



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2111754 - PR (2023/0421190-7)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : CLARO S.A
ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471
JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO PERNAMBUCO
ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE PIMENTA - PR044207
OSMAR CARTA NETO - PR071931

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. ART. 69 DA LEI N. 8.245/1991. ALUGUEL FIXADO NA SENTENÇA. CITAÇÃO. RETROAÇÃO.

1. A controvérsia sobre a interpretação do art. 69 da Lei n. 8.245/1991 constitui matéria de direito, não incidindo o óbice da Súmula n. 7/STJ por se tratar de reavaliação jurídica de fatos incontroversos.

2. O art. 69 da Lei n. 8.245/1991 estabelece, de forma cogente, que o aluguel fixado na sentença retroage à citação.

3. A jurisprudência da Terceira Turma do STJ veda a redução do valor locatício definitivo por meio de índices de deflação ou escalonamento, sob o fundamento de que a lei já ponderou os efeitos do tempo e definiu marco temporal objetivo para a vigência do novo valor.

4. O cumprimento de norma federal expressa constitui justa causa para o recebimento das diferenças, afastando a tese de enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil).

5. Eventual desequilíbrio causado pelo decurso do tempo é mitigado pela correção monetária das diferenças acumuladas, conforme previsto na própria Lei de Locações.

Agravo interno improvido.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2111754 - PR (2023/0421190-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **CLARO S.A**
ADVOGADOS : **RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471**
: **JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191**
AGRAVADO : **CONDOMINIO EDIFICIO PERNAMBUCO**
ADVOGADOS : **PAULO HENRIQUE PIMENTA - PR044207**
: **OSMAR CARTA NETO - PR071931**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. ART. 69 DA LEI N. 8.245/1991. ALUGUEL FIXADO NA SENTENÇA. CITAÇÃO. RETROAÇÃO.

1. A controvérsia sobre a interpretação do art. 69 da Lei n. 8.245/1991 constitui matéria de direito, não incidindo o óbice da Súmula n. 7/STJ por se tratar de reavaliação jurídica de fatos incontroversos.

2. O art. 69 da Lei n. 8.245/1991 estabelece, de forma cogente, que o aluguel fixado na sentença retroage à citação.

3. A jurisprudência da Terceira Turma do STJ veda a redução do valor locatício definitivo por meio de índices de deflação ou escalonamento, sob o fundamento de que a lei já ponderou os efeitos do tempo e definiu marco temporal objetivo para a vigência do novo valor.

4. O cumprimento de norma federal expressa constitui justa causa para o recebimento das diferenças, afastando a tese de enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil).

5. Eventual desequilíbrio causado pelo decurso do tempo é mitigado pela correção monetária das diferenças acumuladas, conforme previsto na própria Lei de Locações.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por CLARO S.A. contra decisão monocrática de minha relatoria (fls. 610/614) que deu provimento ao recurso especial interposto pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PERNAMBUCO para restabelecer a sentença de primeiro grau que julgou procedente a ação revisional de aluguel.

Em suas razões recursais (fls. 617/621), a CLARO sustenta que a decisão agravada deve ser reformada, sob o fundamento de que (1) a natureza jurídica da ação revisional de aluguel exige a adequação ao valor de mercado contemporâneo ao pedido, de modo que a retroação prevista no art. 69 da Lei n. 8.245/1991 deve considerar o valor vigente na data da citação e não o valor nominal apurado anos depois; (2) a aplicação retroativa do valor nominal apurado em perícia realizada em 2019 à data da citação em 2016 configura violação do princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, previsto no art. 884 do Código Civil, pois impõe o pagamento de diferença baseada em valorização imobiliária futura; e (3) a decisão monocrática incidiu em óbice da Súmula n. 7/STJ, pois para afastar a conclusão do Tribunal de origem seria necessário o reexame do laudo pericial e das premissas fáticas que definiram o valor de mercado na data da citação.

O recorrido apresentou contraminuta às fls. 628-631, pugnando pela manutenção da decisão recorrida.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Trata-se de agravo interno interposto pela CLARO S.A. contra decisão monocrática que deu provimento ao recurso especial da parte adversa.

O recurso não merece prosperar.

Na origem, o caso cuida de ação revisional de aluguel ajuizada pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PERNAMBUCO contra CLARO S.A., em abril de 2016, pretendendo a majoração do valor locatício de imóvel não residencial. A citação ocorreu em julho de 2016, marco temporal que, nos termos da legislação específica, define o início da vigência do novo aluguel.

O juízo de primeira instância, com base em laudo pericial confeccionado em outubro de 2019, fixou o novo valor locatício em R\$ 4.143,35 (quatro mil, cento e quarenta e três reais e trinta e cinco centavos), determinando a sua retroação integral à data da citação.

O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, contudo, reformou a sentença ao acolher a tese de que o valor apurado em 2019 não poderia retroagir sem um ajuste deflacionário. O tribunal entendeu que, após o cálculo de deflação sugerido pelo próprio perito, o valor de mercado no momento da citação seria de R\$ 3.668,00 (três mil, seiscentos e sessenta e oito reais), montante inferior ao que a locatária já vinha pagando voluntariamente. A parte autora alegou que tal interpretação viola a literalidade do art. 69 da Lei n. 8.245/1991, que não prevê exceções ou mecanismos de deflação para a retroatividade do aluguel fixado.

A despeito dos argumentos expendidos pela agravante, a decisão monocrática deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos. O recurso apresentado demonstra, em essência, o inconformismo da parte com a decisão que lhe foi desfavorável, sem, contudo, apresentar argumento novo e juridicamente robusto capaz de infirmar as conclusões ali lançadas.

(I) Da inaplicabilidade do óbice da Súmula n. 7/STJ

A agravante sustenta que o conhecimento do recurso especial esbarraria na vedação do reexame de provas, uma vez que o Tribunal de origem teria fixado, com base em esclarecimentos do perito, que o valor de mercado na data da citação era inferior ao aluguel vigente. Contudo, tal argumento não prospera. A controvérsia estabelecida nos autos não diz respeito à correção do valor apurado pelo perito ou à veracidade dos dados colhidos na perícia, mas sim à reavaliação jurídica das consequências estabelecidas pelo art. 69 da Lei n. 8.245/1991.

A definição do critério jurídico para a retroação do aluguel — se nominal ou se sujeito a deflação — constitui matéria eminentemente de direito. Este Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado no sentido de que o reenquadramento jurídico de circunstâncias fáticas expressamente descritas no acórdão recorrido não configura o revolvimento de provas proibido pela Súmula n. 7/STJ. Nesse sentido, colhe-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ART. 5º DO DECRETO-LEI 911/69. AÇÃO DE EXECUÇÃO. AJUIZAMENTO SIMULTÂNEO. IMPOSSIBILIDADE. VIOLAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. INEXISTÊNCIA. REVALORAÇÃO JURÍDICA DOS FATOS. AGRAVO DESPROVIDO. 1. "Nos termos do Decreto-Lei nº 911/69, duas são as ações asseguradas ao credor fiduciário para a satisfação do crédito a que faz jus: (I) ação de busca e apreensão, prevista no art. 3º da referida norma; e (II) ação de execução, prevista nos subsequentes arts. 4º e 5º do mesmo diploma. Ações que não podem ser ajuizadas concomitantemente" (REsp 2.019.200/MG, Relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 22/11/2022, DJe de 24/11/2022). 2. "Nos termos da jurisprudência já consolidada desta Corte, a análise do recurso especial não esbarra nos óbices previstos nas Súmulas 5 e 7, do STJ, quando se exige somente o reenquadramento jurídico das circunstâncias de fato e cláusulas contratuais expressamente descritos no acórdão recorrido" (AgInt no AREsp 1.338.267/DF, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/5/2019, DJe de 28/5/2019). 3. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp n.

No caso concreto, os fatos são incontroversos: o valor locatício de mercado foi fixado em R\$ 4.143,35 em 2019, e a citação ocorreu em 2016. A discussão cinge-se a saber se a lei autoriza ou não a redução desse valor por meio de deflação para o cálculo das diferenças retroativas. Trata-se, portanto, de interpretação de lei federal, o que autoriza o conhecimento do recurso por esta Corte Superior.

(II) Da violação do art. 69 da Lei n. 8.245/1991 e a retroatividade do aluguel

A controvérsia central deste recurso reside na interpretação da regra de retroatividade do novo aluguel fixado em ação revisional. O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, ao aplicar um fator de deflação sobre o valor apurado em perícia para ajustá-lo retroativamente à data da citação, criou uma distinção não prevista no ordenamento jurídico. A norma contida no art. 69 da Lei n. 8.245/1991 é dotada de clareza solar e natureza cogente, estabelecendo que o aluguel arbitrado na sentença deve retroagir ao momento da citação do réu.

A literalidade do dispositivo legal não deixa margem para interpretações que visem reduzir o valor de mercado encontrado pelo perito sob o pretexto de transcurso do tempo. O legislador, ao redigir a Lei de Locações, já ponderou os efeitos da demora processual e estabeleceu um marco temporal objetivo e único. A finalidade da ação revisional é justamente adequar o valor locatício ao preço de mercado, e a perícia judicial é o instrumento técnico que define esse justo valor. Uma vez homologado o laudo e fixado o aluguel, este passa a ser o valor devido desde a citação, sem que se possa cogitar de um "escalonamento" ou de cálculos deflacionários que desnaturem o montante apurado.

A tese de que a retroação nominal do valor apurado anos após a citação configuraria enriquecimento sem causa do locador é juridicamente equivocada. O sistema da Lei n. 8.245/1991 prevê mecanismos próprios para manter o equilíbrio econômico do contrato durante o trâmite da demanda. Se o valor de mercado foi apurado em 2019, esse é o valor que o imóvel deveria render ao proprietário, e a lei determina que tal patamar vigore desde 2016, data da citação. Eventuais distorções causadas pela inflação ou pela valorização imobiliária são resolvidas pela correção monetária das diferenças, e não pela alteração da base de cálculo do aluguel definitivo.

A jurisprudência desta Terceira Turma é firme no sentido de que a pretensão de reduzir o valor locatício por meio de índices negativos de correção monetária, em razão do lapso temporal entre a citação e a avaliação, deve ser prontamente afastada. A aplicação do art. 69 da Lei de Locações deve ser feita de forma estrita, garantindo a segurança jurídica e a previsibilidade das relações locatícias. Sobre o tema, colhe-se o

seguinte precedente de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, que enfrentou questão idêntica:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE TORRE DE TELEFONIA MÓVEL. PRELIMINAR. NULIDADE DO LAUDO PERICIAL. AFASTADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA E SUFICIENTE. SÚMULA 7/STJ. ART. 69 DA LEI Nº 8.245/91. VALOR DO ALUGUEL DEFINITIVO QUE RETROAGE À DATA DA CITAÇÃO. PREVISÃO EXPRESSA. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÍNDICES POSITIVOS E NEGATIVOS. POSSIBILIDADE. PRETENSÃO DO RECORRENTE DE REAJUSTAR O VALOR ANUALMENTE. IMPOSSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. 1. Ação revisional de aluguel, ajuizada em 13/1/2014, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 6/2/2023 e concluso ao gabinete em 27/6/2023. 2. O propósito recursal consiste em decidir se, de acordo com o art. 69 da Lei nº 8.245/91, é possível reduzir o valor do locativo pelos índices negativos de correção monetária, em razão do transcurso de grande lapso temporal entre a citação e a data da avaliação do imóvel pela perícia. 3. Preliminar afastada. Rever as conclusões acerca da inocorrência de nulidade do laudo pericial, nos moldes como ora deduzida, demanda o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial em razão do óbice da Súmula 7/STJ. 4. **O art. 69 da Lei nº 8.245/1991 não deixa margem ao intérprete: "o aluguel fixado na sentença retroage à citação, e as diferenças devidas durante a ação de revisão, descontados os alugueres provisórios satisfeitos, serão pagas corrigidas, exigíveis a partir do trânsito em julgado da decisão que fixar o novo aluguel".** 5. Desse modo, a pretensão de redução anual do valor definitivo do locativo - espécie de "escalonamento" do aluguel, em razão do transcurso de grande lapso temporal entre a citação e data da avaliação do imóvel - deve ser afastada, ante a expressa previsão legal de que "o aluguel fixado na sentença retroage à citação" (art. 69 da Lei nº 8.245/1991). 6. A impossibilidade de reajuste do locativo durante o curso da ação revisional não impede que os índices negativos (deflação) e positivos (inflação) de correção monetária sejam considerados no cálculo de atualização do crédito oriundo de título executivo judicial, ressalvada a prevalência do valor nominal se, ao final, houver redução do montante principal (Tema 678/STJ). 7. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram rejeitadas as teses sustentadas pelo recorrente, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial. 8. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, desprovido, com majoração de honorários. (REsp n. 2.082.255/RS, relatora Ministra Nancy

Conforme se extrai do julgado mencionado, a impossibilidade de reajuste do locativo durante o curso da ação revisional não autoriza o Poder Judiciário a criar métodos de cálculo discricionários como a deflação do valor periciado. O mecanismo legal para evitar o desequilíbrio e preservar o valor real da moeda é a incidência de correção monetária sobre as diferenças apuradas entre o aluguel pago e o novo valor fixado, cujos montantes serão exigíveis após o trânsito em julgado.

Portanto, ao determinar a deflação do aluguel e, conseqüentemente, julgar improcedente a demanda por considerar o valor ajustado inferior ao contrato vigente, o Tribunal de origem violou diretamente o art. 69 da Lei n. 8.245/1991. A sentença de primeiro grau, que fixou o aluguel em R\$ 4.143,35 com efeitos retroativos à citação, aplicou corretamente a legislação federal e deve ser integralmente restabelecida.

(III) Da inexistência de enriquecimento sem causa

A agravante alega que a retroatividade nominal do aluguel fixado em 2019 à data da citação em 2016 violaria o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, previsto no art. 884 do Código Civil, uma vez que o imóvel não possuiria o mesmo valor de mercado no início da demanda. Contudo, tal tese não encontra amparo jurídico no regime especial das locações urbanas. O enriquecimento sem causa pressupõe a ausência de justa causa para o incremento patrimonial, o que não ocorre na hipótese de aplicação de norma federal expressa.

O cumprimento da regra de retroatividade estabelecida no art. 69 da Lei n. 8.245/1991 constitui, por si só, a justa causa que legitima o recebimento das diferenças locatícias pelo locador. O legislador, ao optar por um marco temporal fixo (a citação), transferiu para as partes os riscos inerentes à demora do processo e às oscilações do mercado imobiliário. Não cabe ao intérprete, sob o pretexto de equidade ou de aplicação do Código Civil, subverter a escolha legislativa que visou conferir celeridade e objetividade ao rito revisional.

A valorização do imóvel durante a instrução processual e o tempo necessário para a realização da perícia são fatores previsíveis e inerentes ao rito da ação revisional. Se a locatária resiste à pretensão de majoração do aluguel, assume o risco de que o valor fixado ao final do processo seja superior ao que vinha pagando, devendo arcar com as diferenças desde a citação, devidamente corrigidas. A correção monetária, por sua vez, é o instrumento legal adequado para preservar o valor real da moeda, impedindo que o decurso do tempo beneficie injustamente qualquer dos contratantes. Portanto, a aplicação literal do art. 69 da Lei de Locações não configura enriquecimento indevido, mas sim o estrito cumprimento do ordenamento jurídico vigente.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.
É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.111.754 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0421190-7

Número de Origem:

00037997420168160194 00120971120238160194

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONDOMINIO EDIFICIO PERNAMBUCO

ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE PIMENTA - PR044207

OSMAR CARTA NETO - PR071931

RECORRIDO : CLARO S.A

ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471

JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CLARO S.A

ADVOGADOS : RICARDO JORGE VELLOSO - SP163471

JULIANA MEDEIROS JORGE FELTRIN - SP310191

AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO PERNAMBUCO

ADVOGADOS : PAULO HENRIQUE PIMENTA - PR044207

OSMAR CARTA NETO - PR071931

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026