



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2758723 - DF (2024/0371600-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER CONJUNTO
NACIONAL BRASILIA
ADVOGADOS : IGOR GOES LOBATO - SP307482
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - SP355464
AGRAVADO : ANIS RAZUK INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
ADVOGADO : DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA. PERÍCIA JUDICIAL. IMPUGNAÇÃO. HOMOLOGAÇÃO. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO NOVA PERÍCIA. VÍCIOS NÃO CONSTATADOS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial interposto.

II. Razões de decidir

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

III. Dispositivo

3. Agravo interno desprovido.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2758723 - DF(2024/0371600-0)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER CONJUNTO NACIONAL BRASILIA
ADVOGADOS : IGOR GOES LOBATO - SP307482
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - SP355464
AGRAVADO : ANIS RAZUK INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
ADVOGADO : DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA. PERÍCIA JUDICIAL. IMPUGNAÇÃO. HOMOLOGAÇÃO. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO NOVA PERÍCIA. VÍCIOS NÃO CONSTATADOS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial interposto.

II. Razões de decidir

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos(Súmula n. 7/STJ).

III. Dispositivo

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 2.395-2.399) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao agravo em recurso especial (fls. 2.388-2.391).

Em suas razões, a parte alega que as razões do recurso interposto buscam discutir somente a correta aplicação de dispositivos legais federais, sendo prescindível o revolvimento fático probatório, o que tornaria inaplicável o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 2.404-2.409).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 2.388-2.391). Extrai-se da decisão monocrática:

No que diz respeito à impugnação da perícia ofertada pelo recorrente, assim pontuou a Corte de origem (fls. 2.263-2.265):

14. Os requisitos legais necessários para o pedido de renovação do contrato de locação encontram-se preenchidos (Lei nº 8.245/91 art. 51). Há interesse mútuo na renovação do contrato, sendo que a controvérsia se restringe à análise da prova pericial que estabeleceu o valor da locação para o novo período.

15. A situação dos autos remete à distribuição do ônus da prova, segundo o qual compete ao autor provar os fatos constitutivos de seu direito e ao réu os fatos impeditivos, modificativos e extintivos do direito do autor (CPC, art. 373)

16. O Juiz poderá determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito (CPC, arts. 370 e 371), apreciar as provas constantes nos autos e indicar as razões de seu convencimento. As partes requereram a produção de prova pericial (IDs nº 57698819 e nº 57698829).

17. Na decisão saneadora, o Magistrado rejeitou as questões preliminares e estabeleceu como ponto controvertido apenas o “valor de mercado da locação do imóvel comercial”. Na oportunidade, determinou a produção da prova pericial (ID nº 57698832). Essa decisão não foi objeto de recurso próprio.

18. Os litigantes indicaram assistentes técnicos e apresentaram os quesitos para apreciação pelo perito judicial (ID nº 57698836 e nº 57698840).

19. O perito solicitou dados sobre as lojas localizadas no Shopping Center que seriam utilizados como parâmetro de referência para elaboração do laudo de avaliação (ID nº 57698868). Esse pedido foi deferido pelo Juízo no ID nº 57698872, não tendo sido objeto de impugnação pelas partes.

20. O réu apresentou todos os contratos de aluguel firmados nos períodos relacionados na listagem (ID nº 57698877 a nº 57698908 e ID nº 57698920 a nº 57698929).

21. A prova pericial apontou que o valor mínimo de mercado para o aluguel seria de R\$ 95.600,00 (ID nº 57698936):

“[...] Diante de todo o exposto, e de acordo com o modelo admitido, o resultado da avaliação do valor médio de mercado para o Aluguel Mínimo Mensal para o Espaço Comercial no T-63 ocupado pela requerente (operação Zelo), na data da renovação do contrato (FEV/23), é de R\$ 95.600,00 (noventa e cinco mil e seiscentos reais) mensais.”

22. A autora manifestou-se pela concordância do valor apurado na perícia (ID nº 57698953). O assistente técnico do réu apresentou

laudo divergente e defendeu que o valor mínimo do aluguel seria de R\$ 110.000,00 (ID nº 57698952).

23. O perito apresentou as informações complementares solicitadas pelo apelante/réu quanto à metodologia aplicada e quanto à análise da localização da loja objeto da diligência (ID nº 57699009 e nº 57699020).

24. O apelante/réu requereu novas informações do perito por entender que “a localização privilegiada da loja avaliada, em relação aos demais elementos da amostra, justifica o arbitramento de valores acima da média dos montantes encontrados” (ID nº 57699023).

25. O juízo proferiu decisão, oportunidade em que aponta que as informações prestadas pelo perito são suficientes e que foi resguardado o direito ao contraditório. Com isso, homologou o laudo pericial (ID nº 57699027). Essa decisão não foi objeto de recurso próprio.

26. Embora o apelante afirme que o Magistrado deixou de apreciar sua impugnação ao laudo pericial, verifica-se que o Juízo respeitou os regramentos legais, tendo oportunizado prazo às partes para se manifestarem quanto ao laudo do perito, com a apresentação dos esclarecimentos necessários (CPC, art. 478 e seguintes).

27. A reiteração da divergência do CNB quanto à metodologia utilizada pelo perito, além da alegação sobre a localização privilegiada do imóvel para determinar o valor do aluguel são insuficientes para alterar a decisão recorrida, pois o apelante sequer requer eu a produção de nova perícia no momento que foi instado a se manifestar sobre os esclarecimentos do expert (CPC, art. 373, II). Também deixou de interpor recurso próprio contra a decisão que homologou o respectivo laudo pericial.

28. O apelante afirma que o perito considerou como justificativa para valor do aluguel a situação de pandemia da Covid-19. Contudo, tal afirmação não encontra respaldo no laudo pericial. Verifica-se que, diversamente do alegado, o perito afastou as possíveis consequências danosas do período da pandemia e consignou que, para os shoppings centers, na “data de referência de fevereiro de 2023, as condições de mercado vigentes à época eram promissoras”. (ID nº 57698936).

29. Apesar do esforço argumentativo do apelante no sentido de demonstrar a existência de irregularidades na produção da prova, suas alegações são genéricas e desprovidas de elementos capazes de afastar as conclusões técnicas estabelecidas no laudo ou torná-las imprestáveis. A perícia respeitou o disposto no arts. 473 e seguintes do CPC.

30. O princípio do livre convencimento motivado determina que, dentro dos fatos narrados pelas partes e da legislação aplicável ao caso, o Magistrado atribuirá à prova o valor que julgar pertinente, desde que o faça de forma proporcional, razoável e fundamentada. A adoção de entendimento diverso da parte, em conformidade com a própria convicção, não configura qualquer vício de julgamento (CPC, art. 371).

31. A sentença foi devidamente fundamentada, tendo o Magistrado considerado de forma específica, objetiva e adequada a prova pericial produzida, considerada suficiente para firmar seu convencimento quanto à correção do método utilizado e adequação do valor obtido do aluguel para o novo período do contrato de locação (CPC, art. 479).

32. O valor apurado pelo perito (R\$ 95.600,00) foi estabelecido com base nos contratos celebrados para o mesmo período pelo apelante, bem como foram consideradas as áreas localizadas no Shopping CenterCNB semelhantes à área da loja do apelado. Aliás, essas

informações foram fornecidas pelo próprio locador (ID nº 57698877 a nº 57698908 e ID nº 57698920 a nº 57698929).

33. Note-se que o valor do aluguel apurado pelo perito não se mostra significativamente inferior aos valores de aluguel utilizados como referência.

24. O apelante não fez prova dos vícios ou das possíveis irregularidades/inconsistências na perícia técnica realizada, devendo arcar com tal ônus (CPC, art. 373, II). O fato de a conclusão do laudo pericial ser desfavorável ao interesse da parte não é capaz de determinar a realização de nova perícia. Precedente: Acórdão 1685824, 07104880820178070001, Relator: EUSTÁQUIO DE CASTRO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 13/4/2023, publicado no DJE: 19/4/2023. Pág.: Sem Página Cadastrada.

Rever a conclusão do acórdão quanto à regularidade da perícia realizada e à correção do valor locatício encontrado, demandaria incursão no campo fático-probatório, providência vedada na via especial conforme a Súmula n. 7 do STJ.

Diferente do apontado pelo agravante, é indubitável que a análise da adequação da atuação do perito no desempenho de seu encargo implicaria no revolvimento dos fatos e do teor da prova pericial produzida, a fim de avaliar o acerto dos critérios e da metodologia adotada.

Neste contexto, para afastar o entendimento das instâncias originárias a respeito da regularidade da perícia realizada e à correção do valor locatício encontrado, seria imprescindível a revisão do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo interno.

Nos termos da jurisprudência desta Corte, não haverá a majoração de honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.758.723 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0371600-0

Número de Origem:
07176958220228070001 7176958220228070001

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER CONJUNTO
NACIONAL BRASILIA

ADVOGADOS : IGOR GOES LOBATO - SP307482
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - SP355464

AGRAVADO : ANIS RAZUK INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
ADVOGADO : DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER CONJUNTO
NACIONAL BRASILIA

ADVOGADOS : IGOR GOES LOBATO - SP307482
HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - SP355464

AGRAVADO : ANIS RAZUK INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
ADVOGADO : DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026