



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1653296 - RJ (2020/0016547-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : SENDAS DISTRIBUIDORA S/A
ADVOGADO : DANILO GALLARDO CORREIA - SP247066
AGRAVADO : MARIA DE LOURDES MACHADO MARQUES - ESPÓLIO
AGRAVADO : MILTON RIBEIRO MARQUES - ESPÓLIO
REPR. POR : CARLA VERONICA MACHADO MARQUES - INVENTARIANTE
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. JULGAMENTO ULTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é assente no sentido de que a fixação de aluguel em valor superior aos propostos pelas partes em ação renovatória não caracteriza, isoladamente, julgamento *ultra petita*. Precedentes.

2. Na hipótese, o valor dos locativos foi fixado com base em perícia técnica desenvolvida sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, observando o pedido inicial e as manifestações das partes.

3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/05/2025 a 19/05/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de maio de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1653296 - RJ (2020/0016547-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : SENDAS DISTRIBUIDORA S/A
ADVOGADO : DANILO GALLARDO CORREIA - SP247066
AGRAVADO : MARIA DE LOURDES MACHADO MARQUES - ESPÓLIO
AGRAVADO : MILTON RIBEIRO MARQUES - ESPÓLIO
REPR. POR : CARLA VERONICA MACHADO MARQUES - INVENTARIANTE
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. JULGAMENTO ULTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é assente no sentido de que a fixação de aluguel em valor superior aos propostos pelas partes em ação renovatória não caracteriza, isoladamente, julgamento *ultra petita*. Precedentes.

2. Na hipótese, o valor dos locativos foi fixado com base em perícia técnica desenvolvida sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, observando o pedido inicial e as manifestações das partes.

3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por SENDAS DISTRIBUIDORA S. A. contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

“Apelação cível. Ação renovatória de contrato de locação comercial. Pretensão lastreada na Lei 8.245/91. Aluguel arbitrado em alinhamento à prova pericial. Manutenção do julgado. 1. A ação renovatória de locação empresarial, tendo por escopo a proteção do fundo de comércio, reconhece ao locatário o direito de renovar seu contrato de locação de imóvel não residencial por sucessivos períodos, desde que atendidas as exigências legais do art. 51 e seguintes da Lei de Locações. Por outro lado, o locador tem o direito de receber aluguel justo, de acordo com os valores de mercado. 2. Laudo pericial que descreveu de forma acurada todas as características do imóvel e baseou suas conclusões mediante a utilização do ‘método comparativo direto de dados de mercado’, seguindo os procedimentos indicados na Norma Brasileira NBR-14.653-2, técnica hígida e conceituada para atingir o valor de avaliação adequado à renovação. 3. Litigantes que não apresentaram qualquer prova capaz de infirmar as conclusões exaradas na perícia técnica realizada por perito imparcial e sob crivo do contraditório. 4. Manutenção da sentença que se impõe, inclusive quanto aos ônus sucumbenciais, dada a sucumbência mínima da parte autora. 5. Negado provimento aos recursos” (e-STJ fl. 374).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 394/405).

No recurso especial, a recorrente alega, além da divergência jurisprudencial, a violação dos artigos 141, 200 e 492, caput, do Código de Processo Civil, sustentando que a decisão fixou o valor do aluguel em montante superior ao valor das propostas ofertadas por ambas as partes no curso da ação, configurando julgamento *ultra petita*. A recorrente também aponta nulidade processual por negativa de prestação jurisdicional, alegando que o acórdão recorrido não se manifestou sobre o caráter *ultra petita* do julgado.

Sustenta a existência de dissídio jurisprudencial quanto à configuração de decisão *ultra petita* em ação renovatória de locação, na hipótese de os locativos serem fixação em valor superior ao postulado pelas partes.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 446/451), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

Ê o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

A decisão recorrida está em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a fixação do aluguel em valores acima daqueles propostos pelas partes em ação renovatória de locação não caracteriza a decisão como *ultra petita*, na medida em que a análise do pedido demanda a produção de prova pericial.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. VALOR DO ALUGUEL. SENTENÇA ULTRA PETITA NÃO EVIDENCIADA. DECISÃO QUE RESPEITOU OS LIMITES ESTABELECIDOS NA PETIÇÃO INICIAL. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

2. De acordo com o entendimento desta Corte, "não configura julgamento ultra ou extra petita, com violação ao princípio da congruência ou da adstrição, o provimento jurisdicional exarado nos limites do pedido, o qual deve ser interpretado lógica e sistematicamente a partir de toda a petição inicial" (AgInt no REsp 1.829.793/SE, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/10/2019, DJe de 23/10/2019).

3. No caso dos autos, a Corte de origem consignou que, embora tenham adotado como parâmetro o valor do aluguel inicialmente fixado na ação renovatória, os executados requereram a produção de prova pericial contábil, de modo a esclarecer os valores efetivamente devidos. Por tal razão, a fixação de um valor de aluguel inferior ao que fora apontado na inicial dos embargos à execução não enseja o alegado julgamento ultra petita.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.977.755/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/4/2022, DJe de 13/5/2022 - grifou-se)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. FIXAÇÃO DE ALUGUEL EM VALOR SUPERIOR AOS PROPOSTOS PELAS PARTES. JULGAMENTO ULTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. DECISÃO MANTIDA.

1. O entendimento do STJ se orienta no sentido de não configurar julgamento ultra petita a fixação de aluguel em valor superior aos propostos pelas partes em ação renovatória. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.038.299/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 25/4/2017, DJe de 5/5/2017 - grifou-se)

"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RENOVÇÃO. CONTRATO DE ALUGUEL. VALOR ACIMA DO PEDIDO PELO LOCADOR. JULGAMENTO ULTRA PETITA. INOCORRÊNCIA.

1. 'A quantia requerida pelo autor, a título de revisão de aluguel, é meramente estimativa, a depender de laudo pericial e da fixação pelo juiz, não configurando julgamento 'ultra petita' estabelecer valor superior ao postulado pelo locador com remissão ao chamado 'preço de mercado'.' (REsp 168.553/DF, Rel. Ministro JOSÉ ARNALDO DA FONSECA, QUINTA TURMA, julgado em 16/06/1998, DJ 03/08/1998, p. 308)

2. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no AREsp 751.831/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 05/11/2015, DJe 12/11/2015)

"AGRAVO REGIMENTAL NO EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. RENOVÇÃO. REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. SUCUMBÊNCIA REVISÃO DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Inexistência de negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido, ainda que de forma sucinta, aprecia com clareza as questões essenciais ao julgamento da lide.

2. Inexiste julgamento 'extra petita' ou 'ultra petita' quando o órgão julgador não violou os limites objetivos da pretensão, tampouco concedeu providência jurisdicional diversa do pedido formulado na inicial.

3. A análise acerca da inexistência de requisitos para a renovação encontra óbice, no caso concreto, nas Súmulas n.º 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. A revisão da distribuição dos ônus sucumbenciais exige a análise das questões de fato e de prova, consoante as peculiaridades de cada caso concreto, o que é inadequado na via especial, nos termos da Súmula n.º 7 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

6. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO."

(AgRg nos EDcl no REsp n. 1.277.720/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 5/8/2014, DJe de 14/8/2014 - grifou-se).

Na hipótese, o Tribunal de origem consignou a não ocorrência de decisão *ultra petita* nos seguintes termos:

"Na compreensão do autor/embarante, a fixação do aluguel em R\$ 18.063,00 extrapolou os limites da lide, incorrendo o acórdão em nulidade. Tal tese, contudo, não merece prosperar, haja vista o entendimento sedimentado no sentido de que nas ações renovatórias de locação não residencial, a fixação de aluguel em valor superior aos propostos pelas partes não configura julgamento ultra petita." (e-STJ fls. 395).

Ademais, conforme se depreende das conclusões do acórdão, o valor dos locativos foi apurado por meio de perícia técnica, com oportunidade ao exercício do contraditório e da ampla defesa.

De fato, verifica-se que, em razão de manifestação dos locadores, ora recorridos, o perito prestou esclarecimentos acerca de valores apurados em perícia produzida em outra demanda, contextualizando-os com os valores por ele apurados, tendo o juízo de origem entendido que a perícia elaborada no presente processo observa com maior precisão a remuneração devida pela locação:

"A ação renovatória de locação empresarial, tendo por escopo a proteção do fundo de comércio, reconhece ao locatário o direito de renovar seu contrato de locação de imóvel não residencial por sucessivos períodos, desde que atendidas as exigências legais do art. 51 e seguintes da Lei de Locações.

Por outro lado, o locador tem o direito de receber aluguel justo, de acordo com os valores de mercado. E é justamente em função do valor arbitrado a título de aluguel que se desenvolve a presente controvérsia.

Na compreensão da parte autora (locatária), o valor a ser atribuído é de R\$ 8.625,00, conforme apurado na retificação do laudo pericial elaborado nos autos. Lado outro, os réus (locadores) sustentam que a metodologia empregada pelo perito resultou em um valor injusto e muito aquém do real.

Os argumentos alinhavados, todavia, não merecem prosperar. Vejamos.

A denominada 'retificação' do laudo pericial a que a locatária faz alusão corresponde, na verdade, aos esclarecimentos prestados pelo perito às indagações dos locadores/réus (indexador 169). Na referida manifestação, não houve propriamente uma retificação das conclusões apuradas no laudo inicial, mas sim uma reanálise do valor, desta vez considerando como parâmetro uma prova pericial elaborada em outros autos.

Esta nova linha de cálculo, que resultou na apuração da quantia de R\$ 8.625,00, foi realizada pelo perito com o intuito de demonstrar aos réus que a utilização daquela perícia feita em processo distinto (e com informações também distintas) poderia ocasionar uma situação mais desvantajosa do que a consideração da perícia produzida neste feito em específico.

(...)

Como se percebe, não houve retificação do valor inicialmente apurado, mas apenas a realização de um novo cálculo a partir da impugnação apresentada pelos réus. Tanto é assim, que o perito judicial atesta que o valor por ele encontrado no presente processo encontra-se plenamente correto.

(...)

E, nessa perspectiva, entendo que o laudo acostado às fls. 76/89 (indexador 84) deve ser prestigiado, notadamente porque nenhum dos litigantes apresentou qualquer prova capaz de infirmar as conclusões exaradas na perícia técnica realizada por perito imparcial e sob crivo do contraditório, a qual expressamente consignou que o valor a ser pago aos autores a título de locação é de R\$ 19.750,00, já considerando o fato de os réus só possuírem 50% do imóvel (fl. 83 – indexador 84).

Ademais, o laudo pericial descreveu de forma acurada todas as características do imóvel e baseou suas conclusões mediante a utilização do 'método comparativo direto de dados de mercado', seguindo os procedimentos indicados na Norma Brasileira NBR-14.653-2, técnica hígida e conceituada para atingir o valor de avaliação adequado à renovação.

(...)

Saliente-se, ademais, que além de os réus não lograrem demonstrar com exatidão o suposto equívoco do método empregado, temos que o mesmo é amplamente adotado em demandas similares e reconhecido pela jurisprudência desta Corte.

(...)

Por fim, nenhum reparo merece o julgado quanto ao arbitramento dos ônus sucumbenciais, eis que, de fato, o valor a título de aluguel apurado na sentença (R\$ 19.750,00) encontra-se muito mais próximo da quantia

veiculada na inicial (R\$ 14.000,00) do que o valor descrito pelos réus às fls. 131/138 (R\$ 43.350,00 - indexador 142), tratando-se assim de sucumbência mínima da parte autora" (e-STJ fls. 378/384).

Desse modo, verifica-se que o provimento jurisdicional se ateve ao pedido inicial e às manifestações das partes, observando as conclusões periciais, razão pela qual não está configurada a hipótese de decisão *ultra petita*.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, tendo em vista que não foram arbitrados na origem honorários a serem pagos em favor do procurador da recorrida.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 1.653.296 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2020/0016547-5

Número de Origem:

00091742620088190203 00262100820138190203 20082030093408 262100820138190203

Sessão Virtual de 13/05/2025 a 19/05/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SENDAS DISTRIBUIDORA S/A

ADVOGADO : DANILO GALLARDO CORREIA - SP247066

AGRAVADO : MARIA DE LOURDES MACHADO MARQUES - ESPÓLIO

AGRAVADO : MILTON RIBEIRO MARQUES - ESPÓLIO

REPR. POR : CARLA VERONICA MACHADO MARQUES - INVENTARIANTE

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/05/2025 a 19/05/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de maio de 2025