



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2126469 - RJ (2024/0062271-0)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
RECORRENTE : CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI
ADVOGADOS : JORGE ELIAS NEHME - MT004642
LUIZ GUSTAVO FRANTZ - RS059029
FRADEMIR VICENTE DE OLIVEIRA - RJ222239
MARIANA CURY MACHADO - RJ207357
RECORRIDO : UNIÃO

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OPOSIÇÃO QUANTO AO JULGAMENTO VIRTUAL DO FEITO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. ÓBICE DA SÚMULA 399 DO STF. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ISENÇÃO DE REAJUSTE DE ALUGUEL CONDICIONADA À RENOVAÇÃO DO CONTRATO. PROPOSTA NÃO ACEITA. EXECUÇÃO DO CONTRATO NOS EXATOS TERMOS DO ACORDADO. NECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região, o qual, reformando sentença, reconheceu excesso de execução em ação proposta com base em contrato de locação de imóvel. O Tribunal de origem considerou que a locadora teria, em tratativas por e-mail, isentado a União do reajuste anual de 2016, com base nos princípios da boa-fé e da função social do contrato.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a proposta enviada pela PREVI, que previa a isenção do reajuste de 2016, condicionada à renovação contratual, foi aceita pela União e, portanto, vinculativa; (ii) estabelecer se o contrato de locação deve ser executado em sua integralidade, com a aplicação do reajuste anual pactuado, diante da ausência de formalização de novo acordo entre as partes.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O regimento interno do tribunal de origem não configura norma federal para fins de interposição de recurso especial, sendo incabível a alegação de nulidade por julgamento virtual dos

embargos de declaração com base em ausência de sustentação oral (Súmula 399/STF).

4. A proposta da PREVI, conforme transcrição do próprio acórdão recorrido, condiciona expressamente a não aplicação do reajuste de 2016 à renovação do contrato de locação, com a formalização de aditivo, o que não se concretizou.

5. Na ausência de aceitação da proposta nos termos do art. 427 do Código Civil, não se configura a formação de novo acordo, devendo prevalecer o que fora originalmente pactuado no contrato de locação, inclusive quanto ao reajuste anual pelo IGP-M.

IV. DISPOSITIVO

6. Recurso conhecido em parte e, nessa parte, provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista divergente do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, por maioria, conhecer em parte do recurso especial e, nessa parte, dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Votaram vencidos os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro. Os Srs. Ministros Nancy Andrighi e Humberto Martins (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 13 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2126469 - RJ (2024/0062271-0)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
RECORRENTE : CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI
ADVOGADOS : JORGE ELIAS NEHME - MT004642
LUIZ GUSTAVO FRANTZ - RS059029
FRADEMIR VICENTE DE OLIVEIRA - RJ222239
MARIANA CURY MACHADO - RJ207357
RECORRIDO : UNIÃO

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OPOSIÇÃO QUANTO AO JULGAMENTO VIRTUAL DO FEITO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. ÓBICE DA SÚMULA 399 DO STF. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ISENÇÃO DE REAJUSTE DE ALUGUEL CONDICIONADA À RENOVAÇÃO DO CONTRATO. PROPOSTA NÃO ACEITA. EXECUÇÃO DO CONTRATO NOS EXATOS TERMOS DO ACORDADO. NECESSIDADE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região, o qual, reformando sentença, reconheceu excesso de execução em ação proposta com base em contrato de locação de imóvel. O Tribunal de origem considerou que a locadora teria, em tratativas por e-mail, isentado a União do reajuste anual de 2016, com base nos princípios da boa-fé e da função social do contrato.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a proposta enviada pela PREVI, que previa a isenção do reajuste de 2016, condicionada à renovação contratual, foi aceita pela União e, portanto, vinculativa; (ii) estabelecer se o contrato de locação deve ser executado em sua integralidade, com a aplicação do reajuste anual pactuado, diante da ausência de formalização de novo acordo entre as partes.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O regimento interno do tribunal de origem não configura norma federal para fins de interposição de recurso especial, sendo incabível a alegação de nulidade por julgamento virtual dos

embargos de declaração com base em ausência de sustentação oral (Súmula 399/STF).

4. A proposta da PREVI, conforme transcrição do próprio acórdão recorrido, condiciona expressamente a não aplicação do reajuste de 2016 à renovação do contrato de locação, com a formalização de aditivo, o que não se concretizou.

5. Na ausência de aceitação da proposta nos termos do art. 427 do Código Civil, não se configura a formação de novo acordo, devendo prevalecer o que fora originalmente pactuado no contrato de locação, inclusive quanto ao reajuste anual pelo IGP-M.

IV. DISPOSITIVO

6. Recurso conhecido em parte e, nessa parte, provido.

RELATÓRIO

Cuida-se de Recurso Especial interpostos pela CAIXA DE PREVIDÊNCIA DO BANCO DO BRASIL - PREVI, com fundamento no artigo 105, III, a, da Constituição da República, em oposição a acórdão do Tribunal Regional Federal da 2ª Região assim ementado (e-STJ fls. 472/473):

APELAÇÃO. ADMINISTRATIVO E CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO PÚBLICO. LOCAÇÃO. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ. AUSÊNCIA DE ALTERAÇÃO FORMAL NO CONTRATO. MANIFESTAÇÕES DAS PARTES QUE REVELAM A INTENÇÃO DAS PARTES. EXCESSO DE EXECUÇÃO. CONFIGURAÇÃO.

1. Apelação interposta em face de sentença que julga improcedente o pedido autoral, declarando ser devido o montante de R\$ 2.908.963,44, atualizado até dezembro de 2017. Cinge-se a controvérsia em definir se há excesso de execução, sendo devido pelo ente federal apenas a quantia de R\$ 36.352,24, referentes aos encargos moratórios e à atualização monetária das obrigações principais.

2. O art. 421 do Código Civil de 2002 preconiza que a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. Por sua vez, o art. 422 do mesmo diploma legal estabelece que os contratantes são obrigados a observar os princípios de probidade e boa-fé, tanto em sua execução como na sua conclusão.

3. Na interpretação do contrato impõe-se a observância não apenas do sentido literal do pactuado, mas também de outros elementos que evidenciem a intenção na avença e a finalidade contratual, em consonância com o interesse social de segurança das relações jurídicas,

de modo que as partes devem agir com lealdade e probidade e confiança recíprocas, em relação de mútuo auxílio na formação, execução e conclusão do contrato. Ademais, a função social do contrato se reveste de limitação ao mero interesse privado das partes, podendo o negócio jurídico celebrado ser considerado nulo se houver ofensa as normas gerais do direito e aos interesses sociais.

4. Não obstante a boa-fé e a função social do contrato simbolizarem importantes princípios a informar as relações jurídicas que se originam dos contratos, não se pode utilizar de tais valores axiológicos para se furar do descumprimento da obrigação avençada pelo contratante, sem que haja qualquer prova de que houve violação a tais princípios que regem os contratos. Precedentes: TRF2, 6ª Turma Especializada, AC 0500113-41.2018.4.02.5118, Rel. Des. Fed. GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA, DJF2R 28.10.2020; TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 5005435-08.2018.4.02.5120, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO, DJF2R 19.3.2021; TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 0054975- 28.2018.4.02.5115, Rel. Des. Fed. ALUISIO GONÇALVES DE CASTRO MENDES, DJF2R 2.3.2021.

5. O título extrajudicial apresentado se refere ao cumprimento de obrigação pactuada em contrato de locação de imóvel localizado na Praça Pio X, nº 54, sobreloja e 2.º ao 7.º pavimento, celebrado em 12.7.2012, com previsão de prazo de duração de 60 (sessenta) meses (até 11 de julho de 2017), figurando o ente federal como locatário e a exequente como locadora, por meio do pagamento mensal de R\$ 647.330,42 (seiscentos e quarenta e sete mil, trezentos e trinta reais e quarenta e dois centavo), além das despesas condominiais e demais encargos previstos contratualmente.

6. A exequente reputa como devido o valor de R\$ 2.908.963,44, atualizado em 15.12.2017, bem como os aluguéis e encargos contratuais vincendos, ao passo que o ente federal entende que há excesso de execução, considerando como devida a quantia de R\$ 36.352,24.

7. De acordo com o previsto no contrato, o valor pactuado deveria sofrer reajustes no intervalo mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do contrato, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. No decorrer da execução contratual, foram realizados os Termos de apostilamentos nºs 05/2014 e 022/2014, pactuados, respectivamente, em 9.4.2014 e em 23.9.2014, nos valores mensais de R\$ 688.183,51 e de R\$ 731.184,31, conforme descrito no DESPACHO nº 00119/2017 /GECON/SAD RJ/SGA/AGU.

8. Nota-se que os valores pagos pela Superintendência de Administração no Estado do Rio de Janeiro permaneceram inalterados, já que as partes contratantes não anexaram ao contrato nos anos de 2015 e 2016 termos de apostilamento ou qualquer outra atualização dos valores estabelecidos no termo de apostilamento nº 22/2014. Logo, não obstante a cláusula décima primeira do contrato tivesse fixado que o valor do aluguel seria reajustado, observado o intervalo mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do Contrato, pela variação do IGP-M, divulgado pela FGV, tal reajuste não foi feito.

9. A apelante realizou uma reunião com os representantes da exequente, no dia 26.9.2016, cuja proposta era de reduzir o valor de mercado de locação imobiliária na região. Por sua vez, o representante do proprietário do imóvel informou que não poderia negociar novos valores até o término da vigência do contrato em julho de 2017, tendo afirmado, contudo, que poderia se comprometer com a apresentação de proposta que: afastasse a aplicação do reajuste de 2016, a redução do valor de 2017 e a revisão dos valores referentes às multas contratuais.

10. Diante disso, a apelada encaminhou e-mail à Superintendência de Administração no Estado do Rio de Janeiro apresentando as seguintes considerações seguidas de proposta para prorrogação do contrato a partir de julho de 2017. Da leitura das tratativas e a luz dos princípios da probidade e boa-fé, que norteiam a real intenção da avença e a finalidade contratual, é possível inferir que a exequente conferiu em favor da apelante o benefício de não realizar o reajuste anual do aluguel em 2015, e, adicionalmente, em caráter de excepcionalidade, sem que isto apresentasse qualquer novação, ou renúncia, ou alteração das disposições contratuais, o pedido de dispensa parcial das penalidades devidas pela AGU, resultando em valor a pagar de R\$ 1.718 mil, o qual foi quitado em 29.7.2016, consoante constou expressamente no e-mail encaminhado.

11. Desse modo, embora o contrato não tenha sido formalmente alterado através de termo aditivo, o e-mail e demais provas nos autos revelam que naquela ocasião as partes chegaram a um novo acordo acerca dos reajustes e do valor devido.

12. Logo, assiste razão ao ente federal ao apontar como devido apenas o valor de R\$ 36.352,24, referentes aos encargos moratórios e à atualização monetária das obrigações pagas com atraso do aluguel de dez/2016 e aos reembolsos do IPTU 2017 - cotas 1, 2, 3 e 8 e das taxas de incêndio dos anos de 2016 (exercício 2015) e de 2017 (exercício 2016), cujos pagamentos foram realizados com atraso.

13. Apelação provida.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 516 /519).

O recurso especial aponta violação aos artigos 1º, 3º, 6º, 7º, 8º e 9º do CPC, por não ter a Corte de origem deferido pedido de oposição ao julgamento virtual dos embargos de declaração. Aponta, ainda, violação aos artigos 489, § 1º, e 1.022, I e II, do CPC, na medida em que o Tribunal de origem não teria se manifestado sobre questão essencial ao julgamento da demanda, qual seja, a de que a liberação do reajuste anual do aluguel firmado entre as partes estaria condicionada à renovação do contrato. Por fim, sustenta violação aos artigos 427, 428, I, e 332 do Código Civil, pois “a proposta só vincula as partes se aceita, o que não ocorreu no caso, e condicionada ao cumprimento das obrigações ali impostas, como dispõe claramente o Código Civil brasileiro”.

Em contrarrazões, a recorrida pugna pelo não conhecimento ou desprovemento do recurso (e-STJ fls. 560/566).

O recurso especial foi admitido na origem (e-STJ fls. 591).

É o relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo e, uma vez presentes os demais pressupostos de admissibilidade, deve ser parcialmente conhecido.

Destaco, inicialmente, que nos termos da jurisprudência desta Corte de Justiça, regimento interno de tribunal de justiça não se enquadra no conceito de “lei federal” para fins de interposição de recurso especial, incidindo, por analogia, a súmula 399 do STF.

Dessa forma, não deve o presente recurso ser conhecido no que diz respeito ao julgamento dos embargos de declaração ter ocorrido em sessão virtual, pois, nos termos do voto do relator do acórdão impugnado, a retirada de pauta foi indeferida diante da ausência de previsão regimental de sustentação oral em embargos de declaração (e-STJ fls. 516/519).

Superada a questão da admissibilidade, passa-se à análise do mérito recursal, que consiste em verificar se o Tribunal de origem interpretou, corretamente, a legislação em vigor, quando considerou que a ora recorrente (PREVI) isentou a

recorrida (UNIÃO) do reajuste anual do contrato de locação do imóvel situado na Praça Pio X, nº 54, sobreloja e 2º ao 7º andar, no município do Rio de Janeiro-RJ.

Extrai-se do acórdão impugnado a seguinte situação:

- As partes firmaram, no dia 12/07/2012, contrato de locação, pelo prazo determinado de 60 (sessenta) meses, com valor de aluguel fixado em R\$ 647.330,42 (seiscentos e quarenta e sete mil trezentos e trinta reais e quarenta e dois centavos), excluídas de tal valor as despesas condominiais e demais encargos previstos contratualmente;
- Existia no contrato de locação, cláusula que previa o reajuste anual, pela variação do IGP-M;
- Em agosto de 2016, data do reajuste do aluguel, a AGU solicitou o envio de boleto com o valor contratual até então vigente, ao fundamento de que para o pagamento do novo valor, incluído o reajuste, seria necessário Termo de Apostilamento, pedido este que foi acolhido pela agora recorrente com a ressalva, expressa, de que se tratava de circunstância excepcional e que, após a formalização do apostilamento, o reajuste deveria incidir desde julho de 2016;
- Em setembro de 2016, as partes iniciaram tratativa com o objetivo de renovar o contrato.

Feita a necessária contextualização fática, constata-se que a divergência gira em torno do teor dessa tratativa iniciada em setembro de 2016, que resultou no encaminhamento de e-mail pela recorrente à recorrida.

Para a Corte de origem, a recorrente (PREVI) isentou a recorrida (UNIÃO) do reajuste referente ao ano de 2016. O acórdão encontra-se assim fundamentado:

[...]

Cinge-se a controvérsia em definir se há excesso de execução, sendo devido pelo ente federal apenas a quantia de R\$ 36.352,24, referentes aos encargos moratórios e à atualização monetária das obrigações principais.

Inicialmente convém mencionar que o art. 421 do Código Civil de 2002 preconiza que a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. Por sua vez, o art. 422 do mesmo diploma legal

estabelece que os contratantes são obrigados a observar os princípio de probidade e boa-fé, tanto em sua execução como na sua conclusão. Assim, in verbis:

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019)

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Sob esse prisma, na interpretação do contrato, impõe-se a observância não apenas do sentido literal do pactuado, mas também de outros elementos que evidenciem a intenção na avença e a finalidade contratual, em consonância com o interesse social de segurança das relações jurídicas, de modo que as partes devem agir com lealdade e probidade e confiança recíprocas, em relação de mútuo auxílio na formação, execução e conclusão do contrato.

Ademais, a função social do contrato se reveste de limitação ao mero interesse individual das partes, podendo o negócio jurídico celebrado ser considerado nulo se houver ofensa as normas gerais do direito e aos interesses sociais.

Não obstante a boa-fé e a função social do contrato simbolizarem importantes princípios a informar as relações jurídicas que se originam dos contratos, não se pode utilizar de tais valores axiológicos para se furtar do descumprimento da obrigação avençada pelo contratante, sem que haja qualquer prova de que houve violação a tais princípios que regem os contratos.

A esse propósito, confira os seguintes precedentes desta Corte Regional:

APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE EMPRÉSTIMO BANCÁRIO. INADIMPLEMENTO. INVALIDADE DO CONTRATO. EXCESSO DE EXECUÇÃO. NÃO INCIDÊNCIA DO CDC. JUROS CAPITALIZADOS. JUROS SOBRE JUROS (ANATOCISMO). LIMITAÇÃO DE JUROS. DESPROVIMENTO.

1. Por meio da demanda executória ora questionada (autos nº 0031337-54.2018.4.02.5118), a CEF promoveu a cobrança do valor

correspondente a R\$ 117.771,58, atualizado até 5.3.2018, atinente a contrato de Empréstimo a Pessoa Jurídica (Girocaixa Fácil), embasado em Cédula de Crédito Bancário [evento nº 1 – anexo 8, do feito executório].

[...]

6. Meras alegações de desconhecimento do instrumento contratual pela parte embargante, derivado de suposta vulnerabilidade técnica, bem como de dificuldades financeiras e insurgências genéricas dela contra cláusulas convencionais não se afiguram capazes de desobrigá-la do efetivo cumprimento da aludida avença, em todos os seus termos, validamente pactuadas, em decorrência do princípio pacta sunt servanda, que impõe a força vinculante dos contratos, fundada na autonomia da vontade. Com isso, afasta-se, também, o argumento de que a parte embargante não detinha conhecimento da espécie e da natureza do contrato celebrado com a demandada, devendo-se repelir eventual ofensa à função social do contrato de adesão e à cláusula da boa-fé objetiva, por suposta violação do dever de informação e transparência, a cargo da autora na espécie e muito menos é lícito falar em abuso do poder econômico no caso em exame.

[...]

14. Apelação conhecida e improvida. (TRF2, 6ª Turma Especializada, AC 0500113-41.2018.4.02.5118, Rel. Des. Fed. GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA, DJF2R 28.10.2020) – grifo nosso.

APELAÇÃO CÍVEL. CIVIL. SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. REVISÃO CONTRATUAL. PROVA PERICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedente o pedido para promover a revisão de contrato de financiamento imobiliário, em razão de dificuldades financeiras dos apelantes.

[...]

4. [...] Logo, o apelo à boa-fé e à função social do contrato não tem o condão de privar a instituição financeira de tomar as providências contratualmente previstas para a cobrança da dívida ou a execução da garantia.

[...]

8. Apelação cível não provida.

(TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 5005435-08.2018.4.02.5120, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO, DJF2R 19.3.2021) – grifo nosso.

ADMINISTRATIVO. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO – SFH. FCVS NÃO PREVISTO NO CONTRATO. ANATOCISMO. CONFIGURAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REEMBOLSO DE METADE DOS HONORÁRIOS PERICIAIS. ARTIGO 86 E 95, CPC. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, LEI Nº 8.078/90, É APLICÁVEL AOS CONTRATOS CELEBRADOS NO ÂMBITO DO SFH. NESSE DIAPASÃO, O ENUNCIADO 297 DA SÚMULA DO STJ: "O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR É APLICÁVEL ÀS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS".

[...]

3 . APESAR DE A BOA-FÉ E A FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO EXSURGIREM COMO PRINCÍPIOS IMPORTANTES A INFORMAR AS RELAÇÕES JURÍDICAS QUE SE ORIGINAM DOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL, NÃO DEVE O ARCABOUÇO PRINCIPIOLÓGICO, POR OUTRO LADO, SER UTILIZADO PARA RESPALDAR O DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO AVENÇADA PELO CONTRATANTE, CONCLUINDO-SE QUE, POR SE TRATAR DE CONTRATO DE ADESÃO, AS CLÁUSULAS SÃO NECESSARIAMENTE LEONINAS, DEVENDO HAVER PROVA MÍNIMA DA ABUSIVIDADE OU ONEROSIDADE EXCESSIVA.

[...]

13. DADO PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO DA CEF.

(TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 0054975-28.2018.4.02.5115, Rel. Des. Fed. ALUISIO GONÇALVES DE CASTRO MENDES, DJF2R 2.3.2021) – grifo nosso.

Compulsando-se os autos, verifica-se que o título extrajudicial apresentado se refere ao cumprimento de obrigação pactuada em contrato de locação de imóvel localizado na Praça Pio X, nº 54, sobreloja e 2.º ao 7.º pavimento, celebrado em 12.7.2012, com previsão de prazo de duração de 60 (sessenta) meses (até 11 de julho de 2017), figurando o ente federal como locatário e a exequente como locadora, por meio do pagamento mensal de R\$ 647.330,42 (seiscentos e quarenta e sete mil, trezentos e trinta reais e quarenta e dois centavo), além das despesas

condominiais e demais encargos previstos contratualmente (evento 1; OUT3/autos do Processo nº 0000646- 11.2018.4.02.5101/1º grau).

A exequente reputa como devido o valor de R\$ 2.908.963,44, atualizado em 15.12.2017, bem como os aluguéis e encargos contratuais vincendos, ao passo que o ente federal entende que há excesso de execução, considerando como devida a quantia de R\$ 36.352,24.

De acordo com o previsto no contrato, o valor pactuado deveria sofrer reajustes no intervalo mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do contrato, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, conforme transcrito a seguir:

CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO O presente Contrato passa a ter validade a partir da data de sua assinatura, com vigência inicial de 60 (sessenta) meses, observado o que prescreve o Art. 51. da Lei nº 8.245/91, de conformidade com a Orientação Normativa/AGU Nº 6, de abril de 2009, e efeitos financeiros a contar do Termo de Recebimento Provisório do imóvel pela LOCADORA, conforme descrito na Cláusula Quinta, em plenas condições de uso pela LOCATÁRIA. CLÁUSULA OITAVA - DO VALOR DA LOCAÇÃO A LOCATÁRIA pagará à LOCADORA, pelo objeto deste contrato, o valor mensal de R\$ 647.330.42 (seiscentos e quarenta e sete mil, trezentos e trinta reais e quarenta e dois centavos), além das despesas condominiais e demais encargos previstos. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO REAJUSTE O valor do aluguel será reajustado, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do Contrato, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado -IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV. (grifo nosso).

No decorrer da execução contratual, foram realizados os Termos de apostilamentos nºs 05/2014 e 022/2014, pactuados, respectivamente, em 9.4.2014 e em 23.9.2014, nos valores mensais de R\$ 688.183,51 e de R\$ 731.184,31, conforme descrito no DESPACHO nº 00119/2017 /GECON/SADRJ/SGA/AGU.

Nota-se que os valores pagos pela Superintendência de Administração no Estado do Rio de Janeiro permaneceram inalterados, já que as partes contratantes não anexaram ao contrato nos anos de 2015 e 2016 termos de apostilamento ou qualquer outra atualização dos valores estabelecidos no termo de apostilamento nº 22/2014.

Logo, não obstante a cláusula décima primeira do contrato tivesse fixado que o valor do aluguel seria reajustado, observado o intervalo mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do Contrato, pela variação do IGP-M, divulgado pela FGV, tal reajuste não foi feito.

Com efeito, a apelante realizou uma reunião com os representantes da exequente, no dia 26.9.2016, cuja proposta era de reduzir o valor de mercado de locação imobiliária na região.

Por sua vez, o representante do proprietário do imóvel informou que não poderia negociar novos valores até o término da vigência do contrato em julho de 2017, tendo afirmado, contudo, que poderia se comprometer com a apresentação de proposta que: afastasse a aplicação do reajuste de 2016, a redução do valor de 2017 e a revisão dos valores referentes às multas contratuais.

Diante disso, a apelada encaminhou e-mail à Superintendência de Administração no Estado do Rio de Janeiro apresentando as seguintes considerações seguidas de proposta para prorrogação do contrato a partir de julho de 2017:

O contrato vigente, com validade até 11/07/2017, prevê, em sua subcláusula quarta da cláusula sétima - Da Vigência e Prorrogação (abaixo transcrita), que, ressalvada a hipótese de reajuste prevista na cláusula décima primeira, o preço do aluguel não poderá ser alterado durante o período de vigência do contrato, tendo em vista os gastos incorridos pela PREVI com as adaptações e adequações do imóvel, efetuadas para atender o interesse da locatária: "Tendo em vista os gastos incorridos pela LOCADORA com as adaptações do imóvel para atender o interesse da LOCATÁRIA, as partes desde logo renunciam ao direito de ajuizar ação revisional de aluguel, prevista no artigo 68 da lei 8.245/91. Desse modo, ressalvada a hipótese de reajuste, prevista na cláusula décima primeira, o preço do aluguel não poderá ser alterado durante o período de vigência inicial do presente contrato (sessenta meses)." Não obstante essa previsão, em processo de negociação que envolveu dívida da AGU por inadimplemento no montante de R\$ 19 milhões, a PREVI concedeu à locatária o benefício de não reajuste anual do aluguel em 2015. Adicionalmente, em caráter de absoluta excepcionalidade, sem que isto apresentasse qualquer novação, ou renúncia, ou alteração das disposições contratuais, a Diretoria Executiva da PREVI aprovou o pedido de dispensa parcial das penalidades devidas pela AGU, resultando em valor a pagar de R\$ 1.718 mil, efetivamente quitado pela AGU em 29/07/2016. Nesse sentido, com foco na manutenção de relações de longo prazo com seus locatários, a PREVI apresenta a seguinte proposta: Renovação, em 12/07/2017, do

Contrato vigente nas seguintes condições: Prazo: 5 anos Vigência: 12/07/2017 a 11/07/2022 Valor: R\$ 102,00/m a partir de 12/07/2017 Índice de reajuste anual: IGP-M da Fundação Getúlio Vargas Formalização imediata de aditivo contratual para prever, além das condições acima, os seguintes requisitos: 1. Cláusula de apostilamento, para atender demanda da locatária; 2. Cláusula anticorrupção, para atender demanda de governança da PREVI; 3. Alteração na cláusula de multas; 4. Ratificação da não aplicação do reajuste anual concedida em 2015; E 5. Não aplicação do reajuste anual de 2016. Considerando o disposto acima, resumidamente, a proposta ora apresentada à AGU representa as seguintes economias: - não aplicação do reajuste de 2015- redução de 6,08% (IGPM 12/07/2014 a 11/07/2015), equivalentes a R\$ 533,5 mil/ano - não aplicação do reajuste de 2016- redução de 12,00% (IGPM 12/07/2015 a 11/07/2016) - equivalentes a R\$ 1.053 mil/ano - adoção de novo valor em 2017 (R\$ 102,00/m) - redução do valor do aluguel em 26,73% - equivalentes a R\$ 2.345 mil/ano, já considerando a manutenção do valor do aluguel em 2016. Por oportuno, lembramos que eventuais análises sobre alternativas para as instalações da AGU devem levar em consideração os custos que envolvem tal mudança, como despesas com obras e adaptações de um novo local, e multa contratual pela rescisão antecipada do contrato. Não obstante nosso grande interesse na renovação do contrato de locação com a AGU, cabemos alertar sobre a necessidade de quitar pendência relativa à taxa de incêndio, no valor de R\$15.528,34 (principal R\$ 11.876,10 + encargos R\$ 3.652,24- cálculo para pagamento até 30/09/2016), vencida em 11/07/2016 e não liquidada até a presente data. (grifo nosso).

Da leitura das tratativas e à luz dos princípios da probidade e boa-fé, que norteiam a real intenção da avença e a finalidade contratual, é possível inferir que a exequente conferiu em favor da apelante o benefício de não realizar o reajuste anual do aluguel em 2015, e, adicionalmente, em caráter de excepcionalidade, sem que isto apresentasse qualquer novação, ou renúncia, ou alteração das disposições contratuais, o pedido de dispensa parcial das penalidades devidas pela AGU, resultando em valor a pagar de R\$ 1.718 mil, o qual foi quitado em 29.7.2016, consoante constou expressamente no e-mail encaminhado.

Desse modo, embora o contrato não tenha sido formalmente alterado através de termo aditivo, o e-mail e demais provas nos autos revelam que naquela ocasião as partes chegaram a um novo acordo acerca dos reajustes e do valor devido.

Diante disso, assiste razão ao ente federal ao apontar como devido apenas o valor de R\$ 36.352,24, referentes aos encargos moratórios e à atualização monetária das obrigações pagas com atraso do aluguel de

dez/2016 e aos reembolsos do IPTU 2017 - cotas 1, 2, 3 e 8 e das taxas de incêndio dos anos de 2016 (exercício 2015) e de 2017 (exercício 2016), cujos pagamentos foram realizados com atraso.

Em conclusão, impõe-se a reforma da sentença para julgar procedente o pedido autoral e reputar como devido o valor de R\$ 36.352,24.

Ante o exposto, voto no sentido de DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO [...] (e-STJ fls. 466/471).

Verifica-se, contudo, que a isenção do reajuste do aluguel referente ao ano de 2016, estava condicionada à renovação do contrato. Transcrevo, por oportuno, trecho do acórdão impugnado que reproduz o e-mail encaminhado à Previ à União:

[...]

O contrato vigente, com validade até 11/07/2017, prevê, em sua subcláusula quarta da cláusula sétima - Da Vigência e Prorrogação (abaixo transcrita), que, ressalvada a hipótese de reajuste prevista na cláusula décima primeira, o preço do aluguel não poderá ser alterado durante o período de vigência do contrato, tendo em vista os gastos incorridos pela PREVI com as adaptações e adequações do imóvel, efetuadas para atender o interesse da locatária: "Tendo em vista os gastos incorridos pela LOCADORA com as adaptações do imóvel para atender o interesse da LOCATÁRIA, as partes desde logo renunciam ao direito de ajuizar ação revisional de aluguel, prevista no artigo 68 da lei 8.245/91. Desse modo, ressalvada a hipótese de reajuste, prevista na cláusula décima primeira, o preço do aluguel não poderá ser alterado durante o período de vigência inicial do presente contrato (sessenta meses)." Não obstante essa previsão, em processo de negociação que envolveu dívida da AGU por inadimplemento no montante de R\$ 19 milhões, a PREVI concedeu à locatária o benefício de não reajuste anual do aluguel em 2015. Adicionalmente, em caráter de absoluta excepcionalidade, sem que isto apresentasse qualquer novação, ou renúncia, ou alteração das disposições contratuais, a Diretoria Executiva da PREVI aprovou o pedido de dispensa parcial das penalidades devidas pela AGU, resultando em valor a pagar de R\$ 1.718 mil, efetivamente quitado pela AGU em 29/07/2016. Nesse sentido, com foco na manutenção de relações de longo prazo com seus locatários, a PREVI apresenta a seguinte proposta: Renovação, em 12/07/2017, do Contrato vigente nas seguintes condições: Prazo: 5 anos Vigência: 12/07/2017 a 11/07/2022 Valor: R\$ 102,00/m a partir de 12/07/2017 Índice de reajuste anual: IGP-M da Fundação Getúlio Vargas Formalização imediata de aditivo contratual para prever, além das condições acima, os seguintes requisitos: 1. Cláusula de apostilamento, para atender

demanda da locatária; 2. Cláusula anticorrupção, para atender demanda de governança da PREVI; 3. Alteração na cláusula de multas; 4. Ratificação da não aplicação do reajuste anual concedida em 2015; E 5. Não aplicação do reajuste anual de 2016. Considerando o disposto acima, resumidamente, a proposta ora apresentada à AGU representa as seguintes economias: - não aplicação do reajuste de 2015- redução de 6,08% (IGPM 12/07/2014 a 11/07/2015), equivalentes a R\$ 533,5 mil /ano - não aplicação do reajuste de 2016- redução de 12,00% (IGPM 12/07/2015 a 11/07/2016) - equivalentes a R\$ 1.053 mil/ano - adoção de novo valor em 2017 (R\$ 102,00/m) - redução do valor do aluguel em 26,73% - equivalentes a R\$ 2.345 mil/ano, já considerando a manutenção do valor do aluguel em 2016. Por oportuno, lembramos que eventuais análises sobre alternativas para as instalações da AGU devem levar em consideração os custos que envolvem tal mudança, como despesas com obras e adaptações de um novo local, e multa contratual pela rescisão antecipada do contrato. Não obstante nosso grande interesse na renovação do contrato de locação com a AGU, cabemos alertar sobre a necessidade de quitar pendência relativa à taxa de incêndio, no valor de R\$15.528,34 (principal R\$ 11.876,10 + encargos R\$ 3.652,24- cálculo para pagamento até 30/09/2016), vencida em 11/07/2016 e não liquidada até a presente data [...].

Percebe-se, nessa forma, que a recorrente encaminhou uma proposta à recorrida, condicionando a isenção do reajuste referente ao ano de 2016 à renovação do contrato de locação, que não foi aceita pela recorrida.

Não sendo tal proposta aceita, deve o contrato anteriormente firmado ser executado nos seus exatos termos, ou seja, com o reajuste anual pelo índice do IGP-M tal como consignado pelo Magistrado de primeiro grau, que condenou a recorrida a pagar à recorrente a quantia de R\$ 2.908.963,44 (dois milhões novecentos e oito mil novecentos e sessenta e três reais e quarenta e quatro centavos), valor este atualizado até dezembro de 2017.

Ante todo o exposto, **conheço parcialmente do recurso especial e, na parte conhecida, dou-lhe provimento para restabelecer a sentença contida no e-STJ fls. 385/390.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.126.469 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0062271-0

Número de Origem:

00006461120184025101 00203423320184025101 201851010203426 203423320184025101
6461120184025101

Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI

ADVOGADOS : JORGE ELIAS NEHME - MT004642
LUIZ GUSTAVO FRANTZ - RS059029
FRADEMIR VICENTE DE OLIVEIRA - RJ222239
MARIANA CURY MACHADO - RJ207357

RECORRIDO : UNIÃO

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). MARIANA CURY MACHADO, pela parte: RECORRENTE: CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI.

TERMO

Após o voto da Sra. Ministra Relatora conhecendo parcialmente do recurso e, nessa parte dando-lhe, provimento, no que foi acompanhado pelo Sr. Ministro Humberto Martins, pediu vista o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Votou com a Sra. Ministra Relatora o Sr. Ministro Humberto Martins. Aguardam os Srs. Ministros Nancy Andrichi e Moura Ribeiro.

Brasília, 15 de setembro de 2025



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2126469 - RJ (2024/0062271-0)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
RECORRENTE : CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI
ADVOGADOS : JORGE ELIAS NEHME - MT004642
LUIZ GUSTAVO FRANTZ - RS059029
FRADEMIR VICENTE DE OLIVEIRA - RJ222239
MARIANA CURY MACHADO - RJ207357
RECORRIDO : UNIÃO

VOTO-VISTA

VENCIDO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA: Pedi vista dos autos para melhor exame da controvérsia posta em debate.

Cuida-se, na origem, de embargos à execução opostos pela União à execução de título extrajudicial promovida pela Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil (PREVI), referente a contrato de locação de imóvel localizado na Praça Pio X, nº 54, no Rio de Janeiro.

A argumentação central dos embargos à execução residiu na alegação de inexigibilidade do título exequendo e de excesso de execução (e-STJ fls. 3-16).

A sentença de primeiro grau julgou improcedentes os embargos, declarando devido o montante de R\$ 2.908.963,44, atualizado até dezembro de 2017, e condenou a União ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 5% sobre o valor da condenação (e-STJ fls. 385-390).

Irresignada, a União interpôs apelação, reafirmando a argumentação central dos embargos à execução, consistente na inexigibilidade do título e em excesso de execução (e-STJ fls. 395-401).

O Tribunal Regional Federal da 2ª Região, por unanimidade, deu provimento à apelação, para acolher os embargos à execução, reformando a sentença e reconhecendo como devido o valor de R\$ 36.352,24, referente a encargos moratórios e atualização monetária de obrigações pagas com atraso do aluguel de dezembro de 2016 e aos reembolsos de IPTU de 2017 e das taxas de incêndio de 2016 e 2017 (fl. 471).

O acórdão restou assim ementado:

"APELAÇÃO. ADMINISTRATIVO E CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO PÚBLICO. LOCAÇÃO. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ. AUSÊNCIA DE ALTERAÇÃO FORMAL NO CONTRATO. MANIFESTAÇÕES DAS

PARTES QUE REVELAM A INTENÇÃO DAS PARTES. EXCESSO DE EXECUÇÃO. CONFIGURAÇÃO.

1. *Apelação interposta em face de sentença que julga improcedente o pedido autoral, declarando ser devido o montante de R\$ 2.908.963,44, atualizado até dezembro de 2017. Cinge-se a controvérsia em definir se há excesso de execução, sendo devido pelo ente federal apenas a quantia de R\$ 36.352,24, referentes aos encargos moratórios e à atualização monetária das obrigações principais.*

2. *O art. 421 do Código Civil de 2002 preconiza que a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. Por sua vez, o art. 422 do mesmo diploma legal estabelece que os contratantes são obrigados a observar os princípios de probidade e boa-fé, tanto em sua execução como na sua conclusão.*

3. *Na interpretação do contrato impõe-se a observância não apenas do sentido literal do pactuado, mas também de outros elementos que evidenciem a intenção na avença e a finalidade contratual, em consonância com o interesse social de segurança das relações jurídicas, de modo que as partes devem agir com lealdade, probidade e confiança recíprocas, em relação de mútuo auxílio na formação, execução e conclusão do contrato. Ademais, a função social do contrato se reveste de limitação ao mero interesse privado das partes, podendo o negócio jurídico celebrado ser considerado nulo se houver ofensa às normas gerais do direito e aos interesses sociais.*

4. *Não obstante a boa-fé e a função social do contrato simbolizarem importantes princípios a informar as relações jurídicas que se originam dos contratos, não se pode utilizar de tais valores axiológicos para se furtar do descumprimento da obrigação avençada pelo contratante, sem que haja qualquer prova de que houve violação a tais princípios que regem os contratos. Precedentes: TRF2, 6ª Turma Especializada, AC 0500113-41.2018.4.02.5118, Rel. Des. Fed. GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA, DJF2R 28.10.2020; TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 5005435-08.2018.4.02.5120, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO, DJF2R 19.3.2021; TRF2, 5ª Turma Especializada, AC 0054975-28.2018.4.02.5115, Rel. Des. Fed. ALUISIO GONÇALVES DE CASTRO MENDES, DJF2R 2.3.2021.*

5. *O título extrajudicial apresentado se refere ao cumprimento de obrigação pactuada em contrato de locação de imóvel localizado na Praça Pio X, nº 54, sobreloja e 2º ao 7º pavimento, celebrado em 12.7.2012, com previsão de prazo de duração de 60 (sessenta) meses (até 11 de julho de 2017), figurando o ente federal como locatário e a exequente como locadora, por meio do pagamento mensal de R\$ 647.330,42 (seiscentos e quarenta e sete mil, trezentos e trinta reais e quarenta e dois centavos), além das despesas condominiais e demais encargos previstos contratualmente.*

6. *A exequente reputa como devido o valor de R\$ 2.908.963,44, atualizado em 15.12.2017, bem como os aluguéis e encargos contratuais vincendos, ao passo que o ente federal entende que há excesso de execução, considerando como devida a quantia de R\$ 36.352,24.*

7. *De acordo com o previsto no contrato, o valor pactuado deveria sofrer reajustes no intervalo mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do contrato, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV. No decorrer da execução contratual, foram realizados os Termos de apostilamentos nºs 05/2014 e 022/2014, pactuados, respectivamente, em 9.4.2014 e em 23.9.2014, nos valores mensais de R\$ 688.183,51 e de R\$ 731.184,31, conforme descrito no DESPACHO nº 00119/2017/GECON/SAD RJ/SGA/AGU.*

8. *Nota-se que os valores pagos pela Superintendência de Administração no Estado do Rio de Janeiro permaneceram inalterados, já que as partes contratantes não anexaram ao contrato nos anos de 2015 e 2016 termos de apostilamento ou qualquer outra atualização dos valores estabelecidos no termo de apostilamento nº 22/2014. Logo, não obstante a cláusula décima primeira do contrato tivesse fixado que o valor do aluguel seria reajustado, observado o intervalo mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do Contrato, pela variação do IGP-M, divulgado pela FGV, tal reajuste não foi feito.*

9. *A apelante realizou uma reunião com os representantes da exequente, no*

dia 26.9.2016, cuja proposta era de reduzir o valor de mercado de locação imobiliária na região. Por sua vez, o representante do proprietário do imóvel informou que não poderia negociar novos valores até o término da vigência do contrato em julho de 2017, tendo afirmado, contudo, que poderia se comprometer com a apresentação de proposta que: afastasse a aplicação do reajuste de 2016, a redução do valor de 2017 e a revisão dos valores referentes às multas contratuais.

10. Diante disso, a apelada encaminhou e-mail à Superintendência de Administração no Estado do Rio de Janeiro apresentando as seguintes considerações seguidas de proposta para prorrogação do contrato a partir de julho de 2017. Da leitura das tratativas e à luz dos princípios da probidade e boa-fé, que norteiam a real intenção da avença e a finalidade contratual, é possível inferir que a exequente conferiu em favor da apelante o benefício de não realizar o reajuste anual do aluguel em 2015, e, adicionalmente, em caráter de excepcionalidade, sem que isto apresentasse qualquer novação, ou renúncia, ou alteração das disposições contratuais, o pedido de dispensa parcial das penalidades devidas pela AGU, resultando em valor a pagar de R\$ 1.718 mil, o qual foi quitado em 29.7.2016, consoante constou expressamente no e-mail encaminhado.

11. Desse modo, embora o contrato não tenha sido formalmente alterado através de termo aditivo, o e-mail e demais provas nos autos revelam que naquela ocasião as partes chegaram a um novo acordo acerca dos reajustes e do valor devido.

12. Logo, assiste razão ao ente federal ao apontar como devido apenas o valor de R\$ 36.352,24, referentes aos encargos moratórios e à atualização monetária das obrigações pagas com atraso do aluguel de dez/2016 e aos reembolsos do IPTU 2017 - cotas 1, 2, 3 e 8 e das taxas de incêndio dos anos de 2016 (exercício 2015) e de 2017 (exercício 2016), cujos pagamentos foram realizados com atraso.

13. Apelação provida" (e-STJ fls. 472-473).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 516-521).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 530-548), a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) artigos 1º, 3º, 6º, 7º, 8º e 9º do Código de Processo Civil – arguindo cerceamento de defesa tendo em vista a oposição ao julgamento virtual;

(ii) artigo 1.022, incisos I e II, do Código de Processo Civil – suscitando negativa de prestação jurisdicional por ausência de manifestação do acórdão recorrido sobre a totalidade da proposta apresentada;

(iii) artigos 421 e 422 do Código Civil – afirmando que a recorrente agiu a todo o momento com boa-fé e probidade tentando sempre resolver inúmeras questões contratuais e financeiras com a recorrida, bastando, para tanto, observar a proposta, na qual foram oferecidos descontos e benefícios condicionados à renovação do contrato;

(iv) artigo 489, § 1º, incisos III e IV, do Código de Processo Civil – alegando deficiência de fundamentação, pois não houve análise integral da proposta apresentada pela recorrente, e

(v) artigos 332, 427 e 428, I, do Código Civil – alegando que a proposta apresentada pela recorrente não foi aceita pela recorrida, nem foram cumpridas as condições impostas, o que inviabilizaria a sua aplicação parcial em favor da União.

A contraminuta foi apresentada (e-STJ fls. 560-566).

O processo foi originalmente distribuído ao Ministro Sérgio Kukina que, entendendo versar a matéria sobre direito privado, determinou a redistribuição a um dos ministros integrantes da Segunda Seção do STJ (e-STJ fls. 606-608).

Levado o feito a julgamento pela Terceira Turma, na Sessão Virtual com início em 9/9/2025 e término em 15/9/2025, a relatora, Ministra Daniela Teixeira, apresentou seu voto, conhecendo em parte do recurso especial e, nessa parte, dando-lhe provimento para restabelecer a sentença, no que foi acompanhada pelo Ministro Humberto Martins.

Na sequência, pedi vista dos autos e ora apresento meu voto.

É o relatório.

De início, tenho como irretorquível o entendimento exarado pela Ministra Relatora no tocante à impossibilidade de conhecimento do recurso especial por alegada afronta aos artigos 1º, 3º, 6º, 7º, 8º e 9º do CPC, pois a solução da matéria pelo Tribunal local partiu de dispositivos do regimento interno daquela Corte (e-STJ fl. 516).

Também não se vislumbra deficiência de fundamentação (artigo 489, § 1º, incisos III e IV, do CPC) ou negativa de prestação jurisdicional (artigo 1.022, incisos I e II, do CPC), tendo a controvérsia sido solucionada pelo Tribunal local de forma clara, integral e coerente.

Com efeito, da simples leitura do acórdão recorrido, às e-STJ fls. 468-471, nota-se que a Corte estadual declinou de forma pormenorizada os motivos pelos quais entendeu pelo acolhimento dos embargos à execução.

Logo, agiu corretamente o Tribunal de origem ao rejeitar os embargos declaratórios por inexistir omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

Quanto ao mais (artigos 332, 421, 422, 427 e 428, I, do Código Civil), contudo, peço vênica para divergir por entender que o recurso especial não é passível de conhecimento.

Compulsando detidamente os autos, verifica-se que o Tribunal de origem, à luz da prova dos autos (cláusulas contratuais, termos de apostilamento, acordos, tratativas, reuniões, e-mails, entre outros), concluiu que a Previ concedeu à União o benefício de não reajuste anual do aluguel em determinado período e que, portanto, há excesso de execução, asseverando:

"(...) Compulsando-se os autos, verifica-se que o título extrajudicial apresentado se refere ao cumprimento de obrigação pactuada em contrato de locação de imóvel localizado na Praça Pio X, nº 54, sobreloja e 2.º ao 7.º pavimento, celebrado em 12.7.2012, com previsão de prazo de duração de 60 (sessenta) meses (até 11 de julho de 2017), figurando o ente federal como locatário e a exequente como locadora, por meio do pagamento mensal de R\$ 647.330,42 (seiscentos e quarenta e sete mil, trezentos e trinta reais e quarenta e dois centavos), além das despesas condominiais e demais encargos previstos contratualmente (evento 1; OUT3/autos do Processo nº 0000646-11.2018.4.02.5101/1º grau).

A exequente reputa como devido o valor de R\$ 2.908.963,44, atualizado em 15.12.2017, bem como os aluguéis e encargos contratuais vincendos, ao passo que o ente federal entende que há excesso de execução, considerando como devida a quantia de R\$ 36.352,24.

De acordo com o previsto no contrato, o valor pactuado deveria sofrer reajustes no intervalo mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da

data da assinatura do contrato, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, conforme transcrito a seguir:

CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO O presente Contrato passa a ter validade a partir da data de sua assinatura, com vigência inicial de 60 (sessenta) meses, observado o que prescreve o Art. 51. da Lei nº 8.245/91, de conformidade com a Orientação Normativa/AGU Nº 6, de abril de 2009, e efeitos financeiros a contar do Termo de Recebimento Provisório do imóvel pela LOCADORA, conforme descrito na Cláusula Quinta, em plenas condições de uso pela LOCATÁRIA. CLÁUSULA OITAVA - DO VALOR DA LOCAÇÃO A LOCATÁRIA pagará à LOCADORA, pelo objeto deste contrato, o valor mensal de R\$ 647.330,42 (seiscentos e quarenta e sete mil, trezentos e trinta reais e quarenta e dois centavos), além das despesas condominiais e demais encargos previstos. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO REAJUSTE O valor do aluguel será reajustado, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do Contrato, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado -IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV. (grifo nosso)

No decorrer da execução contratual, foram realizados os Termos de apostilamentos nºs 05/2014 e 022/2014, pactuados, respectivamente, em 9.4.2014 e em 23.9.2014, nos valores mensais de R\$ 688.183,51 e de R\$ 731.184,31, conforme descrito no DESPACHO nº 00119/2017/GECON/SAD RJ /SGA/AGU.

Nota-se que os valores pagos pela Superintendência de Administração no Estado do Rio de Janeiro permaneceram inalterados, já que as partes contratantes não anexaram ao contrato nos anos de 2015 e 2016 termos de apostilamento ou qualquer outra atualização dos valores estabelecidos no termo de apostilamento nº 22/2014.

Logo, não obstante a cláusula décima primeira do contrato tivesse fixado que o valor do aluguel seria reajustado, observado o intervalo mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do Contrato, pela variação do IGP-M, divulgado pela FGV, tal reajuste não foi feito.

Com efeito, a apelante realizou uma reunião com os representantes da exequente, no dia 26.9.2016, cuja proposta era de reduzir o valor de mercado de locação imobiliária na região.

Por sua vez, o representante do proprietário do imóvel informou que não poderia negociar novos valores até o término da vigência do contrato em julho de 2017, tendo afirmado, contudo, que poderia se comprometer com a apresentação de proposta que: afastasse a aplicação do reajuste de 2016, a redução do valor de 2017 e a revisão dos valores referentes às multas contratuais.

Diante disso, a apelada encaminhou e-mail à Superintendência de Administração no Estado do Rio de Janeiro apresentando as seguintes considerações seguidas de proposta para prorrogação do contrato a partir de julho de 2017:

O contrato vigente, com validade até 11/07/2017, prevê, em sua subcláusula quarta da cláusula sétima - Da Vigência e Prorrogação (abaixo transcrita), que, ressalvada a hipótese de reajuste prevista na cláusula décima primeira, o preço do aluguel não poderá ser alterado durante o período de vigência do contrato, tendo em vista os gastos incorridos pela PREVI com as adaptações e adequações do imóvel, efetuadas para atender o interesse da locatária: 'Tendo em vista os gastos incorridos pela LOCADORA com as adaptações do imóvel para atender o interesse da LOCATÁRIA, as partes desde logo renunciavam ao direito de ajuizar ação revisional de aluguel, prevista no artigo 68 da lei 8.245/91. Desse modo, ressalvada a

hipótese de reajuste, prevista na cláusula décima primeira, o preço do aluguel não poderá ser alterado durante o período de vigência inicial do presente contrato (sessenta meses).’ Não obstante essa previsão, em processo de negociação que envolveu dívida da AGU por inadimplemento no montante de R\$ 19 milhões, a PREVI concedeu à locatária o benefício de não reajuste anual do aluguel em 2015. Adicionalmente, em caráter de absoluta excepcionalidade, sem que isto apresentasse qualquer novação, ou renúncia, ou alteração das disposições contratuais, a Diretoria Executiva da PREVI aprovou o pedido de dispensa parcial das penalidades devidas pela AGU, resultando em valor a pagar de R\$ 1.718 mil, efetivamente quitado pela AGU em 29/07/2016. Nesse sentido, com foco na manutenção de relações de longo prazo com seus locatários, a PREVI apresenta a seguinte proposta: Renovação, em 12/07/2017, do Contrato vigente nas seguintes condições: Prazo: 5 anos Vigência: 12/07/2017 a 11/07/2022 Valor: R\$ 102,00/m a partir de 12/07/2017 Índice de reajuste anual: IGP-M da Fundação Getúlio Vargas Formalização imediata de aditivo contratual para prever, além das condições acima, os seguintes requisitos: 1. Cláusula de apostilamento, para atender demanda da locatária; 2. Cláusula anticorrupção, para atender demanda de governança da PREVI; 3. Alteração na cláusula de multas; 4. Ratificação da não aplicação do reajuste anual concedida em 2015; E 5. Não aplicação do reajuste anual de 2016. Considerando o disposto acima, resumidamente, a proposta ora apresentada à AGU representa as seguintes economias: - não aplicação do reajuste de 2015- redução de 6,08% (IGPM 12/07/2014 a 11/07/2015), equivalentes a R\$ 533,5 mil/ano - não aplicação do reajuste de 2016- redução de 12,00% (IGPM 12/07/2015 a 11/07/2016) - equivalentes a R\$ 1.053 mil/ano - adoção de novo valor em 2017 (R\$ 102,00/m) - redução do valor do aluguel em 26,73% - equivalentes a R\$ 2.345 mil/ano, já considerando a manutenção do valor do aluguel em 2016. Por oportuno, lembramos que eventuais análises sobre alternativas para as instalações da AGU devem levar em consideração os custos que envolvem tal mudança, como despesas com obras e adaptações de um novo local, e multa contratual pela rescisão antecipada do contrato. Não obstante nosso grande interesse na renovação do contrato de locação com a AGU, cabemos alertar sobre a necessidade de quitar pendência relativa à taxa de incêndio, no valor de R\$15.528,34 (principal R\$ 11.876,10 + encargos R\$ 3.652,24- cálculo para pagamento até 30/09/2016), vencida em 11/07/2016 e não liquidada até a presente data. (grifo nosso).

Da leitura das tratativas e a luz dos princípios da probidade e boa-fé, que norteiam a real intenção da avença e a finalidade contratual, é possível inferir que a exequente conferiu em favor da apelante o benefício de não realizar o reajuste anual do aluguel em 2015, e, adicionalmente, em caráter de excepcionalidade, sem que isto apresentasse qualquer novação, ou renúncia, ou alteração das disposições contratuais, o pedido de dispensa parcial das penalidades devidas pela AGU, resultando em valor a pagar de R\$ 1.718 mil, o qual foi quitado em 29.7.2016, consoante constou expressamente no e-mail encaminhado.

Desse modo, embora o contrato não tenha sido formalmente alterado através de termo aditivo, o email e demais provas nos autos revelam que naquela ocasião as partes chegaram a um novo acordo acerca dos reajustes e do valor devido.

Diante disso, assiste razão ao ente federal ao apontar como devido apenas o valor de R\$ 36.352,24, referentes aos encargos moratórios e à atualização monetária das obrigações pagas com atraso do aluguel de dez

/2016 e aos reembolsos do IPTU 2017 - cotas 1, 2, 3 e 8 e das taxas de incêndio dos anos de 2016 (exercício 2015) e de 2017 (exercício 2016), cujos pagamentos foram realizados com atraso" (e-STJ fls. 470-471).

Assim como posta a matéria, a verificação da procedência dos argumentos expendidos no recurso obstado, no ponto, exigiria o reexame de cláusulas contratuais e de matéria fática, o que é vedado pelas Súmulas n°s 5 e 7/STJ, consoante iterativa jurisprudência desta Corte.

Ante o exposto, com a devida vênia, voto no sentido de conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, 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 em desfavor para parte ora recorrente.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0062271-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.126.469 / RJ

Números Origem: 00006461120184025101 00203423320184025101 201851010203426
203423320184025101 6461120184025101

PAUTA: 15/09/2025

JULGADO: 11/11/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **DANIELA TEIXEIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO
BRASIL - PREVI
ADVOGADOS : JORGE ELIAS NEHME - MT004642
LUIZ GUSTAVO FRANTZ - RS059029
FRADEMIR VICENTE DE OLIVEIRA - RJ222239
MARIANA CURY MACHADO - RJ207357
RECORRIDO : UNIÃO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista divergente do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, a TERCEIRA TURMA, por maioria, conheceu em parte do recurso especial e, nessa parte, deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Votaram vencidos os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro. Os Srs. Ministros Nancy Andrichi e Humberto Martins (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.