



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2569615 - SP (2024/0048373-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI
CAMPINAS
ADVOGADOS : MARCOS ROLIM DA SILVA - SP362621
BEATRIZ PERALVA AVELLA - SP434617
SERGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217A
AGRAVADO : LOJAS AMERICANAS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : PEDRO LUIZ PAPI DE MORAES - RJ027795
ALEXANDRE JOSÉ RIBEIRO BANDEIRA DE MELLO - RJ088556
PAULA ARAUJO FLORENCE - RJ112716

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. FIXAÇÃO DE PRAZO E VALOR DE ALUGUEL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, em ação renovatória de locação comercial ajuizada por locatária visando à renovação compulsória de contrato de locação por 11 anos, com redução do aluguel mínimo mensal e alteração na periodicidade de pagamento.

2. Sentença de procedência determinou a renovação do contrato por 11 anos e fixou o aluguel mínimo mensal em R\$ 108.869,06, com base em laudo pericial. O Tribunal de Justiça de São Paulo manteve integralmente a sentença, afastando alegações de cerceamento de defesa e julgamento ultra petita.

3. No recurso especial, o agravante alegou: (i) julgamento ultra petita por fixação de aluguel inferior ao pleiteado pela autora; (ii) prazo de renovação superior a 5 anos, em contrariedade à jurisprudência do STJ; (iii) ausência de fundamentação quanto aos vícios do laudo pericial. Apontou dissídio jurisprudencial com acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.

4. Há três questões em discussão: (i) saber se a fixação de aluguel em valor inferior ao pleiteado pela autora configura julgamento ultra petita; (ii) saber se o prazo de renovação contratual superior a cinco anos contraria o art. 51 da Lei 8.245/1991 e a jurisprudência do STJ; (iii) saber se há ausência de fundamentação quanto aos vícios do laudo pericial e necessidade de nova perícia.

5. O entendimento do STJ é de que, em ações renovatórias, os valores indicados pelas partes são estimativos, cabendo ao juiz fixar o aluguel com base em laudo pericial submetido ao contraditório, sem configurar julgamento ultra petita.

6. A jurisprudência do STJ estabelece que o prazo máximo de prorrogação contratual em ações renovatórias é de cinco anos, ainda que o contrato original preveja período maior, conforme o art. 51 da Lei 8.245/1991.
7. A análise de eventual insuficiência do laudo pericial ou necessidade de nova perícia implicaria reexame de matéria fático-probatória, vedado pela Súmula 7/STJ.
8. O acórdão recorrido enfrentou, ainda que de forma sucinta, as alegações sobre a aptidão do laudo pericial e a dispensabilidade de nova prova, não havendo negativa de prestação jurisdicional.
9. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2569615 - SP (2024/0048373-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI
CAMPINAS
ADVOGADOS : MARCOS ROLIM DA SILVA - SP362621
BEATRIZ PERALVA AVELLA - SP434617
SERGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217A
AGRAVADO : LOJAS AMERICANAS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADOS : PEDRO LUIZ PAPI DE MORAES - RJ027795
ALEXANDRE JOSÉ RIBEIRO BANDEIRA DE MELLO - RJ088556
PAULA ARAUJO FLORENCE - RJ112716

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. FIXAÇÃO DE PRAZO E VALOR DE ALUGUEL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, em ação renovatória de locação comercial ajuizada por locatária visando à renovação compulsória de contrato de locação por 11 anos, com redução do aluguel mínimo mensal e alteração na periodicidade de pagamento.

2. Sentença de procedência determinou a renovação do contrato por 11 anos e fixou o aluguel mínimo mensal em R\$ 108.869,06, com base em laudo pericial. O Tribunal de Justiça de São Paulo manteve integralmente a sentença, afastando alegações de cerceamento de defesa e julgamento ultra petita.

3. No recurso especial, o agravante alegou: (i) julgamento ultra petita por fixação de aluguel inferior ao pleiteado pela autora; (ii) prazo de renovação superior a 5 anos, em contrariedade à jurisprudência do STJ; (iii) ausência de fundamentação quanto aos vícios do laudo pericial. Apontou dissídio jurisprudencial com acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.

4. Há três questões em discussão: (i) saber se a fixação de aluguel em valor inferior ao pleiteado pela autora configura julgamento ultra petita; (ii) saber se o prazo de renovação contratual superior a cinco anos contraria o art. 51 da Lei 8.245/1991 e a jurisprudência do STJ; (iii) saber se há ausência de fundamentação quanto aos vícios do laudo pericial e necessidade de nova perícia.

5. O entendimento do STJ é de que, em ações renovatórias, os valores indicados pelas partes são estimativos, cabendo ao juiz fixar o aluguel com base em laudo pericial submetido ao contraditório, sem configurar julgamento ultra petita.

6. A jurisprudência do STJ estabelece que o prazo máximo de prorrogação contratual em ações renovatórias é de cinco anos, ainda que o contrato original preveja período maior, conforme o art. 51 da Lei 8.245/1991.

7. A análise de eventual insuficiência do laudo pericial ou necessidade de nova perícia implicaria reexame de matéria fático-probatória, vedado pela Súmula 7/STJ.

8. O acórdão recorrido enfrentou, ainda que de forma sucinta, as alegações sobre a aptidão do laudo pericial e a dispensabilidade de nova prova, não havendo negativa de prestação jurisdicional.

9. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS contra decisão da Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal.

O Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento à apelação do réu, mantendo integralmente a sentença e majorando os honorários advocatícios de 10% para 12% do valor da causa. (e-STJ, fls. 1752-1766).

Os embargos de declaração foram parcialmente acolhidos apenas para correção de erro material na ementa (e-STJ, fls. 1781-1790).

No recurso especial, o recorrente alegou violação aos arts. 141, 479, 480, 489, §1º, IV, e 492 do CPC, bem como ao art. 51, caput e inciso II, da Lei 8.245/91, sustentando: (i) julgamento ultra petita por fixação de aluguel inferior ao pleiteado pela autora; (ii) prazo de renovação superior a 5 anos contrário à jurisprudência do STJ; (iii) ausência de fundamentação quanto aos vícios do laudo pericial. Ademais, apontou dissídio jurisprudencial com acórdão do TJRJ. (e-STJ, fls. 1792-1819).

Contrarrazões ao recurso especial. (e-STJ, fls. 1840- 1850)

Por sua vez, a decisão de inadmissibilidade considerou que: (i) não houve violação aos dispositivos processuais invocados; (ii) incidiria a Súmula 7 do STJ quanto à análise do laudo pericial; (iii) não foi demonstrada similitude fática para configuração do dissídio (e-STJ, fls. 1851-1854).

No presente agravo (e-STJ, fls. 1857-1876), o agravante impugna todos os fundamentos da decisão de inadmissão, reiterando as alegações do recurso especial e sustentando que a matéria seria exclusivamente de direito, sem necessidade de reexame probatório.

Por fim, a agravada apresentou contrarrazões defendendo a manutenção da decisão recorrida (e-STJ, fls. 1885-1895).

É o relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo e atende aos demais requisitos formais, razão pela qual conheço do agravo.

Extraí-se dos autos que, na origem, AMERICANAS S/A ajuizou ação renovatória de locação visando à renovação compulsória de contrato de locação comercial no Shopping Center Iguatemi Campinas pelo período de 11 anos, com redução do aluguel mínimo mensal de R\$ 140.349,07 para R\$ 112.279,25, alteração da periodicidade de pagamento de mensal para anual e manutenção do aluguel percentual de 3% sobre as vendas brutas.

A sentença julgou procedente o pedido, determinando a renovação da locação por 11 anos e fixando o aluguel mínimo mensal em R\$ 108.869,06, com base em laudo pericial. O magistrado fundamentou sua decisão na avaliação técnica realizada pelo perito judicial, que concluiu pela adequação do valor proposto considerando as características do imóvel e as condições de mercado.

No acórdão, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento à apelação interposta pelo CONDOMÍNIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS, mantendo integralmente a decisão de 1º grau. O colegiado destacou que o laudo pericial foi elaborado com competência técnica, analisando adequadamente os elementos necessários para a fixação do valor locativo justo, e que as alegações de cerceamento de defesa e *ultra petita* não prosperavam, tendo em vista que os valores indicados pela requerente eram meramente estimativos e o julgador possui competência para fixar o aluguel com base na prova técnica produzida.

APELAÇÃO – Ação de Renovatória de Contrato de Locação – Sentença de procedência – Apelação da requerida, arguição de preliminares de cerceamento de defesa, ultra petita, bem como insistindo na improcedência da demanda – Preliminar de cerceamento de defesa afastada - O Juiz é o destinatário principal e direto da prova, competindo-lhe aferir a necessidade da dilação probatória, para formação da sua convicção, conforme os artigos 370 e 371, ambos do Código de Processo Civil – Preliminar de ultra petita não caracterizada – A parte apelada fez apenas uma sugestão de valor de aluguel, meras estimativas, pois, não havendo consenso entre as partes, compete ao juiz, fixar o valor do aluguel, de forma justa, levando em consideração as

peculiaridades do imóvel em questão - Inteligência do artigo 322, §2º do Código de Processo Civil - Laudo técnico pericial realizado pelo expert, que concluiu que não foram encontrados defeitos na placa ou bomba que funcionam perfeitamente em diversos testes realizados – Peritos que são auxiliares da justiça, pois, são nomeados pelo juízo para realização de tarefas técnicas, com a finalidade de esclarecer algo ao juiz, inclusive, realizam seus trabalhos com competência, eficácia e imparcialidade – Pleito que não se encontra guardado nos artigos 473 e 479, ambos do Código de Processo Civil - Decisão bem fundamentada e dentro da legislação processual – Precedentes desta C. 27ª Câmara de Direito Privado - Sentença mantida - RECURSO IMPROVIDO.

No que tange à violação aos arts. 141 e 492 do CPC, o agravante afirma que foi concedida uma redução no valor do Aluguel Mínimo Mensal ainda maior do que a pleiteada pela própria Agravada, extrapolando os limites de seu pedido, sustentando que a fixação em R\$ 108.869,06 seria *ultra petita*. Entretanto, o acórdão de apelação registrou que no que tange a arguição de que a r. sentença é *ultra petita*, que os valores propostos pela apelada é apenas uma sugestão, sendo estimativas, pois, não havendo consenso entre as partes, o juiz *a quo* fixará o valor do aluguel que entender justo a ambas as partes.

Nesse contexto, o Superior Tribunal de Justiça entende que, em ação renovatória, os valores indicados são estimativos e o juiz pode fixar o aluguel com base em laudo pericial submetido ao contraditório, sem configurar decisão *ultra petita*. Com efeito, a jurisprudência desta Corte assenta que “(...) Segundo o entendimento do STJ, não configura julgamento *ultra petita* a fixação de aluguel em valor superior ao pleiteado pela parte na ação revisional, pois a quantia requerida é meramente estimativa, a depender de laudo pericial e da fixação pelo juiz.” (STJ - AgInt no AREsp: 1449843 PR 2019/0041265-1, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 03/09/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 19/09/2019).

Portanto, não verifico violação dos arts. 141 e 492 do CPC e, ainda, o exame desta tese exigiria análise do conjunto técnico-probatório para infirmar a conclusão local quanto ao preço de mercado, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Relativamente à prova pericial, fundamentação e nova perícia (arts. 479, 480 e 489, § 1º, IV, do CPC), o agravante sustenta nulidade do laudo por constar apenas dois elementos amostrais, variação de áreas fora da ordem de grandeza e cálculo contrário à NBR 14653-2, com necessidade de nova perícia, alegou, ainda, que o Tribunal não enfrentou tais vícios, violando o art. 489, § 1º, IV. Todavia, o acórdão asseverou que o mero inconformismo não é suficiente para a realização de uma nova perícia e prestigiou trecho da sentença e a justificativa técnica do perito, inclusive, quanto às amostras fornecidas pelo próprio Shopping.

Ocorre que, a alteração das conclusões do laudo e a avaliação de sua suficiência implicam reexame fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ, conforme se observa em precedente desta Corte “(...) verificar se o valor do aluguel estaria em consonância com o equilíbrio contratual das partes, bem como analisar se os parâmetros utilizados pelo perito seriam suficientes ou condizentes com o mercado, ou ainda se a prova técnica realizada teria sido eficaz, evidentemente demandaria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ.” (STJ - AgInt no AREsp: 1888890 GO 2021

/0132007-3, Relator.: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 28/08/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 31/08/2023).

Ademais, no tocante ao art. 489, § 1º, IV, o acórdão enfrentou, ainda que de modo sintético, a aptidão do laudo e a dispensabilidade de nova prova, citando dispositivos legais e trechos técnicos. Dessa forma, não há negativa de prestação jurisdicional nem deficiência de fundamentação a justificar cassação do acórdão.

Por outro lado, no que se refere ao prazo de renovação (art. 51, caput e II, da Lei 8.245/1991), o agravante afirma que o prazo máximo para fins de renovação de contratos de locação comerciais em ações renovatórias é de 5 anos. Entretanto, o acórdão estadual afirmou que no que se refere na renovação pelo período de 07/05/2017 até 06/05/2028, conforme aplicado na r. sentença, pois, em locações de imóveis comerciais, o locatário terá o direito na renovação contratual, por prazo igual ao da locação.

No ponto, o agravante invoca dissídio jurisprudencial, sustentando que o acórdão recorrido diverge de entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça quanto à interpretação do artigo 51 da Lei 8.245/91. Alega que, embora o contrato de locação original tenha previsto prazo superior, a jurisprudência do STJ é firme no sentido de que, em sede de ação renovatória, o prazo máximo de prorrogação contratual é de cinco anos. Para demonstrar a divergência, colaciona acórdão paradigma da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que, em situação fática análoga, reconheceu a limitação quinquenal da renovação, em consonância com precedentes do STJ (REsp 1.990.552/RS, REsp 1.323.410/MG, entre outros). A similitude fática entre os julgados está devidamente demonstrada, tratando-se de ações renovatórias ajuizadas por lojistas de shopping centers, com pedido de renovação por prazo superior a cinco anos, sendo que, no caso paradigma, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro aplicou corretamente o entendimento do STJ, ao passo que o acórdão recorrido do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo manteve a renovação por onze anos, em manifesta contrariedade à jurisprudência dominante.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, na ação renovatória, o prazo máximo de prorrogação é de 5 anos, ainda que o contrato a renovar preveja período maior, nesse sentido:

“ (...)1. Em sede da ação renovatória de locação comercial prevista no art. 51 da Lei 8.245/91, o prazo máximo de prorrogação contratual será de cinco (5) anos. Assim, ainda que o prazo da última avença supere o lapso temporal de cinco anos, a renovação compulsória não poderá excedê-lo, porquanto o quinquênio estabelecido em lei é o limite máximo. 2. Recurso especial a que se nega provimento . (STJ - REsp: 1990552 RS 2018 /0115020-4, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 17/05/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/05/2022 RSTJ vol. 266 p. 993)”.

“(…) O prazo máximo da renovação compulsória do contrato de locação comercial será de 5 (cinco) anos, ainda que a vigência da avença locatícia supere esse período. Precedentes.4 . Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no AREsp: 2346420 SP 2023/0138648-9, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 20/11/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/11/2023)”.

Reconhecida a divergência, impõe-se o provimento parcial do recurso especial, exclusivamente para ajustar o prazo da renovação ao limite legal de cinco anos, nos termos do art. 51 da Lei 8.245/1991, para ajustar o prazo de renovação ao quinquênio legal.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe parcial provimento para fixar o prazo da renovação em cinco anos, mantidos os demais termos do acórdão recorrido, inclusive a fixação do aluguel mínimo mensal e os ônus sucumbenciais.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.569.615 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0048373-2

Número de Origem:
10476484920168260114

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER IGUATEMI CAMPINAS

ADVOGADOS : SERGIO VIEIRA MIRANDA DA SILVA - SP175217A

MARCOS ROLIM DA SILVA - SP362621

BEATRIZ PERALVA AVELLA - SP434617

AGRAVADO : LOJAS AMERICANAS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : PEDRO LUIZ PAPI DE MORAES - RJ027795

ALEXANDRE JOSÉ RIBEIRO BANDEIRA DE MELLO - RJ088556

PAULA ARAUJO FLORENCE - RJ112716

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 27 de outubro de 2025