARIANA TAVARES ANTUNES - SP154639
MARCUS VINICIUS VITA FERREIRA - DF019214
CLAUDIO CHAVES - DF34478
ADVOGADOS : MARIA OLIVIA CARDOSO LANGONI - DF058394
FELIPE FERNANDES DOS SANTOS - SP385305
ADVOGADOS : ADRIANA CAMPOS CONRADO ZAMPONI - SP400815
VINICIUS BARROS VIRIATO - DF077290
JOAO LUCAS FERREIRA TORRES VIEIRA - DF077307
ADVOCACIA GONÇALVES COELHO - SP001088
ANDRÉ ABELHA DUTRA - SP439327
RECORRIDO : PREVHAB PREVIDENCIA COMPLEMENTAR
ADVOGADOS : GUSTAVO RABELO TAVARES BORBA - RJ095369
JOSÉ EDWALDO TAVARES BORBA - RJ000216B
ADVOGADOS : TIEMY QUADROS UNO - RJ183015
GUSTAVO MELO GABRIEL - RJ199354
INTERES. : MULTIPLAN PARKSHOPPING E PARTICIPACOES LTDA.
ADVOGADO : FELIPE FERNANDES DOS SANTOS - SP385305

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Responsabilidade Civil - Indenização por Dano Material

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. CLAUDIO CHAVES, pela RECORRENTE: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Dr. GUSTAVO MELO GABRIEL, pela RECORRIDA: PREVHAB PREVIDENCIA COMPLEMENTAR

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso especial e negou provimento. Em 2 termos do voto do Sr. Ministro Relator

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2024/0285361-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.161.316 / SP

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

 2024/0285361-2 - REsp 2161316