



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2229517 - PR (2025/0059690-0)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : EXPRESSO 3300 TRANSPORTE LOGISTICA E ARMAZENAGEM LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO CEZAR VERNALHA GUIMARAES- PR020738
LUIZ FERNANDO CASAGRANDE PEREIRA- PR022076
LUIS GUSTAVO MOTTA SEVERO DA SILVA- DF034248
SANTINA MARIA BRANDAO NASCIMENTO GONCALVES- DF029971
SANDERSON LIENIO DA SILVA MAFRA- DF058872
RECORRIDO : METALURGICA SAVISKI INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
RECORRIDO : VENTURE ADMINISTRACAO DE BENS LTDA
RECORRIDO : LF22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ANGELO EDUARDO RONCHI- PR040666
LEANDRO KWIATKOWSKI DA SILVA- PR076735
JOAO PAULO CAPELLA NASCIMENTO- PR020340
JAQUELINE MOTA PEREIRA- PR095299
JOÃO VITOR RIBATSKI- PR062370

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. LEI DO INQUILINATO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. CONTRATO DE ALUGUEL DE CONSTRUÇÃO AJUSTADA (BUILT TO SUIT). ALTERAÇÃO DO VALOR DA CAUSA PELO TRIBUNAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO EM APELAÇÃO. ADEQUAÇÃO À LEI ESPECIAL. POSSIBILIDADE. ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. ALTERAÇÃO DO VALOR DA CAUSA QUE IMPEDE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Hipótese em exame

1. Ação de rescisão contratual ajuizada em 17/5/2023, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 13/8/2024 e concluso ao gabinete em 28/8/2025.

II. Questão em discussão

2. O propósito recursal consiste em decidir se (i) é possível ao Tribunal, no julgamento da apelação, alterar de ofício o valor da causa, sem impugnação específica, para adequá-lo à lei especial; e se (ii) em ação de rescisão contratual de aluguel na modalidade de construção ajustada (built to suit), o valor da causa deve compreender o total do negócio (art. 292, II, do CPC) ou o equivalente a 12 meses de aluguel (art. 58, III, da Lei 8.245/1991).

III. Razões de decidir

3. Nos termos jurisprudência desta Corte, embora a regra geral seja a impossibilidade de alteração do valor da causa após a sentença, admite-se a sua correção, apenas em duas hipóteses excepcionais, a saber: (i) por inexatidão material ou erro de cálculo (art. 494, I, do CPC) e (ii) para evitar enriquecimento ilícito decorrente de erro evidente, sem que isso implique afronta à coisa julgada formal ou à preclusão (REsp n.º 2.150.698/RS, Terceira Turma, DJe 19/11/2025).

4. Ainda que o art. 58, III, da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) não preveja, de modo expresso, a atribuição do valor da causa a 12 meses de aluguel às ações de rescisão de locação na modalidade de construção ajustada (built to suit), impõe-se interpretação sistemática e extensiva do dispositivo, pois o art. 54-A, ao disciplinar essa espécie contratual, estabelece que devem prevalecer “as disposições procedimentais previstas nesta Lei”. Assim, o regramento especial da Lei do Inquilinato prevalece sobre as regras ordinárias do CPC.

5. No recurso sub julgamento, verifica-se que é admissível a adequação, de ofício, do valor da causa ao critério previsto na Lei 8.245/1991, inexistindo julgamento extra petita. Na origem, o TJ/PR adequou o valor da causa ao equivalente a 12 meses de aluguel, nos termos do art. 58, III, da Lei 8.245/1991, considerando que o aluguel mensal indicado na petição inicial era de R\$ 570.000,00, de modo que sua multiplicação por 12 corresponde ao montante de R\$ 6.840.000,00. A manutenção do valor da causa de R\$ 68.400.000,00, incompatível com a disciplina especial do art. 58, inc. III, da Lei 8.245/1991, poderia gerar o enriquecimento indevido dos patronos da parte recorrente, motivo pelo qual a correção do valor da causa realizada no acórdão recorrido se mostra adequada.

IV. Dispositivo

6. Recurso especial conhecido e desprovido, para manter o acórdão recorrido que alterou o valor da causa para o equivalente a 12 meses do valor do aluguel, nos termos do art. 58, III, da Lei 8.245/1991, sem honorários.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 16 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2229517 - PR (2025/0059690-0)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : EXPRESSO 3300 TRANSPORTE LOGISTICA E ARMAZENAGEM LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO CEZAR VERNALHA GUIMARAES- PR020738
LUIZ FERNANDO CASAGRANDE PEREIRA- PR022076
LUIS GUSTAVO MOTTA SEVERO DA SILVA- DF034248
SANTINA MARIA BRANDAO NASCIMENTO GONCALVES- DF029971
SANDERSON LIENIO DA SILVA MAFRA- DF058872
RECORRIDO : METALURGICA SAVISKI INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
RECORRIDO : VENTURE ADMINISTRACAO DE BENS LTDA
RECORRIDO : LF22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ANGELO EDUARDO RONCHI- PR040666
LEANDRO KWIATKOWSKI DA SILVA- PR076735
JOAO PAULO CAPELLA NASCIMENTO- PR020340
JAQUELINE MOTA PEREIRA- PR095299
JOÃO VITOR RIBATSKI- PR062370

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. LEI DO INQUILINATO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. CONTRATO DE ALUGUEL DE CONSTRUÇÃO AJUSTADA (BUILT TO SUIT). ALTERAÇÃO DO VALOR DA CAUSA PELO TRIBUNAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO EM APELAÇÃO. ADEQUAÇÃO À LEI ESPECIAL. POSSIBILIDADE. ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. ALTERAÇÃO DO VALOR DA CAUSA QUE IMPEDE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. Hipótese em exame

1. Ação de rescisão contratual ajuizada em 17/5/2023, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 13/8/2024 e concluso ao gabinete em 28/8/2025.

II. Questão em discussão

2. O propósito recursal consiste em decidir se (i) é possível ao Tribunal, no julgamento da apelação, alterar de ofício o valor da causa, sem impugnação específica, para adequá-lo à lei especial; e se (ii) em ação de rescisão contratual de aluguel na modalidade de construção ajustada (built to suit), o valor da causa deve compreender o total do negócio (art. 292, II, do CPC) ou o equivalente a 12 meses de aluguel (art. 58, III, da Lei 8.245/1991).

III. Razões de decidir

3. Nos termos jurisprudência desta Corte, embora a regra geral seja a impossibilidade de alteração do valor da causa após a sentença, admite-se a sua correção, apenas em duas hipóteses excepcionais, a saber: (i) por inexatidão material ou erro de cálculo (art. 494, I, do CPC) e (ii) para evitar enriquecimento ilícito decorrente de erro evidente, sem que isso implique afronta à coisa julgada formal ou à preclusão (REsp n.º 2.150.698/RS, Terceira Turma, DJe 19/11/2025).

4. Ainda que o art. 58, III, da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) não preveja, de modo expresso, a atribuição do valor da causa a 12 meses de aluguel às ações de rescisão de locação na modalidade de construção ajustada (built to suit), impõe-se interpretação sistemática e extensiva do dispositivo, pois o art. 54-A, ao disciplinar essa espécie contratual, estabelece que devem prevalecer “as disposições procedimentais previstas nesta Lei”. Assim, o regramento especial da Lei do Inquilinato prevalece sobre as regras ordinárias do CPC.

5. No recurso sub julgamento, verifica-se que é admissível a adequação, de ofício, do valor da causa ao critério previsto na Lei 8.245/1991, inexistindo julgamento extra petita. Na origem, o TJ/PR adequou o valor da causa ao equivalente a 12 meses de aluguel, nos termos do art. 58, III, da Lei 8.245/1991, considerando que o aluguel mensal indicado na petição inicial era de R\$ 570.000,00, de modo que sua multiplicação por 12 corresponde ao montante de R\$ 6.840.000,00. A manutenção do valor da causa de R\$ 68.400.000,00, incompatível com a disciplina especial do art. 58, inc. III, da Lei 8.245/1991, poderia gerar o enriquecimento indevido dos patronos da parte recorrente, motivo pelo qual a correção do valor da causa realizada no acórdão recorrido se mostra adequada.

IV. Dispositivo

6. Recurso especial conhecido e desprovido, para manter o acórdão recorrido que alterou o valor da causa para o equivalente a 12 meses do valor do aluguel, nos termos do art. 58, III, da Lei 8.245/1991, sem honorários.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por EXPRESSO 3300 TRANSPORTE LOGISTICA E ARMAZENAGEM LTDA, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/PR.

Recurso especial interposto em: 13/8/2024.

Concluso ao gabinete em: 28/8/2025.

Ação: “de procedimento ordinário de cunho declaratório e preceito cominatório”, ajuizada por METALURGICA SAVISKI INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, VENTURE ADMINISTRACAO DE BENS LTDA e LF22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA em face de EXPRESSO 3300 TRANSPORTE LOGISTICA E ARMAZENAGEM LTDA.

Sentença: julgou extintos os pedidos, sem resolução de mérito, para: i) homologar a desistência; ii) corrigir o valor da causa para R\$ 68.400.000,00 (sessenta e oito milhões e quatrocentos mil reais); iii) deixar de fixar honorários sucumbenciais; iv) impor às autoras o pagamento de custas e despesas processuais (e-STJ fls. 513-516).

Acórdão: o TJ/PR deu provimento ao recurso de apelação interposto por EXPRESSO 3300 TRANSPORTE LOGISTICA E ARMAZENAGEM LTDA, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – SENTENÇA DE EXTINÇÃO POR DESISTÊNCIA – AUSÊNCIA DE FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

SUCUMBENCIAIS – IRRESIGNAÇÃO DA PARTE REQUERIDA – COMPARECIMENTO ESPONTÂNEO NO PROCESSO EM MOMENTO ANTERIOR AO PLEITO DE DESISTÊNCIA – SUPRIDA A NECESSIDADE DE CITAÇÃO – ARTIGO 239, §1º DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – APRESENTAÇÃO DE MANIFESTAÇÃO EM SEDE DE AGRAVO DE INSTRUMENTO – RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 90 DO MESMO DIPLOMA – ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – NECESSIDADE DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS EM CASOS EM QUE A DESISTÊNCIA OCORRE POSTERIORMENTE À CITAÇÃO, AINDA QUE ANTERIORMENTE À APRESENTAÇÃO DE CONTESTAÇÃO – PRECEDENTES – FIXAÇÃO EQUITATIVA AVENTADA EM CONTRARRAZÕES – IMPOSSIBILIDADE – APLICAÇÃO DO TEMA 1076 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – ADOÇÃO DO CRITÉRIO DO VALOR DA CAUSA – NECESSIDADE DE CORREÇÃO EX OFFICIO– INTELIGÊNCIA DO ART. 292, § 3º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – APLICAÇÃO DA NORMA DO ART. 58, INCISO III, DA LEI Nº 8.245/91 – VALOR DA CAUSA QUE DEVE CORRESPONDER AO EQUIVALENTE A DOZE MESES DE ALUGUEL – RECURSO PROVIDO (e-STJ fl. 706)

Embargos de Declaração: opostos por EXPRESSO 3300 TRANSPORTE LOGÍSTICA E ARMAZENAGEM LTDA e VERNALHA, PEREIRA ADVOGADOS, foram rejeitados (e-STJ fls. 818-832).

Recurso especial: alega violação dos arts. 9º, 10, 141, 291, 292, II, § 3º, 293, 489, § 1º, V, 492, 502, 505, 997, § 2º, 1.000, caput, parágrafo único, 1.008, 1.009, § 1º, 1.013, caput, § 1º do CPC, 58, III da Lei 8.245/91 e 4º da LINDB, bem como dissídio jurisprudencial.

Sustenta que o TJ/PR “modificou, de ofício, o valor da causa arbitrado na origem de R\$ 68.400.000,00 (sessenta e oito milhões e quatrocentos mil reais) para R\$ 6.840.000,00 (seis milhões, oitocentos e quarenta mil reais)” (e-STJ fl. 848) e que “a matéria atinente ao valor da causa não foi objeto de impugnação no recurso de apelação da Recorrente Expresso” (e-STJ fl. 848).

Refere que “subsiste contradição no acórdão, que reconheceu que a ação de origem visa a rescisão contratual, porém aplicou o disposto no inciso III do art. 58 da Lei nº 8.245/91, cuja aplicação é restrita às hipóteses previstas no caput do aludido dispositivo”. Argumenta que “se o objeto principal da ação era a rescisão contratual, como reconheceu o próprio acórdão, então o valor da causa deveria corresponder ao valor integral do contrato built to suit, em conformidade com o disposto no art. 292, II, do CPC” (e-STJ fl. 852)

Aduz que “as recorridas [METALURGICA SAVISKI INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, VENTURE ADMINISTRACAO DE BENS LTDA e LF22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA] aquiesceram totalmente ao valor da causa arbitrado em sentença, pelo que o TJPR não pode se afastar dos limites definidos pela Expresso no recurso de apelação e agir, oficiosamente, para beneficiá-las em detrimento da parte que recorreu” (e-STJ fl.855).

Insiste que “cabe ao Tribunal decidir somente as matérias impugnadas pelas partes no recurso, uma vez que o que não foi impugnado resta acobertado pela preclusão/coisa julgada” (e-STJ fl. 869).

Requer, em síntese, a reforma do acórdão estadual “para que, mantido o valor da causa atribuído em sentença – seja preclusão que recai sobre o capítulo decisório, seja pelo acerto do valor atribuído de acordo com a natureza da ação –, os honorários advocatícios fixados em desfavor das Recorridas incidam sobre o valor da causa arbitrado na origem em R\$ 68.400.000,00 (sessenta e oito milhões e quatrocentos mil reais), correspondente ao valor do contrato objeto do pedido de rescisão (art. 292, II, CPC)” (e-STJ fl. 619).

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/PR inadmitiu o recurso, dando azo à interposição do AREsp 2.869.067/PR, o qual foi provido para determinar a conversão em recurso especial (e-STJ fl. 1070).

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em decidir se (i) é possível ao Tribunal, no julgamento da apelação, alterar de ofício o valor da causa, sem impugnação específica; e se (ii) em ação de rescisão contratual de aluguel na modalidade de construção ajustada (built to suit), o valor da causa deve compreender o total do negócio (art. 292, II, do CPC) ou o equivalente a 12 meses de aluguel (art. 58, III, da Lei 8.245/1991).

I. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Na origem, as recorridas (METALURGICA SAVISKI INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, VENTURE ADMINISTRACAO DE BENS LTDA e LF22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA) ajuizaram ação de rescisão de contrato de aluguel na modalidade de construção ajustada (built to suit), contra a recorrente (EXPRESSO 3300 TRANSPORTE LOGISTICA E ARMAZENAGEM LTDA), por meio da qual buscou-se a resolução do contrato de locação em razão de inadimplementos da recorrente em outros contratos de locação. Requereu-se, em tutela de urgência, a antecipação dos efeitos da resolução. Atribuiu-se à causa o valor de R\$ 570.000,00, correspondente ao valor de um mês de aluguel, conforme o contrato de locação.

2. O juiz indeferiu o pedido de tutela de urgência ao fundamento de que não havia nos autos elementos de inadimplência que demonstrassem a insolvência

da ré, ora recorrente (EXPRESSO), em relação ao contrato de aluguel objeto da ação (e-STJ fls. 259-263).

3. Contra tal decisão, as autoras, recorridas (METALURGICA SAVISKI INDUSTRIA E OUTROS), interpuseram agravo de instrumento, o qual foi desprovido.

4. A recorrente (EXPRESSO) compareceu espontaneamente ao processo e requereu sua habilitação para receber intimações (e-STJ fl. 284).

5. Na sequência, as autoras, recorridas, apresentaram pedido de desistência da ação (e-STJ fl. 298).

6. Após, a recorrente apresentou contestação (e-STJ fls. 303-334). Em seguida, apresentou manifestação sobre o pedido de desistência protocolado, na qual requereu: (i) a correção do valor da causa para o montante de R\$ 68.400.000,00 (sessenta e oito milhões, quatrocentos mil reais), relativo ao valor total do contrato; e (ii) a condenação das recorridas em custas e honorários de sucumbência (e-STJ fls. 446-457).

7. O juiz proferiu sentença corrigindo o valor da causa para R\$ 68.400.000,00. No entanto, julgou improcedente o pedido de condenação em honorários de sucumbência, sob o fundamento de que a ré (EXPRESSO), apresentou contestação posteriormente ao pedido de desistência formulado pelas autoras.

8. Contra tal decisão, a recorrente (EXPRESSO) interpôs recurso de apelação, o qual foi provido pelo TJ/PR para reconhecer o cabimento dos honorários de sucumbência (e-STJ fl. 711).

9. No entanto, o TJ/PR, ao analisar o valor da causa a ser considerado para a fixação dos honorários de sucumbência, alterou o montante anteriormente fixado em R\$ 68.400.000,00 para R\$ 6.840.000,00 (correspondente a 12 meses do aluguel mensal de R\$ 570.000,00), com base no art. 58, III, da Lei n.º 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), o qual prevê que o valor da causa corresponderá ao valor de 12 meses de aluguel (e-STJ fl. 719).

10. Contra o acórdão, insurge-se a recorrente (EXPRESSO), sustentando julgamento extra petita, por inexistir impugnação ao valor da causa, bem como reformatio in pejus, em razão da redução, de ofício, da base de cálculo dos honorários. Alega a inaplicabilidade do art. 58, III, da Lei 8.245/91 à demanda de rescisão contratual, devendo prevalecer o art. 292, II, do CPC, e aponta preclusão, por aquiescência das requeridas ao valor fixado na sentença.

II. DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICONAL

11. Conforme a jurisprudência desta Corte, “não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, quando o Tribunal de origem examina, de forma

fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte” (REsp 1.995.565/SP, Terceira Turma, DJe 24/11/2022).

12. No particular, o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca da correção do valor da causa com base no art. 58, III, da Lei n.º 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), de maneira que os embargos de declaração opostos pela parte recorrente, de fato, não comportavam acolhimento.

13. Assim, ausente omissão, contradição, obscuridade ou erro material e devidamente analisadas as questões de mérito, estando suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não se verifica violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC.

III. DA CORREÇÃO DO VALOR DA CAUSA NO JULGAMENTO DE RECURSO DE APELAÇÃO

14. O art. 292, § 3º, do CPC dispõe que o juiz corrigirá, de ofício e por arbitramento, o valor da causa quando verificar que ele não corresponde ao conteúdo patrimonial em discussão ou ao proveito econômico perseguido, determinando-se, nessa hipótese, o recolhimento das custas correspondentes.

15. Embora o art. 292, § 3º, do CPC não fixe limite temporal para a correção ex officio, a jurisprudência desta Corte Superior consolidou entendimento de que essa providência, como regra, somente pode ser adotada até a sentença, em respeito à estabilização do pronunciamento judicial e à coisa julgada formal, assentando que “o juiz pode proceder à correção de ofício do valor da causa somente até a sentença” (REsp n.º 2.038.384/DF, Terceira Turma, DJe 9/10/2023).

16. Não obstante, o próprio sistema processual admite, de modo excepcional, a alteração do valor da causa após a sentença em hipóteses específicas, sem que isso configure afronta à coisa julgada formal ou à preclusão, desde que a correção não represente rediscussão do mérito, mas eliminação de vício objetivo ou de distorção manifesta.

17. Tal compreensão foi bem delimitada por esta Terceira Turma no julgamento do REsp n.º 2.150.698/RS, em que se discutiu a possibilidade de alterar o valor da causa da ação originária já na fase de cumprimento de sentença. Na ocasião, destacou-se duas hipóteses excepcionais em que se admite a retificação, inclusive de ofício, após a sentença (DJe 19/11/2025).

18. A primeira hipótese decorre do art. 494, I, do CPC, segundo o qual, publicada a sentença, o juiz só pode alterá-la para corrigir, “de ofício ou a requerimento, inexistências materiais ou erros de cálculo”, precisamente porque se

trata de ajuste pontual que não modifica o conteúdo decisório, mas apenas conforma a expressão formal do que foi efetivamente decidido.

19. Sobre a definição de inexatidões materiais ou erros de cálculo, a doutrina ensina que são “vícios que se percebam à primeira vista e sem necessidade de maior exame, tornando evidente que o texto da decisão não traduziu ‘o pensamento ou a vontade do prolator da sentença’. A correção do erro, in casu, poderá ser feita a requerimento da parte, ou, ex officio, pelo juiz” (THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil**. 65. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024, p. 993).

20. Igualmente, a jurisprudência desta Corte orienta-se na ideia de que o erro material passível de ser corrigido de ofício e retificável a qualquer tempo é aquele derivado de simples cálculo aritmético ou inexatidão perceptível à primeira vista – primo ictu oculi –, cuja correção não altera o conteúdo da decisão (AgInt no REsp 1.718.088/CE, Quarta Turma, DJe 8/10/2021; AgInt no REsp 1.469.645/CE, Segunda Turma, DJe 5/12/2017; AgRg no AREsp 239.570/MG, Primeira Turma, DJe 12/5/2016).

21. A segunda hipótese, de construção jurisprudencial, admite a alteração do valor da causa após a sentença quando houver erro evidente cuja manutenção conduza a resultado de locupletamento indevido, notadamente por ensejar enriquecimento sem causa (REsp n.º 2.183.380/RS, Terceira Turma, DJe 13/5/2025).

22. Por tudo isso, embora a regra geral seja a impossibilidade de alteração do valor da causa após a sentença, admite-se a sua correção, apenas nas hipóteses excepcionais reconhecidas, a saber, (i) por inexatidão material ou erro de cálculo (art. 494, I, do CPC) e (ii) para evitar enriquecimento sem causa decorrente de erro evidente, sem que isso implique afronta à coisa julgada formal ou à preclusão.

IV. DA APLICAÇÃO DA LEI DO INQUILINATO PARA O ARBITRAMENTO DO VALOR DA CAUSA EM AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO NA MODALIDADE DE CONSTRUÇÃO AJUSTADA (BUIL TO SUIT)

23. A solução de controvérsias inseridas no campo material da locação impõe, como premissa metodológica, a observância do critério da especialidade. Uma vez que o legislador instituiu disciplina própria na Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) para a regência de determinados temas, não há necessidade de buscar soluções a partir de normas ordinárias.

24. Essa foi a diretriz dada por esta Terceira Turma no julgamento do REsp n.º 2.042.594/SP (DJe 28/9/2023), em que se discutia a aplicabilidade do art. 19 da

Lei do Inquilinato na revisão do valor de contrato de locação na modalidade de construção ajustada (built to suit), quando o valor contratual não correspondesse ao valor de mercado, em detrimento do regime geral do Código Civil previsto nos arts. 317 e 478.

25. Relembre-se que os contratos built to suit, também denominados de “contrato de locação com construção ajustada” ou de “locação por encomenda” e cuja tradução corresponde a “construído para servir”, são negócios jurídicos complexos.

26. De acordo com a doutrina “trata-se de um negócio jurídico por meio do qual uma empresa contrata a outra, usualmente do ramo imobiliário ou de construção, para identificar um terreno e nele construir uma unidade comercial ou industrial que atenda às exigências específicas da empresa contratante, tanto no que diz respeito à localização, como no que tange às características físicas da unidade a ser construída. Uma vez construída, tal unidade será disponibilizada, por meio de locação, à empresa contratante, por determinado tempo ajustado entre as partes” (Gasparetto, Rodrigo Ruede. **Contratos built to suit: um estudo da natureza, conceito e aplicabilidade dos contratos de locação atípicos no direito brasileiro**. São Paulo: Scortecci, 2009. p. 31).

27. No referido precedente do REsp n.º 2.042.594/SP (Terceira Turma, DJe 28/9/2023), estabeleceu-se o entendimento de que o regramento especial deve prevalecer sobre as regras ordinárias, e que essa conclusão é a mais adequada até mesmo diante da reforma legislativa de 2012 que incluiu o art. 54-A, na Lei do Inquilinato - que trata sobre o contratobuilt to suit - ao dispor em que “prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo **e as disposições procedimentais previstas nesta Lei**. (Incluído pela Lei nº 12.744, de 2012)”.

28. A referência no art. 54-A à prevalência das “disposições procedimentais previstas nesta lei” indica que o contrato de construção ajustada (built to suit), embora com peculiaridades negociais próprias, submete-se ao tratamento procedimental da Lei 8.245/1991.

29. No que concerne ao tema do valor da causa, a Lei do Inquilinato contém disciplina própria, em seu art. 58, III, que dispõe: “ressalvados os casos previstos no parágrafo único do art. 1º, nas ações de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessório da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, observar-se-á o seguinte: III – o valor da causa corresponderá a doze meses de aluguel, ou, na hipótese do inciso II do art. 47, a três salários vigentes por ocasião do ajuizamento”.

30. Ainda que o caput do art. 58 não faça menção expressa à ação de rescisão de contrato na modalidade de construção ajustada (built to suit), a leitura

sistemática da Lei 8.245/1991, especialmente à luz do art. 54-A, permite aplicar o regime procedimental da lei especial, de modo que não se justifica deslocar o arbitramento do valor da causa para os critérios gerais da legislação processual civil quando há previsão especial no sistema locatício.

31. Ademais, a jurisprudência desta Corte admite a interpretação extensiva do art. 58, III, da Lei 8.245/1991 para abranger ações judiciais que, embora não se enquadrem literalmente nas hipóteses nominadas no caput, mantêm vínculo material com o contrato de locação e apresentam identidade de razão com as ações previstas no art. 58, o que autoriza a fixação do valor da causa segundo o critério especial. Nesse sentido: REsp n.º 673.231/SP, Sexta Turma, DJe 29/8/2005; AREsp n.º 2.958.909/RJ, Quarta Turma, DJEN 19/12/2025.

32. Assim, se o contrato de construção ajustada (built to suit) se submete às disposições procedimentais da Lei 8.245/1991, nos termos do art. 54-A, e se há regra específica para o valor da causa no art. 58, a fixação desse valor deve observar o critério do referido dispositivo, por interpretação sistemática e extensiva, de modo a preservar-se a aplicação preferencial da lei especial em relação ao regime ordinário previsto no CPC.

V. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

33. No particular, o juiz extinguiu o processo sem resolução de mérito, em razão do pedido de desistência formulado pelas autoras, ora recorridas (METALURGICA SAVISKI INDUSTRIA E OUTROS), e arbitrou o valor da causa em R\$ 68.400.000,00, correspondente à integralidade do valor do contrato de locação na modalidade de construção ajustada (built to suit), sem reconhecer a condenação em honorários de sucumbência em favor do réu, ora recorrente (EXPRESSO) (e-STJ fls. 513-516).

34. Contra a sentença, a recorrente (EXPRESSO) interpôs recurso de apelação, no qual postulou a condenação ao pagamento de honorários de sucumbência calculados sobre o valor da causa atualizado.

35. O acórdão recorrido deu provimento ao recurso de apelação para condenar as autoras, recorridas (METALURGICA SAVISKI INDUSTRIA E OUTROS), ao pagamento de honorários de sucumbência, fixados em 10% (e-STJ fl. 719). Contudo, ao examinar a base de cálculo, o TJ/PR ajustou o valor da causa de R\$ 68.400.000,00 para R\$ 6.840.000,00 (resultado da multiplicação por 12 do aluguel mensal de R\$ 570.000,00 indicado na petição inicial), com fundamento no art. 58, inc. III, da Lei 8.245/1991, por entender que o valor da causa, inserida no âmbito locatício, deve corresponder a doze meses de aluguel, aplicando-se o procedimento previsto na lei especial.

36. À luz do raciocínio desenvolvido, a alteração do valor da causa após a sentença não se admite como regra, mas é possível, inclusive de ofício, nas hipóteses excepcionais reconhecidas, a saber, (i) por inexatidão material ou erro de cálculo (art. 494, I, do CPC) e (ii) para evitar enriquecimento sem causa decorrente de erro evidente, sem que isso implique afronta à coisa julgada formal ou à preclusão.

37. Além disso, conforme exposto, o contrato de locação na modalidade de construção ajustada (built to suit) submete-se às disposições procedimentais da Lei 8.245/1991, por força do critério da especialidade, de modo que o art. 58, III, deve orientar o arbitramento do valor da causa, não havendo necessidade de aplicar a norma geral do art. 292, II, do CPC.

38. Nessa perspectiva, tendo o acórdão promovido a adequação do valor da causa para observância do regime especial, mediante a alteração do montante para R\$ 6.840.000,00, correspondente a 12 meses do aluguel mensal de R\$ 570.000,00, mostra-se correta a providência, ainda que a questão não tenha sido objeto de impugnação específica no recurso de apelação, sem que isso configure julgamento extra petita ou decisão surpresa, pois, segundo a jurisprudência desta Corte Superior, “não há decisão surpresa/julgamento extra petita quando a solução adotada pelo órgão julgador está inserta no âmbito do desdobramento causal, possível e natural da controvérsia, obtida à luz do ordenamento jurídico vigente, até porque a lei deve ser de conhecimento de todos, não podendo ninguém se dizer surpreendido com a sua aplicação” (REsp n.º 2.222.758/PA, Terceira Turma, DJEN 18/9/2025).

39. Com efeito, se o TJ/PR mantivesse, como base de cálculo dos honorários, o valor integral do contrato, sem observar a disciplina especial do art. 58, III, da Lei 8.245/1991, o resultado seria a fixação de honorários em patamar desproporcional, com potencial de produzir enriquecimento indevido em favor dos advogados da recorrente.

VI. DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL

40. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foram rejeitadas as teses sustentadas pela recorrente, fica prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.

VII. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e NEGO-LHE PROVIMENTO, para manter o acórdão recorrido que alterou o valor da causa para o equivalente a 12 meses do valor do aluguel, nos termos do art. 58, III, da Lei 8.245/1991.

Deixo de majorar os honorários de sucumbência, visto que não foram arbitrados em desfavor da parte recorrente no julgamento do recurso pelo TJ/PR.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2025/0059690-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.229.517 / PR

Números Origem: 00151738320238160019 00362285620248160019 362285620248160019

PAUTA: 16/06/2026

JULGADO: 16/06/2026

RelatoraExma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EXPRESSO 3300 TRANSPORTE LOGISTICA E ARMAZENAGEM LTDA
ADVOGADOS : FERNANDO CEZAR VERNALHA GUIMARAES - PR020738
LUIZ FERNANDO CASAGRANDE PEREIRA - PR022076
LUIS GUSTAVO MOTTA SEVERO DA SILVA - DF034248
ADVOGADOS : SANTINA MARIA BRANDAO NASCIMENTO GONCALVES - DF029971
SANDERSON LIENIO DA SILVA MAFRA - DF058872
RECORRIDO : METALURGICA SAVISKI INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
RECORRIDO : VENTURE ADMINISTRACAO DE BENS LTDA
RECORRIDO : LF22 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : JOAO PAULO CAPELLA NASCIMENTO - PR020340
ANGELO EDUARDO RONCHI - PR040666
JOÃO VITOR RIBATSKI - PR062370
LEANDRO KWIATKOWSKI DA SILVA - PR076735
ADVOGADA : JAQUELINE MOTA PEREIRA - PR095299

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. LUIS GUSTAVO MOTTA SEVERO DA SILVA, pela RECORRENTE: EXPRESSO 3300 TRANSPORTE LOGISTICA E ARMAZENAGEM LTDA

CERTIDÃO

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

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

C542615155-1115<155001@ 2025/0059690-0 - REsp 2229517