



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2573775 - SP (2024/0059150-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : KUKA SYSTEMS DO BRASIL LTDA
ADVOGADO : RICARDO MIARA SCHUARTS - PR055039
AGRAVANTE : CORYUS ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADOS : EDMUNDO KOICHI TAKAMATSU - SP033929
GUILHERME KAMITSUJI - SP316171
AGRAVADO : KUKA SYSTEMS DO BRASIL LTDA
ADVOGADO : RICARDO MIARA SCHUARTS - PR055039
AGRAVADO : CORYUS ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADOS : EDMUNDO KOICHI TAKAMATSU - SP033929
GUILHERME KAMITSUJI - SP316171

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. MULTA CONTRATUAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. LAUDO PERICIAL. AGRAVOS CONHECIDOS. RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS.

1. Ação indenizatória ajuizada pela locadora alegando que o imóvel locado não foi devolvido nas condições contratualmente avençadas, pleiteando indenização por danos materiais, benfeitorias não realizadas, lucros cessantes, multa contratual e demais verbas previstas no contrato de locação.
2. Sentença de procedência com base em laudo pericial, aplicando correção monetária pela Tabela do TJSP e juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Acórdão de apelação deu parcial provimento aos recursos, mantendo o valor da condenação, mas determinando a aplicação do IGP-M como indexador da correção monetária, conforme pactuado contratualmente.
3. Há duas questões em discussão: (I) saber se a multa contratual aplicada deve ser afastada ou reduzida proporcionalmente ao cumprimento da obrigação principal, considerando a divergência entre as partes sobre os valores devidos e a impossibilidade de acesso ao imóvel pela locatária; e (II) saber se o índice de correção monetária contratualmente pactuado (IGP-M) pode ser substituído pelo INPC, em razão de alta exorbitante do IGP-M no período da pandemia.
4. Há ainda a questão sobre a validade do laudo pericial e a alegação de cerceamento de defesa pela negativa de nova perícia para apuração de danos no piso do imóvel.
5. A multa contratual foi aplicada com base em cláusula expressa do contrato, sendo demonstrada a infração contratual pela locatária. A revisão dessa conclusão demandaria reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, vedado em sede de recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.
6. O índice de correção monetária pactuado (IGP-M) foi validado pelo acórdão recorrido, que considerou a eleição contratual pelas partes. A substituição pelo

INPC demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e análise de peculiaridades fáticas, igualmente vedadas pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. O laudo pericial foi considerado exaustivo e categórico pelo Tribunal de origem, que fundamentou a suficiência das provas produzidas para o deslinde da controvérsia. A pretensão de nova perícia ou de revisão das conclusões periciais também encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

8. Não se verificou negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido analisou detidamente as questões suscitadas, dirimindo a controvérsia de forma fundamentada.

9. Agravos conhecidos. Recursos especiais desprovidos.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar 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, 19 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2573775 - SP (2024/0059150-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : KUKA SYSTEMS DO BRASIL LTDA
ADVOGADO : RICARDO MIARA SCHUARTS - PR055039
AGRAVANTE : CORYUS ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADOS : EDMUNDO KOICHI TAKAMATSU - SP033929
GUILHERME KAMITSUJI - SP316171
AGRAVADO : KUKA SYSTEMS DO BRASIL LTDA
ADVOGADO : RICARDO MIARA SCHUARTS - PR055039
AGRAVADO : CORYUS ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
ADVOGADOS : EDMUNDO KOICHI TAKAMATSU - SP033929
GUILHERME KAMITSUJI - SP316171

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. MULTA CONTRATUAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. LAUDO PERICIAL. AGRAVOS CONHECIDOS. RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS.

1. Ação indenizatória ajuizada pela locadora alegando que o imóvel locado não foi devolvido nas condições contratualmente avençadas, pleiteando indenização por danos materiais, benfeitorias não realizadas, lucros cessantes, multa contratual e demais verbas previstas no contrato de locação.
2. Sentença de procedência com base em laudo pericial, aplicando correção monetária pela Tabela do TJSP e juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Acórdão de apelação deu parcial provimento aos recursos, mantendo o valor da condenação, mas determinando a aplicação do IGP-M como indexador da correção monetária, conforme pactuado contratualmente.
3. Há duas questões em discussão: (I) saber se a multa contratual aplicada deve ser afastada ou reduzida proporcionalmente ao cumprimento da obrigação principal, considerando a divergência entre as partes sobre os valores devidos e

a impossibilidade de acesso ao imóvel pela locatária; e (II) saber se o índice de correção monetária contratualmente pactuado (IGP-M) pode ser substituído pelo INPC, em razão de alta exorbitante do IGP-M no período da pandemia.

4. Há ainda a questão sobre a validade do laudo pericial e a alegação de cerceamento de defesa pela negativa de nova perícia para apuração de danos no piso do imóvel.

5. A multa contratual foi aplicada com base em cláusula expressa do contrato, sendo demonstrada a infração contratual pela locatária. A revisão dessa conclusão demandaria reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, vedado em sede de recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. O índice de correção monetária pactuado (IGP-M) foi validado pelo acórdão recorrido, que considerou a eleição contratual pelas partes. A substituição pelo INPC demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e análise de peculiaridades fáticas, igualmente vedadas pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. O laudo pericial foi considerado exaustivo e categórico pelo Tribunal de origem, que fundamentou a suficiência das provas produzidas para o deslinde da controvérsia. A pretensão de nova perícia ou de revisão das conclusões periciais também encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

8. Não se verificou negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido analisou detidamente as questões suscitadas, dirimindo a controvérsia de forma fundamentada.

9. Agravos conhecidos. Recursos especiais desprovidos.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos interpostos por KUKA SYSTEMS DO BRASIL LTDA e CORYUS ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA contra decisões que inadmitiram recursos especiais, interpostos com fulcro no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, objetando-se acórdão proferido pela col. 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (e-STJ, fls. 1666-1675).

Os embargos de declaração opostos pelos recorrentes foram rejeitados (e-STJ, fls. 1.691-1.694 e 1.707-1.710).

A Kuka Systems interpôs recurso especial (e-STJ, fls. 1.713-1.746). A recorrente alega violação dos arts. 317, 413, 422, 478, 479 e 480 do Código Civil, além do art. 373, I e II, do CPC, além de dissídio jurisprudencial. Sustenta que a multa contratual aplicada pelo acórdão não se justifica, pois as partes divergiam quanto aos valores devidos e a locadora impediu que a locatária cumprisse o contrato nos valores efetivamente devidos ou tivesse acesso ao imóvel. Alega que o próprio laudo pericial demonstrou que os valores devidos ficaram aquém do montante perseguido

pela autora, evidenciando que a discussão impossibilitava o cumprimento. Argumenta que a multa deveria ser afastada ou reduzida proporcionalmente ao cumprimento da obrigação principal. Quanto ao índice de correção monetária, defende que deveria ser aplicado o INPC ao invés do IGP-M contratualmente previsto, pois o IGP-M teve alta exorbitante no período da pandemia. Aponta divergência jurisprudencial com os julgados REsp 1.821.007/PR e REsp 1.198.479/PR, que adotam o INPC como índice de correção dos débitos judiciais por melhor refletir a desvalorização da moeda.

Por sua vez, a Coryus interpôs o recurso especial (e-STJ, fls. 1.768-1.783) alegando violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, III, do CPC, além dos arts. 212, V, do Código Civil, 473, § 2º, 479, 480, *caput* e § 1º, do CPC. Sustenta que o acórdão dos embargos declaratórios, ao tratar dos vícios do laudo pericial, limitou-se a afirmar genericamente que a usurpação da função jurisdicional pelo perito "só existe no subjetivo da parte", sem explicar porque o laudo estaria em conformidade com as disposições do CPC, violando o art. 489, § 1º, III. Argumenta que o vício apontado diz respeito ao fato de o perito ter se arvorado na posição de juiz ao analisar indevidamente cláusulas contratuais, realizando juízos de valor que não lhe competiam. Alega que houve cerceamento de defesa porque o perito se negou a apurar os danos ocorridos no piso do imóvel, reputando não ser possível sua avaliação, e que o Juízo *a quo* não se pronunciou sobre o requerimento de nova perícia formulado nos termos do art. 480 do CPC. Defende que o laudo de constatação produzido antes da propositura da ação seria prova válida nos termos do art. 212, V, do Código Civil, que poderia ter sido utilizado para avaliar os danos no piso. Sustenta que a sentença e o acórdão violaram o art. 479 do CPC ao não indicarem os motivos que levaram a considerar ou deixar de considerar as conclusões do laudo, tendo em conta o método utilizado pelo perito.

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJ-SP inadmitiu os apelos nobres (e-STJ, fls. 1830-1832 e 1833-1835).

Os agravos foram interpostos (e-STJ, fls. 1843-1851 e 1853-1869).

Contrarrazões aos agravos em recurso especial, bem como ao recurso especial oferecidas (e-STJ, fls. 1878-1881, 1885-1894, 1811-1819 e 1821-1829).

É o relatório.

VOTO

Conheço dos agravos, porquanto presentes os requisitos de admissibilidade.

Extraí-se dos autos que, na origem, as partes firmaram contratos de locação comercial relativos ao imóvel situado na Rua Filomena Bitolo, nº 141, em São Bernardo do Campo/SP, sendo o último contrato vigente no período de 20/06/2016 a 19/06/2020. A autora CORYUS ajuizou ação indenizatória alegando que o imóvel não foi devolvido pela locatária KUKA nas condições contratualmente avençadas, com diversos danos e avarias, pleiteando indenização por danos materiais, benfeitorias não realizadas, lucros cessantes, multa contratual e demais verbas previstas no contrato de locação, atribuindo à causa o valor de R\$ 3.500.000,00.

A r. sentença julgou parcialmente procedente o pedido para condenar a ré ao pagamento de R\$ 1.726.606,70, com base no laudo pericial produzido nos autos, que estimou o valor de recomposição do imóvel em R\$ 1.235.817,53 e três meses de aluguéis para o prazo de reforma no valor de R\$ 490.789,17, totalizando o montante condenatório. A sentença aplicou correção monetária pela Tabela do TJSP e juros de mora de 1% ao mês desde a citação (e-STJ, fls. 1.541-1.545).

Inconformadas, ambas as partes interpuseram recursos de apelação. O acórdão deu parcial provimento aos recursos, em acórdão assim ementado:

"PROCESSUAL CIVIL. Suposta violação ao princípio da dialeticidade. Inocorrência. Cerceamento de defesa que não se identifica na espécie. Questionamentos que foram, à saciedade, esclarecidos pelo expert, quadro a tornar despiciendas outras indagações e/ou nova perícia, que não se faz impositiva apenas porque a conclusão da primeira não agradou à parte. Desnecessária, outrossim, a abertura de prazo para alegações finais, pois todos os aspectos de relevo foram esquadrihados pelas litigantes. Magistrado que expôs satisfatoriamente as razões do seu convencimento. Preliminares rejeitadas. LOCAÇÃO. REPARAÇÃO DE DANOS. Hipótese em que o imóvel locado não foi entregue na forma e no prazo estipulado. Existência de danos que é incontroversa. Perícia exaustiva e com resultado categórico, que deve ser mantida em seu integral teor. Danos materiais estimados em R\$ 1.726.606,70 que merecem prestígio. Legalidade do IGP-M como indexador da correção monetária, pois contratualmente definido. Taxa de administração de 15%, expressamente prevista, que deve incidir apenas uma vez, tendo como referência os valores gastos para a recomposição dos danos. Base de cálculo das perdas e danos que deve observar o valor do aluguel à época da propositura, montante não impugnado. Infração apta a atrair a multa de três aluguéis. Consolidação aritmética que deve ser feita no cumprimento de sentença. Os honorários advocatícios previstos no contrato de locação, que não vinculam e/ou subordinam o exercício da jurisdição, incidem apenas em duas situações: a) se purgada a mora nas demandas de despejo por falta de pagamento; b) se rescindido extrajudicialmente o pacto. Precedentes desta Corte. Sentença extra petita que não se identifica na espécie. Sucumbência redimensionada. Recursos providos, em parte." (e-STJ, 1.666-1.675)

Embargos de declaração foram opostos por ambas as partes e rejeitados pelos acórdãos de fls. 1.691-1694 e 1.707-1710 e-STJ.

A agravante Kuka Systems do Brasil LTDA sustenta que "a multa contratual aplicada no acórdão guerreada não pode vingar, visto que todas as provas carreadas denotaram que na época de rescisão as partes divergiam quanto aos valores devidos e a Recorrida impediu a Kuka que pudesse honrar o contrato conforme os valores efetivamente devidos ou mesmo impediu o acesso ao imóvel para averiguação dos valores apurados pelo locador" (e-STJ, fls. 1725-1726). Argumenta que "o próprio resultado do laudo pericial que apontou que o valores devidos a título de reparação dos danos ficam bem aquém dos valores perseguidos pela Coryus denotam, sem qualquer dúvida, de que a discussão era latente o que impossibilitava a Recorrente em cumprir com o pactuado naquele instante" (e-STJ, fl. 1727).

A decisão de inadmissão consignou que "não ficou demonstrada a alegada vulneração aos dispositivos arrolados, pois as exigências legais na solução das questões de fato e de direito da lide foram atendidas pelo v. acórdão ao declinar as premissas nas quais assentada a decisão" e que

"a simples alusão a dispositivos, desacompanhada da necessária argumentação que sustente a alegada ofensa à lei federal, não se mostra suficiente para o conhecimento do recurso especial" (e-STJ, fl. 1831).

Não obstante os argumentos da agravante, a decisão de inadmissão não merece reparo. O acórdão recorrido foi expresso ao consignar que, "no que tange à multa contratual, mais uma vez assiste razão à autora. O ajuste estabeleceu: a parte que infringir o presente contrato, em qualquer de suas cláusulas e condições, pagará à outra a multa de 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração (sic) (item 13.1 fls. 83). De rigor, portanto, a cobrança da cláusula penal, a totalizar aqui R\$ 599.769,66, também atualizados do ajuizamento" (e-STJ, fl. 1673).

A argumentação recursal, no sentido de que haveria divergência sobre valores que impossibilitaria o cumprimento e que a multa deveria ser proporcional aos prejuízos efetivamente apurados, demandaria a revisão das circunstâncias fáticas estabelecidas pelas instâncias ordinárias e a reinterpretação de cláusulas contratuais. O Tribunal de origem considerou demonstrada a infração contratual ensejadora da multa com base no conjunto probatório, sendo inviável o reexame dessa conclusão em sede de recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ. Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte é firme ao estabelecer que "concluir em sentido diverso do acórdão recorrido [...] demandaria reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 7 e 5, ambas do STJ" (STJ - AgInt no AgInt no AREsp: 2301102 SP 2023/0053623-9, Relator.: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 11/12/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/12/2023) .

Ademais, a tese de que a discussão sobre valores tornaria impossível o cumprimento da obrigação não foi adequadamente prequestionada, nem constitui matéria exclusivamente de direito. A aplicação dos arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil, invocados pela agravante, pressupõe a demonstração de circunstâncias fáticas específicas que a decisão de inadmissão corretamente identificou como insuscetíveis de exame na via especial, entendimento este que encontra amparo na jurisprudência consolidada, que afirma que "analisar meritoriamente o acerto ou não do julgamento do tribunal a quo, que embasou seu entendimento com fulcro na interpretação das cláusulas contratuais e dos fatos trazidos pelas partes litigantes, levaria à incursão no acervo fático-probatório, o que não é permitido no STJ, conforme teor das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ" (STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 2031725 SP 2022/0319452-4, Relator.: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 18/03/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/03/2024) .

A agravante aponta divergência com os acórdãos REsp 1.821.007/PR e REsp 1.198.479/PR, defendendo que "a correção monetária do débito judicial não deverá ser feita em consonância com o contrato primitivo, mas sim com base em índice que melhor reflita a desvalorização da moeda" e que "para a correção monetária dos débitos judiciais, a partir de julho de 1995, é mais adequada a utilização do INPC" (e-STJ, fl. 1732).

A decisão de inadmissão registrou que "não ficou demonstrada na peça recursal a exata similitude de situações com soluções jurídicas diversas entre os vv. acórdãos recorrido e

paradigma" (e-STJ, fl. 1834). No ponto, o acórdão recorrido consignou expressamente que "à luz da legalidade do IGP-M como referência para a correção monetária, eleito pelas partes (letra 'E – fls. 78 + item 8.1, § II – fls. 81), este deve ser o índice adotado, a elidir a sua substituição pela Tabela do TJSP (fls. 1.544)" (e-STJ, fl. 1673).

Assim, a agravante não demonstrou adequadamente a similitude fática entre o caso dos autos e os paradigmas colacionados. O REsp 1.198.479/PR, inclusive, foi proferido em contexto diverso, tratando de débitos condominiais em que a convenção de condomínio não previa qual índice deveria ser adotado, razão pela qual se concluiu pela aplicação do INPC. No caso dos autos, diferentemente, as partes estabeleceram contratualmente o IGP-M como índice de correção, circunstância que não foi adequadamente cotejada com os precedentes invocados.

Nesse contexto, destaca-se que a própria jurisprudência do STJ reconhece a validade do IGP-M quando contratualmente pactuado, consignando que:

"a utilização do IGP-M como indexador, livremente pactuado entre as partes, não traduz a alegada onerosidade excessiva, tratando-se de índice amplamente adotado no mercado e que busca apenas refletir a correção monetária para o setor imobiliário". A pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ" (STJ - AgInt no AREsp: 2525081 SP 2023/0449176-7, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 26/08/2024, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/09/2024).

A própria jurisprudência do STJ reconhece a validade do IGP-M quando contratualmente pactuado, conforme se extrai do REsp 1.198.479/PR por ela citado, que consignou: "Esta Corte decidiu que não há ilegalidade ou abusividade na adoção do IGP-M para atualização monetária de débitos, quando esse índice foi eleito pelas partes". Assim, a agravante não logrou demonstrar as peculiaridades que justificariam o afastamento desse entendimento no caso concreto, limitando-se a argumentações genéricas sobre a alta do IGP-M no período da pandemia, sem o necessário cotejo analítico. Com efeito, "rever tal entendimento, a eventualmente ensejar novo juízo acerca de fatos e provas, conforme pretendido, implicaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos e de cláusulas contratuais. Sendo assim, incidem no caso as Súmulas n. 5 e 7 do STJ" (STJ - AgInt no AREsp: 2453517 SP 2023/0299176-8, Relator.: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 15/04/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 17/04/2024).

Quanto ao agravo de Coryus Assessoria e Consultoria Empresarial Ltda, sustenta que "o v. acórdão dos embargos declaratórios, ao tratar dos vícios apontados no laudo pericial, se resumiu a dizer, em apenas um parágrafo, que 'Usurpação da função jurisdicional pelo expert só existe no subjetivo da parte que não gostou das conclusões oficiais, em relação ao telhado e ao piso inclusive (fls. 1.511 e 1.671)'" e que "tal assertiva nada explica e sequer o v. aresto pode ser considerado fundamentado neste particular, porque não aponta por que o laudo pericial estaria em conformidade com as disposições do CPC" (e-STJ, fls. 1773 e 1844).

A decisão de inadmissão consignou que "não se verifica a pretendida ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC, porquanto as questões trazidas à baila foram todas apreciadas pelo V. Acórdão atacado, naquilo que à D. Turma Julgadora pareceu pertinente à apreciação do recurso, com análise e avaliação dos elementos de convicção carreados para os autos" (e-STJ, fl. 1830).

Contrariamente ao alegado, não se verifica omissão ou deficiência de fundamentação. O acórdão da apelação analisou detidamente a questão pericial, consignando que, "no trabalho técnico realizado, todos os questionamentos objeto de irresignação foram à saciedade esclarecidos (fls. 1.510/1.514), quadro a afastar a necessidade de outras indagações ou nova perícia (item 124, 'a' e 'e' – fls. 1.591), que não se faz impositiva apenas porque a conclusão da primeira não agradou às partes" (e-STJ, fl. 1669). O STJ entende que "não há falar em negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o Tribunal de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas e apreciou integralmente a controvérsia posta nos autos, não se podendo, de acordo com a jurisprudência deste Superior Tribunal, confundir julgamento desfavorável ao interesse da parte com negativa ou ausência de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.678.312/PR, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/3/2021, DJe de 13/4/2021).

O acórdão transcreveu extensamente as conclusões do laudo pericial, reproduzindo os esclarecimentos prestados pelo perito sobre os quesitos das partes, inclusive quanto ao piso e ao telhado. Especificamente sobre esses pontos, o *expert* consignou que "não se pode imputar ao requerido o custo da troca do telhado, pois o mesmo foi considerado pelas partes, no 'Termo de Entrada' e 'Termo de Saída', de forma acordada, como: 'Telhas em Fibrocimento Instaladas, sendo que há algumas telhas furadas'" e que "não se pode imputar ao requerido o custo de reparo/troca do piso, pois o mesmo foi considerado, pelas partes, no 'Termo de Entrada' e 'Termo de Saída', de forma acordada, como 'Piso em Bom Estado' (Vide autos fl. 917)" (e-STJ, fls. 1670-1671).

O Tribunal de origem apreciou as impugnações da agravante ao laudo, concluindo fundamentadamente que a perícia foi exaustiva e produziu resultado categórico que merecia prestígio, não havendo necessidade de nova perícia. O acórdão dos embargos declaratórios, ao reiterar esse entendimento de forma mais sintética, não incorreu em omissão, tendo em vista que a matéria já havia sido exaustivamente enfrentada no julgamento da apelação. A jurisprudência desta Corte é clara ao afirmar que, "embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria controvertida foi devidamente enfrentada pelo colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional" (STJ - AgInt no AREsp: 2548012 SP 2024/0011552-5, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 10/06/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/06/2024).

A alegação de que o perito teria usurpado função jurisdicional ao interpretar cláusulas contratuais não encontra respaldo nos elementos dos autos. O *expert* limitou-se a analisar tecnicamente o estado do imóvel à luz dos termos de vistoria de entrada e saída, atividade que se

insere no âmbito de suas atribuições. A discordância da agravante quanto à metodologia e às conclusões periciais não configura vício que autorize a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

A agravante argumenta que "o Perito se negou a apurar os danos ocorridos no piso do imóvel, posto que reputou não ser possível sua avaliação (em face do laudo de vistoria de entrada e o de saída, não apresentar muita diferença) e por não ter aceitado a validade do laudo de constatação produzido pelo assistente técnico da Recorrente, antes da propositura da ação indenizatória" (e-STJ, fl. 1776). Sustenta que "diante da negativa do Perito em apurá-los, a Recorrente demonstrou a existência dos danos no piso, através das fotos que compuseram o laudo de constatação, assim como através das críticas feitas por seu assistente técnico ao laudo pericial, requerendo, assim, que o D. Juízo de Primeiro Grau os adotasse ou, caso houvesse dúvida quanto à ocorrência de tais danos (art. 480, § 1º, CPC), que prosseguisse a instrução probatória neste particular" (e-STJ, fl. 1777).

A decisão de inadmissão registrou que "não ficou demonstrada a alegada vulneração aos dispositivos arrolados, pois as exigências legais na solução das questões de fato e de direito da lide foram atendidas pelo V. Acórdão ao declinar as premissas nas quais assentada a decisão" e que "ao decidir da forma impugnada, a D. Turma Julgadora o fez diante das provas e das circunstâncias fáticas próprias do processo sub judice, certo que as razões do recurso ativeram-se a uma perspectiva de reexame desses elementos", incidindo a Súmula 7 do STJ (e-STJ, fl. 1831).

A pretensão recursal efetivamente demanda o reexame do conjunto fático-probatório. O Tribunal de origem analisou o laudo pericial e suas conclusões, considerando que o perito fundamentou tecnicamente a impossibilidade de avaliar os danos no piso com base nos termos de vistoria concordantes de entrada e saída. A questão sobre o valor probatório do laudo de constatação unilateral produzido pela agravante e a necessidade ou não de nova perícia inserem-se no contexto de análise das provas e do livre convencimento motivado do julgador, matérias insuscetíveis de revisão na via especial. Conforme o STJ, "mostra-se inviável que o Superior Tribunal de Justiça altere os fundamentos adotados pela instância ordinária, a fim de se concluir pela imprestabilidade da prova pericial para a solução da lide ou pela necessidade de se realizar uma nova prova técnica, na medida em que, para tanto, seria necessário o revolvimento fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ" (STJ - AgInt no AREsp: 2548012 SP 2024/0011552-5, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 10/06/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/06/2024).

O acórdão recorrido consignou expressamente que "a prova documental e pericial (como produzidas) bastavam ao deslinde da quaestio; logo, por força do princípio constitucional que impõe a razoável duração do processo, era dever do Juiz e não mera faculdade proceder à análise pretensão naquele instante" (e-STJ, fl. 1670). Trata-se de juízo de valor sobre a suficiência das provas produzidas, que não se confunde com erro de julgamento apto a ensejar recurso especial. O STJ é firme no sentido de que "o magistrado tem ampla liberdade para analisar a conveniência e a necessidade da produção de provas, podendo perfeitamente indeferir provas periciais [...] se considerar que há elementos nos autos suficientes para a formação da sua

convicção" (STJ - AgInt no REsp: 2074049 MG 2023/0163089-8, Relator.: Ministro SÉRGIO KUKINA, Data de Julgamento: 11/12/2023, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/12/2023) .

A invocação dos arts. 212, V, do CC, 473, § 2º, 479 e 480 do CPC não tem o condão de afastar o óbice da Súmula 7 do STJ, porquanto a aplicação desses dispositivos ao caso concreto pressupõe necessariamente o reexame das provas e das conclusões periciais, vedado em sede de recurso especial. A jurisprudência desta Corte é pacífica ao afirmar que "o juiz não está adstrito ao laudo pericial, podendo formar a sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos" (STJ - AgInt no AREsp: 2542088 PR 2023/0447803-8, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 24/06/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/06/2024) , o que reforça a impossibilidade de revisão do mérito da valoração probatória realizada pelas instâncias ordinárias.

Ante o exposto, conheço dos agravos para negar provimento aos recursos especiais.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência em 1% em favor dos patronos da recorrida, observados os limites legais.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.573.775 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0059150-2

Número de Origem:

10231955620208260564 1023195562020826056450000 1023195562020826056450001

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

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 : KUKA SYSTEMS DO BRASIL LTDA

ADVOGADO : RICARDO MIARA SCHUARTS - PR055039

AGRAVANTE : CORYUS ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA

ADVOGADOS : EDMUNDO KOICHI TAKAMATSU - SP033929

GUILHERME KAMITSUJI - SP316171

AGRAVADO : KUKA SYSTEMS DO BRASIL LTDA

ADVOGADO : RICARDO MIARA SCHUARTS - PR055039

AGRAVADO : CORYUS ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA

ADVOGADOS : EDMUNDO KOICHI TAKAMATSU - SP033929

GUILHERME KAMITSUJI - SP316171

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou 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, 17 de novembro de 2025