



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2152935 - SP (2024/0048372-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
**ADVOGADOS** : HÉLIO PINTO RIBEIRO FILHO - SP107957  
WANDER DE PAULA ROCHA JUNIOR - SP107974  
FABIANE LIMA DE QUEIROZ - SP188086  
ROBERTA CARVALHO DE ROSIS - PR038080  
RAFAEL HENRIQUE GARCIA DE SOUZA - DF044046  
MATHEUS GOMES DA COSTA - SP394106  
**AGRAVADO** : MAXMIX COMERCIAL LTDA  
**ADVOGADOS** : JACQUES ANTUNES SOARES - RS075751  
JONATAN ASSIS POMPERMAIER - RS097149  
RAFHAEL MASCI MERINO - RS108666  
JACQUES ANTUNES SOARES - SP420788

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO RENOVATÓRIA. NATUREZA DÚPLICE. PRINCÍPIO DA ADSTRIÇÃO AO PEDIDO. APLICABILIDADE.

1. Na ação renovatória de contrato de locação, em virtude da sua natureza dúplice, é vedado ao magistrado fixar o aluguel em quantia inferior àquela proposta pelo locatário, tampouco em valor superior à contraproposta apresentada pelo locador. Precedente.
2. Agravo interno não provido.

### ACÓRDÃO

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de dezembro de 2024.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2152935 - SP (2024/0048372-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
**ADVOGADOS** : HÉLIO PINTO RIBEIRO FILHO - SP107957  
WANDER DE PAULA ROCHA JUNIOR - SP107974  
FABIANE LIMA DE QUEIROZ - SP188086  
ROBERTA CARVALHO DE ROSIS - PR038080  
RAFAEL HENRIQUE GARCIA DE SOUZA - DF044046  
MATHEUS GOMES DA COSTA - SP394106  
**AGRAVADO** : MAXMIX COMERCIAL LTDA  
**ADVOGADOS** : JACQUES ANTUNES SOARES - RS075751  
JONATAN ASSIS POMPERMAIER - RS097149  
RAFHAEL MASCI MERINO - RS108666  
JACQUES ANTUNES SOARES - SP420788

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO RENOVATÓRIA. NATUREZA DÚPLICE. PRINCÍPIO DA ADSTRIÇÃO AO PEDIDO. APLICABILIDADE.

1. Na ação renovatória de contrato de locação, em virtude da sua natureza dúplice, é vedado ao magistrado fixar o aluguel em quantia inferior àquela proposta pelo locatário, tampouco em valor superior à contraproposta apresentada pelo locador. Precedente.
2. Agravo interno não provido.

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. contra a decisão que deu provimento ao recurso especial da ora agravada para julgar parcialmente procedente a ação revisional.

Entendeu-se, naquela oportunidade, que, na ação renovatória de contrato de locação, em virtude da sua natureza dúplice, é vedado ao magistrado fixar o aluguel em quantia inferior àquela proposta pelo locatário, tampouco em valor superior à contraproposta apresentada pelo locador.

Em suas alegações (e-STJ fls. 760-771), a agravante insiste em afirmar que, no caso em apreço, a produção de prova pericial foi requerida por ambas as partes, com o objetivo de aferir o justo valor do locativo mensal, tendo sido apurada, a título de aluguel mínimo mensal, a importância de R\$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais).

Aduz que seria completamente contraditória a atuação das partes em postular pela produção de prova pericial para a apuração do justo valor de mercado do

aluguel mínimo caso concordassem entre si quanto a tal importe.

Ressalta que não pode prevalecer a decisão agravada no ponto que reputou a ausência de litigiosidade entre as partes sobre o justo e real valor do aluguel mínimo a ser praticado, tendo em vista a existência de controvérsia a esse respeito.

Destaca, ainda, a existência de julgados da Quarta Turma nos quais se decidiu que os valores indicados pelas partes, a título de revisão de aluguel, são meramente estimativos, a depender de laudo pericial e da fixação pelo juiz.

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou o processamento do agravo interno perante o órgão colegiado para que a ele seja dado integral provimento, com o consequente não provimento do recurso especial.

Devidamente intimada, a parte contrária apresentou impugnação (e-STJ fls. 974-989).

É o relatório.

### VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Conforme salientado na decisão agravada, trata-se, na origem, de ação renovatória de contrato de locação comercial em *shopping center* ajuizada pela ora recorrente (CAMICADO) contra a ora recorrida (MULTIPLAN), na qual foi formulada a seguinte pretensão:

"(...)

*d) julgar procedente a presente demanda para renovar o contrato de locação comercial do imóvel situado no Parkshopping São Caetano, melhor identificado como Loja de Uso Comercial (LUC) nº 1020 conforme se depreende do contrato anexo (Anexos 03 e 05), mantendo-se as condições firmadas no Contrato de Locação original, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, mantendo o valor atualmente pago a título de aluguel mínimo e demais encargos, e nos primeiros 12 (doze) meses, com aplicação do reajuste de 12% (doze por cento) do previsto, a ser aplicado em dezembro de 2021, retomando a sua aplicação de forma integral nos próximos anos da locação"* (e-STJ fl. 8 - grifou-se).

Devidamente citada, a parte ré apresentou contestação não se opondo à renovação do contrato locatício, desde que satisfeitas as seguintes condições:

"(...)

*a) Seja a Autora intimada a apresentar as apólices de seguro de todo o período locatício, inclusive da apólice atualmente válida, sob pena de improcedência da presente ação;*

*b) Sanada a irregularidade supracitada, seja a presente ação julgada procedente para renovar o contrato de locação por mais 60 (sessenta) meses, mantidas as demais cláusulas avençadas, pelo aluguel mínimo mensal no valor de R\$ 21.167,70 (vinte e um mil, cento e sessenta e sete reais e setenta centavos), mesma quantia atualmente paga, respeitando-se a data-base e aplicação integral do índice de reajuste previsto contratualmente, com a consequente improcedência do pedido de redução do percentual do índice de reajuste"* (e-STJ fl. 90 - grifou-se).

A dissidência, portanto, para os fins que aqui interessam, ficou adstrita ao critério de reajuste para os primeiros 12 (doze) meses do contrato, conforme destacado

pela autora em sua réplica (e-STJ fls. 157-162), havendo expressa convergência quanto à fixação do aluguel mínimo mensal em R\$ 21.167,70 (vinte e um mil cento e sessenta e sete reais e setenta centavos).

Em que pese a existência de um único ponto controvertido, foi determinada a realização de perícia (e-STJ fls. 279-280). Com base no respectivo laudo, o magistrado de primeiro grau de jurisdição julgou parcialmente procedente o pedido formulado na demanda, estando assim redigida a parte dispositiva da sentença:

"(...)

*Posto isto, e à vista do mais que dos autos consta, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido da ação ajuizada por Maxmix Comercial Ltda. em face de Multiplan Empreendimentos Imobiliários S/A, e, com fundamento no artigo 51 da Lei nº 8.245/91, declaro renovada a locação do imóvel descrito na petição inicial, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, tendo como vigência o período de 09/11/2021 a 09/11/2026, pelo aluguel mensal de R\$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais), base novembro de 2021, mantidas as demais cláusulas contratuais"* (e-STJ fl. 459).

**Os subsequentes aclaratórios, todavia, foram acolhidos para fins de fixação do valor locatício mínimo mensal em R\$ 21.167,70 (vinte e um mil cento e sessenta e sete reais e setenta centavos), nos seguintes termos:**

"(...)

*Posto isto, e à vista do mais que dos autos consta, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido da ação ajuizada por Maxmix Comercial Ltda. em face de Multiplan Empreendimentos Imobiliários S/A, e, com fundamento no artigo 51 da Lei nº 8.245/91, declaro renovada a locação do imóvel descrito na petição inicial, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, tendo como vigência o período de 09/11/2021 a 09/11/2026, pelo aluguel mensal de R\$ 21.167,70 (vinte e um mil, cento e sessenta e sete reais e setenta centavos), base novembro de 2021, mantidas as demais cláusulas contratuais"* (e-STJ fl. 477).

Sobreveio o julgamento da apelação interposta pela parte ré, à qual a Trigesima Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu provimento "(...) para majorar o valor dos aluguéis pertinente à renovação da locação para o valor mensal de R\$ 58.000,00" (e-STJ fl. 535 - grifou-se).

Entendeu o órgão julgador, na oportunidade, que

*"(...) a sentença havia acolhido a renovação do aluguel de imóvel comercial, fixando os aluguéis no valor de R\$ 58.000,00, correspondente ao valor de mercado apurado pelo laudo pericial. No entanto, seguiu-se a oposição de embargos de declaração, aduzindo a ocorrência de prolação de sentença ultra petita, integrando-se a r. sentença para limitar o valor dos aluguéis ao valor mínimo apontado pelo locador em contestação.*

*Com efeito, cabe anotar que, ao contestar o feito na forma do art. 72, II, § 1º, da Lei nº 8.245/91, deve o locador estimar o valor locatício real do imóvel, in verbis:*

*(...)*

*Tal indicação de valor, à luz da legalidade estrita, não contém núcleo absoluto; é meramente estimativa, de sorte que não obsta a fixação dos aluguéis em quantia superior que tenha sido apurada em laudo pericial.*

*(...)*

*Por conseguinte, é cabível que o aluguel devido seja calculado segundo a apuração de seu valor de mercado pelo perito, o qual apontado que o justo valor locatício deve ser:*

*'O justo e real valor locativo de mercado para a data da renovação do contrato de locação (novembro de 2021) da loja 1020, nome fantasia 'Camicado', localizada no nível São Caetano do Parkshopping São Caetano, é R\$ 86,40/m² x mês (oitenta e seis reais e quarenta centavos por metro quadrado por mês)' (fls. 329)'... 'no importe total de R\$ 58.000,00' (fls. 412).*

*Por esses fundamentos, meu voto dá provimento ao recurso para majorar o valor dos aluguéis pertinente à renovação da locação para o valor mensal de R\$ 58.000,00, mantendo-se o regime jurídico típico à espécie, o qual viera destacado na r. sentença" (e-STJ fls. 531-535 - grifou-se).*

O entendimento adotado no acórdão recorrido, no entanto, contraria o **mais recente entendimento do Superior Tribunal de Justiça**, de que, na ação renovatória de contrato de locação, em virtude da sua natureza dúplice, é vedado ao magistrado fixar o aluguel em quantia inferior àquela proposta pelo locatário, tampouco em valor superior à contraproposta apresentada pelo locador.

Confira-se:

*"RECURSO ESPECIAL E AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. NATUREZA DÚPLICE. CONTROVÉRSIA ACERCA DO VALOR DOS ALUGUÉIS. FORMULAÇÃO DE PEDIDOS CERTOS PELO LOCATÁRIO E PELO LOCADOR, EM SEDE DE CONTESTAÇÃO, REALIZANDO CONTRAPROPOSTA. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA A ESTES LIMITES. PEDIDO DE ADOÇÃO DO VALOR ENCONTRADO EM PERÍCIA. IMPOSSIBILIDADE. ADSTRIÇÃO AOS PEDIDOS/CONTRAPEDIDOS. LIMITES OBJETIVOS TRAÇADOS PELAS PARTES.*

*1. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.*

*1.1. Recurso especial em que se alega defeito de fundamentação e cerceamento de defesa. Inadmissão na origem. Ausência de específica impugnação dos fundamentos da decisão agravada. Razões por todo genéricas e dissociadas da presente controvérsia. Art. 932, inciso III, do CPC/15.*

*1.2. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.*

*2. RECURSO ESPECIAL.*

*2.1. A ação renovatória apresenta procedimento especial, com natureza dúplice, permitindo que não só o locatário demandante formule pretensão contra o réu, mas que este formule também pretensão contra o autor.*

*2.2. Cumpre ao locador demandado, na forma do art. 72, inciso II, da Lei 8.245/91, contestar o pedido alegando não atender, a proposta do locatário demandante, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, e apresentar contraproposta que reputa compatível com o valor locativo real e atual do imóvel.*

*2.3. Formulado pedido certo e determinado, não poderá o Magistrado fixar valor superior ao pretendido pelo locador ou inferior ao oferecido pelo locatário, sob pena de violação aos limites objetivos traçados pelas partes.*

*2.4. A utilização de juízo de equidade depende de expressa permissão legal, na forma do parágrafo único do art. 140 do CPC, não havendo espaço para a sua aplicação sob a égide da Lei 8.245/91, como ocorria sob a regência do Decreto 24.150/34 (Lei de Luvas), em relação à fixação de aluguel na ação renovatória, impondo-se, também por isso, observar, com fidedignidade, os termos dos pedido e contrapedido formulados pelas partes.*

*3. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DO LOCATÁRIO NÃO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL DO LOCADOR CONHECIDO E DESPROVIDO." (REsp 1.815.632/MG, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 3/5/2022, DJe de 11/5/2022).*

Por exaurir por completo a matéria, inclusive com ampla análise das **oscilações jurisprudenciais ao longo do tempo**, tanto no âmbito desta Corte Superior quanto dos Tribunais estaduais, passa-se a transcrever parte da fundamentação apresentada pelo saudoso Ministro Paulo de Tarso Sanseverino:

"(...) )

A ação renovatória tem procedimento especial e possui caráter dúplice, permitindo-se, assim, que não só o autor formule pretensão contrato o réu, mas que este formule também pretensão contra o autor.

A propósito, a doutrina explica:

*Contestação e pedido contraposto: técnica adotada nos processos dos Juizados Especiais e em alguns procedimentos especiais, consiste na dedução pelo réu, na contestação, de pedido contraposto ao do autor, buscando obter para si tutela jurisdicional distinta da reclamada na petição inicial e correspondente àquela que ele, contestante, obteria por meio de reconvenção ou de ação própria. Em outras palavras, além de formular contestação, o réu reclama, concomitantemente, um resultado que lhe seja favorável, independentemente da propositura de ação (ou de reconvenção) para a mesma finalidade.*

*Similarmente à reconvenção, a técnica da contraposição de pedido exige a presença de vínculo conectivo entre a ação e o pedido contraposto e, ainda, que este venha fundado nos mesmos fatos que suportam a pretensão do autor (v. LJE, art. 31 e CPC/1973, art. 278, § 1º). Distingue-se da reconvenção, contudo, pelos seguintes motivos:*

*a) acessoriedade: enquanto a ação reconvenicional é autônoma em relação à ação original, o pedido contraposto somente será julgado se e quando também o pedido original do autor comportar julgamento (v., supra, nº 8.3); se o autor for carecedor da ação ou dela desistir, ou, ainda, o processo for inválido, este será extinto, sem resolução do mérito, prejudicado, consequentemente, o exame do pedido contraposto. Além disso, formulado esse pedido no corpo da contestação, o autor não será intimado (rectius: citado) na pessoa de seu advogado para ofertar contestação àquele pedido do réu;*

*b) identidade de fundamentos fáticos: o pedido contraposto deverá vir fundado nos mesmos fatos que suportam a pretensão do autor. Vale dizer, sua formulação depende da existência de vínculo conectivo com a causa de pedir fática exposta na petição inicial, ou seja, os fatos constitutivos do alegado direito do réu deverão ser os mesmos indicados pelo autor. Consequentemente, a instrução probatória ficará restrita à demonstração dos fatos relacionados à responsabilidade de cada uma das partes pelo litígio submetido à apreciação judicial, pois incontroversos os demais fatos. (in Procedimentos Especiais, Antonio Carlos Marcatto, 18ª ed., Ed. Atlas. Cap. I, item 10, subitem 10.2)*

*Cumpra ao demandante/locatário, na forma do art. 71, IV, da Lei 8.245/91, a indicação clara e precisa das condições oferecidas para a renovação da locação e, ao demandado/locador, na forma do art. 72, inciso II, do mesmo édito legal, contestar o pedido alegando 'não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar', sendo que neste caso, determina o §1º que: '(...) o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repute compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.'*

(...)

*Na ação renovatória o autor propõe a renovação do contrato por determinado período e mediante o pagamento de determinado valor de aluguel. Poderá, também, postular a redução ou a manutenção do valor do locativo, ou, quiçá, o seu aumento.*

*O réu, de sua parte, em face da natureza dúplice da ação, poderá postular o pagamento de valor outro que não aquele oferecido pelo locatário.*

*As partes, consoante a legislação de regência, devem postular valores certos a título de alugueis e, uma vez formulado pedido certo e determinado, do qual não há qualquer tonalidade de mera estimativa sujeita*

*à confirmação pericial, não poderá o magistrado fixar valor superior ao pretendido pelo locador ou inferior ao oferecido pelo locatário, sob pena de violação aos limites objetivos traçados pelas partes.*

*Não poderá, assim, fixar valor inferior àquele ofertado pelo locatário por entender que a oferta é supervalorizada ao efetivo valor do imóvel, verificado em laudo pericial, e nem poderá adotar valor superior àquele pretendido pelo locador, pois por ele indicado como suficiente para se ver remunerado pela posse do imóvel pelo período renovado."*

No caso em apreço, ainda há a peculiaridade de que se trata de contrato de locação de espaço em *shopping center*, no qual os princípios da autonomia da vontade e do *pacta sunt servanda* têm prevalência, não havendo falar, outrossim, em hipossuficiência de qualquer das partes.

Por fim, o fato de terem as partes pugnado pela realização de prova pericial em nada modifica a conclusão aqui adotada, visto que, havendo expressa concordância da locadora quanto ao valor do aluguel mínimo mensal, tal pedido só poderia dizer respeito à pretendida modificação do critério de reajuste.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no REsp 2.152.935 / SP**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0048372-0

Número de Origem:

10031075720218260565 100310757202182605654122021 4122021

Sessão Virtual de 10/12/2024 a 16/12/2024

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : MAXMIX COMERCIAL LTDA  
ADVOGADOS : JACQUES ANTUNES SOARES - RS075751  
JONATAN ASSIS POMPERMAIER - RS097149  
RAFHAEL MASCİ MERİNO - RS108666  
JACQUES ANTUNES SOARES - SP420788  
RECORRIDO : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
ADVOGADOS : HÉLIO PINTO RIBEIRO FILHO - SP107957  
WANDER DE PAULA ROCHA JUNIOR - SP107974  
FABIANE LIMA DE QUEIROZ - SP188086  
ROBERTA CARVALHO DE ROSIS - PR038080  
RAFAEL HENRIQUE GARCIA DE SOUZA - DF044046  
MATHEUS GOMES DA COSTA - SP394106

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

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A  
ADVOGADOS : HÉLIO PINTO RIBEIRO FILHO - SP107957



WANDER DE PAULA ROCHA JUNIOR - SP107974  
FABIANE LIMA DE QUEIROZ - SP188086  
ROBERTA CARVALHO DE ROSIS - PR038080  
RAFAEL HENRIQUE GARCIA DE SOUZA - DF044046  
MATHEUS GOMES DA COSTA - SP394106

AGRAVADO : MAXMIX COMERCIAL LTDA

ADVOGADOS : JACQUES ANTUNES SOARES - RS075751  
JONATAN ASSIS POMPERMAIER - RS097149  
RAFHAEL MASI MERINO - RS108666  
JACQUES ANTUNES SOARES - SP420788

### **TERMO**

"A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator."

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de dezembro de 2024