



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2749307 - RJ (2024/0354839-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TNL PCS S/A
OUTRO NOME : AMERICAN TOWER DO BRASIL – CESSÃO DE INFRAESTRUTURA S/A
ADVOGADOS : GRAZZIANO MANOEL FIGUEIREDO CEARÁ - RJ216231
GRAZZIANO MANOEL FIGUEIREDO CEARA - MG201989
AGRAVADO : CLEIDE COELHO DE SOUZA
ADVOGADO : ROBERTO DA COSTA SANTOS MENIN - RJ178151

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL NÃO RESIDENCIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA INSTALAÇÃO DE TORRE DE TELEFONIA. ALEGAÇÃO DE VÍCIOS NO LAUDO PERICIAL E CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA.

1. Laudo pericial elaborado por profissional nomeado pelo juízo, acompanhado de documentos e dados objetivos, com esclarecimentos suplementares prestados às partes e oportunidade de impugnação garantida. Conclusões técnicas consideradas adequadas pelo Tribunal de origem. Revisão demandaria reexame do conjunto fático-probatório. Incidência da Súmula 7/STJ.

2. Não caracterizada negativa de prestação jurisdicional. O acórdão estadual enfrentou os pontos essenciais da controvérsia de forma suficiente para permitir o controle da decisão e o exercício do contraditório, em conformidade com os arts. 489, §1º, e 1.022 do CPC, bem como com os entendimentos firmados nos Temas 339 e 895 do STF.

3. Alegação de enriquecimento ilícito afastada. O aumento do aluguel decorreu de perícia técnica idônea e amplamente utilizada para imóveis destinados a estações rádio-base, não havendo prova de vantagem injusta.

4. Discussão acerca de suposta ofensa aos incisos LIV e LV do art. 5º da CF não pode ser apreciada em recurso especial, sob pena de usurpação de competência do STF.
5. Recurso especial que pretende reavaliar provas e metodologias técnicas, matéria insuscetível de exame na via especial.
6. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2749307 - RJ (2024/0354839-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : TNL PCS S/A
OUTRO NOME : AMERICAN TOWER DO BRASIL – CESSÃO DE INFRAESTRUTURA S/A
ADVOGADOS : GRAZZIANO MANOEL FIGUEIREDO CEARÁ - RJ216231
GRAZZIANO MANOEL FIGUEIREDO CEARA - MG201989
AGRAVADO : CLEIDE COELHO DE SOUZA
ADVOGADO : ROBERTO DA COSTA SANTOS MENIN - RJ178151

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL NÃO RESIDENCIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA INSTALAÇÃO DE TORRE DE TELEFONIA. ALEGAÇÃO DE VÍCIOS NO LAUDO PERICIAL E CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA.

1. Laudo pericial elaborado por profissional nomeado pelo juízo, acompanhado de documentos e dados objetivos, com esclarecimentos suplementares prestados às partes e oportunidade de impugnação garantida. Conclusões técnicas consideradas adequadas pelo Tribunal de origem. Revisão demandaria reexame do conjunto fático-probatório. Incidência da Súmula 7/STJ.

2. Não caracterizada negativa de prestação jurisdicional. O acórdão estadual enfrentou os pontos essenciais da controvérsia de forma suficiente para permitir o controle da decisão e o exercício do contraditório, em conformidade com os arts. 489, §1º, e 1.022 do CPC, bem como com os entendimentos firmados nos Temas 339 e 895 do STF.

3. Alegação de enriquecimento ilícito afastada. O aumento do aluguel decorreu de perícia técnica idônea e amplamente utilizada para imóveis destinados a estações rádio-base, não havendo prova de vantagem injusta.

4. Discussão acerca de suposta ofensa aos incisos LIV e LV do art. 5º da CF não pode ser apreciada em recurso especial, sob pena de usurpação de competência do STF.
5. Recurso especial que pretende reavaliar provas e metodologias técnicas, matéria insuscetível de exame na via especial.
6. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por **AMERICAN TOWER DO BRASIL – CESSÃO DE INFRAESTRUTURAS LTDA. (AMERICAN TOWER)** contra decisão da Terceira Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ) que inadmitiu recurso especial manejado com fundamento na alínea “a” do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pela Primeira Câmara de Direito Privado do TJRJ, assim ementado:

REVISIONAL – ÁREA DE IMÓVEL DADA EM LOCAÇÃO PARA A INSTALAÇÃO DE TORRE DE TELEFONIA CELULAR – VALOR DO ALUGUEL ADEQUADAMENTE FIXADO, CONSOANTE AS CONCLUSÕES DO LAUDO PERICIAL REALIZADO COM A ADOÇÃO DO MÉTODO DA PARTICIPAÇÃO NA RENDA, POIS REGULARMENTE UTILIZADO PARA A AVALIAÇÃO DE VALORES LOCATÍCIOS DE IMÓVEIS E/OU TERRENOS DESTINADOS À UTILIZAÇÃO DE CARÁTER ESPECÍFICO, COMO NO CASO EM APREÇO, NÃO SE JUSTIFICANDO, DESTA FORMA, A ANULAÇÃO DO JULGADO, PARA A RENOVAÇÃO DA PROVA TÉCNICA COM A ADOÇÃO DE METODOLOGIA DIVERSA, NÃO SE PODENDO PERDER DE VISTA, POR OUTRO LADO, A INADEQUAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO EMPREGADO NO LAUDO CRÍTICO APRESENTADO PELA RÉ, PORQUANTO, SEGUNDO APONTADO PELO EXPERT, REALIZADO COM INOBSERVÂNCIA ÀS NORMAS TÉCNICAS DA ABNT, CONSIDERANDO QUE, ALÉM DE TEREM SIDO APRESENTADOS INSUFICIENTES ELEMENTOS AMOSTRAIS, OS MESMOS SE ENCONTRAM POSICIONADOS EM LOCALIDADE DISTINTA DO IMÓVEL DA AUTORA, BEM COMO “CONTAMINADOS EM DECORRÊNCIA DA EXTREMA RECESSÃO AMPLIFICADA PELO PERÍODO DA PANDEMIA DO COVID-19” – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO QUE SE MANTÉM – DESPROVIMENTO DO RECURSO (e-STJ, fls. 835/839).

Embargos de declaração opostos por AMERICAN TOWER foram rejeitados (e-STJ, fls. 859/860).

Nas razões do agravo, AMERICAN TOWER apontou: **(1)** violação ao art. 369 do CPC e ao art. 5º, LV, da CF, alegando cerceamento de defesa e vícios no laudo pericial que teriam distorcido o valor locatício; **(2)** necessidade de nova perícia com método comparativo de mercado, sustentando que o método adotado (participação na renda) seria inadequado; **(3)** que o acórdão contrariou os arts. 477 e 480 do CPC ao homologar laudo supostamente viciado sem oportunizar esclarecimentos adicionais; **(4)** que não se aplica a Súmula 7/STJ, pois a controvérsia seria de direito, não exigindo reexame de provas; **(5)** que o acórdão violou também o art. 884 do CC (enriquecimento ilícito) ao majorar indevidamente o aluguel (e-STJ, fls. 924/932).

Houve apresentação de contraminuta por **CLEIDE COELHO DE SOUZA (CLEIDE)**, defendendo que o recurso especial é manifestamente protelatório, que o acórdão enfrentou todas as questões, que não cabe análise constitucional em REsp e que a pretensão exige reexame fático-probatório, incidindo a Súmula 7/STJ (e-STJ, fls. 936/944).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e antecipo que o recurso especial não merece prosperar, diante dos óbices sumulares e da ausência de violação direta a dispositivo de lei federal.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, AMERICAN TOWER apontou: **(1)** violação aos arts. 369, 370, 477 e 480 do CPC, por suposto cerceamento de defesa e homologação de laudo viciado sem nova perícia; **(2)** ofensa ao art. 884 do CC, sob alegação de enriquecimento sem causa da locadora; **(3)** afronta aos incisos LIV e LV do art. 5º da CF, por negar às partes meios adequados de prova; **(4)** inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ, sustentando que o tema é apenas de interpretação de norma jurídica, não reexame probatório (e-STJ, fls. 867/883).

Houve apresentação de contrarrazões por CLEIDE, defendendo a manutenção da decisão e reafirmando a incidência da Súmula 7/STJ, a inexistência de violação a lei federal e o caráter protelatório do recurso (e-STJ, fls. 897/907).

Na origem, o caso cuida de ação revisional de aluguel proposta pela locadora contra empresa de infraestrutura de telecomunicações, visando reajuste do valor pago pela utilização de área para torre de telefonia após cerca de vinte anos de contrato. O juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido, fixando o aluguel com base em laudo pericial que utilizou o método de participação na renda e considerou o valor de R\$ 7.706,92 retroativo à citação.

A AMERICAN TOWER impugnou o laudo e pediu nova perícia, mas o tribunal estadual manteve a sentença, reputando adequado o método empregado e inadequado o laudo crítico apresentado pela ré, por violar normas técnicas e usar amostras contaminadas pela recessão. Embargos de declaração foram rejeitados.

Interposto recurso especial alegando cerceamento de defesa e enriquecimento ilícito, o TJ/RJ inadmitiu o apelo, entendendo que a discussão demandaria reexame de provas e não caberia análise constitucional. A empresa agravou para destrancar o REsp, buscando a reforma do acórdão.

Assim, trata-se de agravo em recurso especial interposto em ação revisional de aluguel de imóvel destinado à instalação de torre de telefonia, em que se discute a validade do laudo pericial adotado e a majoração do valor locatício.

O objetivo recursal é decidir se: **(1)** o acórdão estadual violou dispositivos do CPC (arts. 369, 370, 477 e 480) e do CC (art. 884) ao homologar laudo pericial supostamente viciado sem nova perícia; **(2)** houve cerceamento de defesa e enriquecimento ilícito, à luz do art. 5º, LIV e LV, da CF; **(3)** incidem ou não os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, bem como se o recurso especial reúne condições de admissibilidade para superar a decisão de inadmissão do TJ/RJ.

(1) Cerceamento de defesa e vícios na perícia

AMERICAN TOWER sustenta violação ao art. 369 do CPC e ao art. 5º, LV, da CF, afirmando cerceamento de defesa pela não realização de nova perícia.

Todavia, o Tribunal de origem fundamentou amplamente que o método da participação na renda é o adequado para avaliar valores locatícios de terrenos destinados a estações rádio-base, ressaltando que o laudo crítico da parte não observou as normas da ABNT e utilizou amostras inadequadas e contaminadas pela recessão.

A revisão dessa conclusão exigiria reexame do conjunto probatório, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

(2) Negativa de prestação jurisdicional

Quanto à alegação de inadequação do método adotado e necessidade de perícia comparativa de mercado, o acórdão estadual destacou que o perito do juízo

esclareceu, em manifestação complementar, a correção do método utilizado e sua adoção consolidada em casos semelhantes.

Alterar esse entendimento também demandaria nova apreciação das provas, vedada na via especial (Súmula 7/STJ).

(3) Suficiência do laudo e à adequação do método

AMERICAN TOWER afirma ainda afronta aos arts. 477 e 480 do CPC por ausência de esclarecimentos adicionais.

Consta do acórdão recorrido que o perito judicial prestou esclarecimentos suplementares às partes quando instado, tendo explicado de forma minuciosa a metodologia empregada e respondido aos questionamentos levantados, oportunidade na qual a recorrente pôde apresentar impugnações e manifestações técnicas.

O Tribunal estadual registrou, de maneira expressa, que o laudo foi elaborado em conformidade com normas técnicas aplicáveis, acompanhado de documentos e dados objetivos, e que a parte recorrente não demonstrou vícios concretos capazes de comprometer a validade da prova, limitando-se a discordar do método de cálculo e do resultado obtido.

Nesse contexto, não se configura negativa de prestação jurisdicional, pois o órgão julgador apreciou todas as questões relevantes suscitadas no processo, fundamentando-se de forma suficiente para permitir o controle da decisão e o exercício do contraditório, em consonância com os arts. 489, §1º, e 1.022 do CPC. Conforme fixado no Tema 339 do STF, não há violação ao dever de fundamentação quando o tribunal enfrenta, ainda que sucintamente, os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, sendo desnecessário rebater exaustivamente todos os argumentos ou utilizar a fundamentação pretendida pela parte.

Além disso, o entendimento consolidado no Tema 895 do STF reforça que não há ofensa aos princípios do contraditório e da ampla defesa quando a decisão judicial encontra-se suficientemente motivada, mesmo que de forma concisa, e quando o inconformismo da parte decorre apenas da conclusão desfavorável. Esse precedente reafirma que a exigência constitucional de fundamentação não impõe resposta pormenorizada a cada tese suscitada, mas sim o enfrentamento dos pontos relevantes para a solução da controvérsia.

A jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça segue o mesmo entendimento, considerando que não há ofensa aos princípios do contraditório e da ampla defesa quando o tribunal local enfrenta motivadamente os aspectos centrais da causa. Trata-se, portanto, de mero inconformismo com a conclusão desfavorável, o que não caracteriza omissão, obscuridade ou contradição apta a ensejar a nulidade do julgado precedentes:

AGRAVO INTERNO. NEGATIVA DE SEGUIMENTO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO . NÃO OCORRÊNCIA. TEMA N. 339/STF. OFENSA

AOS PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA, DO DEVIDO PROCESSO LEGAL E DA INAFSTABILIDADE DE JURISDIÇÃO . TEMAS N. 660 E 895 DO STF. PREENCHIMENTO DOS PRESSUPOSTOS DE ADMISSIBILIDADE RECURSAL. TEMA N . 181/STF. AUSÊNCIA DE REPERCUSSÃO GERAL. DESPROVIMENTO DO AGRAVO. 1 . As decisões judiciais devem ser fundamentadas, ainda que de forma sucinta, não se exigindo análise pormenorizada de cada prova ou alegação das partes, nem que sejam corretos os seus fundamentos (Tema n. 339/STF). 2. A alegada afronta aos princípios do contraditório e da ampla defesa, do devido processo legal, bem como ao ato jurídico perfeito, ao direito adquirido e aos limites da coisa julgada, se dependente da análise de normas infraconstitucionais, configura ofensa reflexa ao texto constitucional, não tendo repercussão geral (Tema n . 660/STF). 3. A referida violação do princípio da inafastabilidade de jurisdição, por implicar ofensa indireta à Constituição Federal ou análise de matéria fática, tem natureza infraconstitucional e não possui repercussão geral (Tema n. 895/STF) . 4. A insurgência quanto ao preenchimento dos pressupostos de admissibilidade de recurso de competência do Superior Tribunal de Justiça tem natureza infraconstitucional, sem repercussão geral (Tema n. 181/STF). 5 . Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no RE nos EDcl no AgInt no REsp: 1495342 PR 2014/0290885-0, Data de Julgamento: 11/10/2022, CE - CORTE ESPECIAL, Data de Publicação: DJe 03/11/2022).

O acórdão recorrido satisfaz os requisitos constitucionais e legais de fundamentação adequada, afastando a alegação de cerceamento de defesa e de ofensa aos arts. 369, 370, 477 e 480 do CPC e aos incisos LIV e LV do art. 5º da Constituição Federal.

Nesse sentido, o acórdão recorrido satisfaz os requisitos constitucionais e legais de fundamentação adequada, afastando a alegação de cerceamento de defesa e de ofensa aos arts. 369, 370, 477 e 480 do CPC e aos incisos LIV e LV do art. 5º da Constituição Federal.

(4) Aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ

Sobre o art. 884 do Código Civil, não se identifica enriquecimento ilícito. O aumento do valor locatício foi fixado com base em perícia técnica e em parâmetros reconhecidos, sem prova de excesso ou benefício indevido à locadora. A tese recursal, para prosperar, exigiria a reavaliação dos dados do laudo, o que novamente esbarra na Súmula 7/STJ.

A alegação de ofensa aos incisos LIV e LV do art. 5º da CF não pode ser conhecida, pois não cabe ao recurso especial examinar violação direta à Constituição Federal, competência esta do Supremo Tribunal Federal.

Por fim, quanto à tentativa de afastar a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, verifica-se que o recurso pretende rediscutir fatos e provas, não havendo controvérsia exclusivamente de direito. A matéria não se limita à interpretação de norma federal abstrata, mas à reapreciação de elementos fáticos e técnicos.

Ante o exposto, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER** do recurso especial e **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de CLEIDE, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.749.307 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0354839-4

Número de Origem:

00320129820198190001 202424508219 320129820198190001

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TNL PCS S/A

OUTRO : AMERICAN TOWER DO BRASIL – CESSÃO DE
NOME INFRAESTRUTURA S/A

ADVOGADOS : GRAZZIANO MANOEL FIGUEIREDO CEARÁ - RJ216231
GRAZZIANO MANOEL FIGUEIREDO CEARA - MG201989

AGRAVADO : CLEIDE COELHO DE SOUZA

ADVOGADO : ROBERTO DA COSTA SANTOS MENIN - RJ178151

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025