



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2863995 - DF
(2025/0059548-2)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : CONSTRUINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : CARLOS JOSE ELIAS JUNIOR - DF010424
THOMAS RIETH MARCELLO - DF025181
OSMAR MENDES PAIXAO CORTES - DF015553
AGRAVADO : BIG TRANS COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : CHRISTIAN BARBALHO DO NASCIMENTO - DF028993
HEBER EMMANUEL KERSEVANI TOMÁS - DF040462
VICTOR DE OLIVEIRA VARELA - DF067531

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL DEFICIENTE. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Se as questões em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação dos arts. 489, § 1º, III e IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. Agravo interno não provido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2863995 - DF
(2025/0059548-2)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : CONSTRUINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : CARLOS JOSE ELIAS JUNIOR - DF010424
THOMAS RIETH MARCELLO - DF025181
OSMAR MENDES PAIXAO CORTES - DF015553
AGRAVADO : BIG TRANS COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : CHRISTIAN BARBALHO DO NASCIMENTO - DF028993
HEBER EMMANUEL KERSEVANI TOMÁS - DF040462
VICTOR DE OLIVEIRA VARELA - DF067531

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL DEFICIENTE. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Se as questões em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação dos arts. 489, § 1º, III e IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONSTRUINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão singular da minha lavra em que não conheci do recurso especial por entender ausente negativa de prestação jurisdicional e por incidirem as Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante sustenta negativa de prestação jurisdicional. Afirmar omissão específica quanto à ressalva contratual que veda adaptação com alteração do projeto original. Distingue adaptação de ampliação, aponta acréscimo de 445 m², e requer anulação para novo julgamento dos embargos de declaração.

Alega, ainda, não aplicação da Súmula 7/STJ. Defende tratar de questão jurídica com fatos incontroversos fixados no acórdão. Afirmar que não pretende reexame

probatório, mas correta subsunção dos arts. 186, 421, 421-A, 422 e 927 do Código Civil à base fática assentada.

Por fim, afirma não incidência da Súmula 5/STJ. Argumenta que a cláusula contratual é expressa e já transcrita no acórdão estadual. Requer apenas sua aplicação, sem interpretação nova, e pede o restabelecimento do acréscimo mensal de R\$ 16.000,00.

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega deficiência de fundamentação com aplicação da Súmula 284/STF, falta de dialeticidade, incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ, ausência de prequestionamento, e defende removibilidade do mezanino, manutenção do afastamento do acréscimo de R\$ 16.000,00 e da solução adotada (fls. 2756-2795).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, a autora BIG TRANS COMERCIAL DE ALIMENTOS S.A. ajuizou ação renovatória de locação não residencial, indicando aluguel mínimo de R\$ 184.945,00, prazo de cinco anos, manutenção das cláusulas e fiadores, com fundamento nos arts. 51 e 71 da Lei 8.245/1991.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido. Renovou o contrato por cinco anos, manteve as cláusulas, adotou o valor locativo apurado em perícia da ação revisional, considerou a ampliação do mezanino e reconheceu sucumbência recíproca com distribuição de custas e honorários.

O Tribunal de origem conheceu das apelações e deu parcial provimento. Decotou a incorporação do mezanino por ultra petita, manteve a perícia emprestada, afastou o acréscimo mensal de R\$ 16.000,00 por remover a área do mezanino do cálculo do novo aluguel, e redistribuiu os ônus sucumbenciais, fixando honorários sobre o proveito econômico (fls. 2353-2369; embargos rejeitados, fls. 2434-2443).

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

A controvérsia central reside na alegação de ilícito contratual consistente no acréscimo de 445 m² decorrente da ampliação do mezanino pela locatária, à luz dos arts. 186, 421, 421-A, 422 e 927 do Código Civil, e se o acórdão estadual teria incorrido em omissão ao deixar de enfrentar cláusula contratual referente à alteração do projeto original.

O agravo não merece provimento.

Da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que o Tribunal de origem se manifestou, expressamente, sobre a questão relativa à cláusula contratual, concluindo, com apoio em prova pericial, ser o mezanino estrutura removível erguida para fins comerciais, dentro dos limites autorizados pelo contrato. A circunstância de o resultado não corresponder à pretensão da parte não caracteriza omissão sanável pela via eleita.

Sendo assim, não há que se falar em omissão no tocante a esse ponto, nem, portanto, em violação dos arts. 489, § 1º, III e IV, e 1.022, II, do CPC.

Quanto à inaplicabilidade das Súmulas 5/STJ e 7/STJ, também não assiste razão à agravante. O Tribunal de origem, com base no laudo pericial, na Anotação de Responsabilidade Técnica e no laudo do engenheiro contratado pela própria locadora, concluiu ser a estrutura removível e compatível com a autorização contratual para adaptações destinadas à finalidade comercial, desde que preservada a higidez do imóvel.

A definição acerca de ter ou não havido alteração do projeto original nos termos da cláusula contratual assentou-se, portanto, no exame do conjunto probatório, notadamente da prova técnica, e na interpretação do alcance da vedação contratual frente à permissão geral nela prevista.

Rever essa conclusão, no sentido pretendido pela agravante, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório e a reinterpretação das cláusulas contratuais, atividades vedadas na via do recurso especial, a teor do disposto nas Súmulas 5/STJ e 7/STJ. A qualificação jurídica pleiteada pressupõe, necessariamente, fixação de premissa fática diversa da assentada pelo Tribunal de origem, o que não é permitido em recurso especial.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.863.995 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0059548-2

Número de Origem:

07160100620238070001 07168562320238070001 7160100620238070001 7168562320238070001

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BIG TRANS COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : CHRISTIAN BARBALHO DO NASCIMENTO - DF028993

HEBER EMMANUEL KERSEVANI TOMÁS - DF040462

VICTOR DE OLIVEIRA VARELA - DF067531

AGRAVADO : CONSTRUINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : CARLOS JOSE ELIAS JUNIOR - DF010424

THOMAS RIETH MARCELLO - DF025181

OSMAR MENDES PAIXAO CORTES - DF015553

AGRAVANTE : CONSTRUINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : CARLOS JOSE ELIAS JUNIOR - DF010424

THOMAS RIETH MARCELLO - DF025181

OSMAR MENDES PAIXAO CORTES - DF015553

AGRAVADO : BIG TRANS COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : CHRISTIAN BARBALHO DO NASCIMENTO - DF028993

HEBER EMMANUEL KERSEVANI TOMÁS - DF040462

VICTOR DE OLIVEIRA VARELA - DF067531

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : CARLOS JOSE ELIAS JUNIOR - DF010424

THOMAS RIETH MARCELLO - DF025181

OSMAR MENDES PAIXAO CORTES - DF015553

AGRAVADO : BIG TRANS COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : CHRISTIAN BARBALHO DO NASCIMENTO - DF028993

HEBER EMMANUEL KERSEVANI TOMÁS - DF040462

VICTOR DE OLIVEIRA VARELA - DF067531

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026