SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3007434 - RJ (2025/0292190-5)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	BUNGALOW PIZZARIA E RESTAURANTE LTDA
OUTRO NOME	:	BUNGALOW ATELIER E ARTESANATO LTDA
ADVOGADA	:	MANON WEBER RODRIGUES - RJ117837
AGRAVADO	:	COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO CONAB
ADVOGADOS	:	FERNANDA DE ASSIS MARQUES MOTTA - RJ181201
		ROCHELLE LIMA TELES - AL012055B

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. PREVISÃO CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência das Súmulas 5, 7 e 211 do STJ e 283 do STF e da prejudicialidade do dissídio jurisprudencial.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se a insurgência contra a validade da cobrança da taxa de administração demanda reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ; (ii) saber se há fundamento autônomo e suficiente no acórdão recorrido, relativo à inadequação da via eleita para a discussão da composição das despesas, não impugnado especificamente, a atrair a Súmula 283 do STF; (iii) saber se houve prequestionamento dos arts. 422 e 884 do Código Civil e do art. 373, inciso I, do CPC; e (iv) saber se o dissídio jurisprudencial pode ser conhecido quando o recurso especial pela alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal é inadmitido quanto à mesma tese jurídica.

Documento eletrônico VDA61086081 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 21/10/2026 15:45:00
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2026. Código de Controle do Documento: 59ec2e8c-b5f8-4239-96ae-17e6cca7789a

III. Razões de decidir

3. A alteração das conclusões do acórdão recorrido, que reconheceu a regularidade da cobrança da taxa de administração, com base na expressa previsão contratual e na ratificação pelo termo aditivo, demandaria o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório dos autos, providências inviáveis em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. A subsistência de fundamento autônomo e suficiente para a manutenção do acórdão recorrido, consistente na delimitação de que a discussão sobre fraudes na composição das despesas é objeto da ação de prestação de contas e não da presente demanda, não impugnado especificamente pela recorrente, impede o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula 283 do STF.

5. A ausência de emissão de juízo de valor explícito pelo Tribunal de origem sobre os arts. 422 e 884 do Código Civil e 373, inciso I, do Código de Processo Civil, a despeito da oposição de embargos de declaração, atrai o óbice da Súmula 211 do STJ.

6. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado quando o recurso especial interposto pela alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal é inadmitido quanto à mesma tese jurídica.

IV. Dispositivo

7. 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 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA61086081 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 21/10/2026 15:45:00
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2026. Código de Controle do Documento: 59ec2e8c-b5f8-4239-96ae-17e6cca7789a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3007434 - RJ (2025/0292190-5)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	BUNGALOW PIZZARIA E RESTAURANTE LTDA
OUTRO NOME	:	BUNGALOW ATELIER E ARTESANATO LTDA
ADVOGADA	:	MANON WEBER RODRIGUES - RJ117837
AGRAVADO	:	COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO CONAB
ADVOGADOS	:	FERNANDA DE ASSIS MARQUES MOTTA - RJ181201
		ROCHELLE LIMA TELES - AL012055B

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. PREVISÃO CONTRATUAL. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência das Súmulas 5, 7 e 211 do STJ e 283 do STF e da prejudicialidade do dissídio jurisprudencial.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se a insurgência contra a validade da cobrança da taxa de administração demanda reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ; (ii) saber se há fundamento autônomo e suficiente no acórdão recorrido, relativo à inadequação da via eleita para a discussão da composição das despesas, não impugnado especificamente, a atrair a Súmula 283 do STF; (iii) saber se houve prequestionamento dos arts. 422 e 884 do Código Civil e do art. 373, inciso I, do CPC; e (iv) saber se o dissídio jurisprudencial pode ser conhecido quando o recurso especial pela alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal é inadmitido quanto à mesma tese jurídica.

Documento eletrônico VDA60321516 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 324c390a-571c-45f6-9574-994095251555

III. Razões de decidir

3. A alteração das conclusões do acórdão recorrido, que reconheceu a regularidade da cobrança da taxa de administração, com base na expressa previsão contratual e na ratificação pelo termo aditivo, demandaria o reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório dos autos, providências inviáveis em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. A subsistência de fundamento autônomo e suficiente para a manutenção do acórdão recorrido, consistente na delimitação de que a discussão sobre fraudes na composição das despesas é objeto da ação de prestação de contas e não da presente demanda, não impugnado especificamente pela recorrente, impede o conhecimento do recurso especial, nos termos da Súmula 283 do STF.

5. A ausência de emissão de juízo de valor explícito pelo Tribunal de origem sobre os arts. 422 e 884 do Código Civil e 373, inciso I, do Código de Processo Civil, a despeito da oposição de embargos de declaração, atrai o óbice da Súmula 211 do STJ.

6. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado quando o recurso especial interposto pela alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal é inadmitido quanto à mesma tese jurídica.

IV. Dispositivo

7. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno, interposto por BUNGALOW PIZZARIA E RESTAURANTE LTDA, contra decisão monocrática deste relator (fls. 526-529, e-STJ), que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial da parte ora insurgente, em razão da incidência das Súmulas 5, 7 e 211 do STJ e 283 do STF e da prejudicialidade do dissídio jurisprudencial.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região, assim ementado (fl. 317, e-STJ):

> DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO - CONAB. CONTRATO DE LOCAÇÃO. HORTOMERCADO HUMAITÁ. COBRANÇA DE TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. REAJUSTE ANUAL. PREVISÃO CONTRATUAL. REGULARIDADE. SENTENÇA MANTIDA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO AUTORAL.
>
> 1. Trata-se de recurso de apelação interposto em face da sentença que julgou improcedente o pedido autoral na ação proposta contra a Companhia Nacional de Abastecimento - CONAB visando ao reconhecimento da ilegalidade da cobrança de taxa de administração e do reajuste anual aplicado.
>
> 2. Compulsando os autos, em especial o contrato de locação, é possível constatar a previsão da taxa de administração de 5% sobre o valor do aluguel na

Documento eletrônico VDA60321516 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 324c390a-571c-45f6-9574-994095251555

> Cláusula Terceira - Do Aluguel. Ademais, apesar de não constar expressamente prevista a mesma cláusula no Termo Aditivo, a Cláusula Sétima - Da Ratificação do referido termo assim dispõe: “Todas as demais cláusulas e condições do contrato ora aditado que não foram expressamente alteradas por este termo são aqui ratificadas, permanecendo íntegras e inalteradas para todos os efeitos jurídicos e legais”. Dessa forma, não há que se falar em irregularidade na cobrança da taxa de administração. A questão referente à fraude nas despesas não é objeto desta demanda, sendo adequadamente analisada na ação de prestação de contas proposta para esse fim. Isso porque a taxa de administração é uma cobrança fixa sobre o valor do aluguel devidamente expressa no contrato. Precedente.
>
> 3. Com relação aos reajustes no aluguel alegadamente irregulares, verifica-se que o Termo Aditivo foi pactuado em 01/06/2014 com novo valor de aluguel e com previsão de reajuste anual. Ora, conforme previsto no contrato, o reajuste incide anualmente após a vigência de 1 ano de contrato. Portanto, se o termo aditivo foi firmado em 01/06/2014, o reajuste deve incidir a partir do início do mês de junho do ano seguinte e não ao final, como pretende a apelante. Não há, igualmente, nenhuma irregularidade na cobrança do reajuste.
>
> 4. Dessa forma, devido à inexistência de conduta ilícita por parte do réu e ausência de dano, o pedido de indenização por dano moral também não pode ser acolhido.
>
> 5. Recurso conhecido e desprovido.

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados, nos termos do acórdão de fls. 347-348, e-STJ.

Nas razões de recurso especial (fls. 352-369, e-STJ), a parte recorrente sustenta, em síntese: a) omissão do acórdão quanto à incidência do princípio da boa-fé objetiva e aos deveres anexos de cooperação, lealdade e transparência na cobrança da taxa de administração, além de omissão quanto à necessidade de prova pericial contábil (fls. 359-361, e-STJ); b) violação ao art. 422 do Código Civil pela validação de cobrança sem justificativa e comprovação da contraprestação (fls. 352-355, e-STJ); c) violação ao art. 884 do Código Civil, por configurar enriquecimento sem causa da CONAB diante da ausência de demonstração da origem e fundamento da taxa (fls. 354, 363-364, e-STJ); d) violação ao art. 373, I, do CPC, por indevida inversão do ônus probatório, impondo à autora a prova negativa e desonerando a ré de comprovar a legitimidade da cobrança (fl. 355, e-STJ); e) divergência jurisprudencial, com referência a precedentes do STJ sobre transparência e necessidade de comprovação de encargos contratuais, notadamente o AREsp 1.273.604/RJ (fls. 354, 356-365, e-STJ).

Contrarrazões apresentadas às fls. 466-481, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, negou-se o processamento do recurso especial, dando ensejo ao agravo (fls. 489-490, e-STJ).

Contraminuta apresentada às fls. 499-511, e-STJ.

A decisão monocrática de fls. 526-529, e-STJ, conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial da parte ora insurgente, ante a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ quanto ao reexame do conjunto fático-probatório e à interpretação de cláusulas contratuais para aferição da regularidade da cobrança de taxa de

Documento eletrônico VDA60321516 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 324c390a-571c-45f6-9574-994095251555

administração; a aplicação analógica da Súmula 283 do STF dada a existência de fundamento autônomo e suficiente não impugnado; a ausência de prequestionamento, nos termos da Súmula 211 do STJ; e a prejudicialidade do dissídio jurisprudencial em razão da inadmissão do recurso especial pela alínea a.

Daí o presente agravo interno (fls. 533-540, e-STJ), no qual a parte agravante sustenta, em síntese, que: i) os fundamentos do acórdão recorrido seriam interdependentes e não autônomos, afastando a incidência da Súmula 283 do STF, porquanto a referência à ação de prestação de contas constituiria mero elemento delimitador do âmbito cognitivo da demanda, e não fundamento autônomo capaz de sustentar, por si só, a conclusão pela improcedência; ii) as Súmulas 5 e 7 do STJ seriam inaplicáveis, pois a insurgência recursal não se voltaria à reapreciação de provas ou à reinterpretação de cláusulas contratuais, mas sim à subsunção normativa dos fatos já assentados no acórdão recorrido às normas dos arts. 422 e 884 do Código Civil e 373, inciso I, do Código de Processo Civil, questão de direito que não demandaria revolvimento fático-probatório; e iii) a matéria federal teria sido devidamente submetida ao Tribunal de origem mediante a oposição de embargos de declaração, configurando-se o prequestionamento necessário ao conhecimento do recurso especial, sendo a sua rejeição insuficiente para atrair o óbice da Súmula 211 do STJ, que exigiria, em verdade, a ausência de apreciação, e não o desacolhimento da tese. Postula, ao final, a reforma da decisão monocrática para que o recurso especial seja conhecido e provido.

Impugnação apresentada pela CONAB às fls. 544-557, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece provimento.

Na hipótese, a decisão agravada conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, ao fundamento de que a pretensão recursal demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ; de que subsistiria fundamento autônomo e suficiente não impugnado especificamente pela recorrente, a atrair a Súmula 283 do STF; de que os arts. 422 e 884 do Código Civil e 373, inciso I, do Código de Processo Civil não teriam sido objeto de juízo de valor explícito pelo Tribunal de origem, atraindo a Súmula 211 do STJ; e de que, por conseguinte, o dissídio jurisprudencial restaria prejudicado.

No agravo interno, a parte agravante busca a reforma do decisum, sustentando, em síntese, a interdependência dos fundamentos do acórdão recorrido, a inaplicabilidade dos óbices sumulares por suposta subsunção normativa e a existência de prequestionamento.

Documento eletrônico VDA60321516 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 324c390a-571c-45f6-9574-994095251555

1. No tocante à alegada violação aos arts. 422 e 884 do Código Civil e à pretensão de ver reconhecida a ilegalidade da cobrança da taxa de administração por ausência de contraprestação, verifica-se que o Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório e das cláusulas contratuais, concluiu de forma clara e inequívoca pela regularidade da cobrança, assentando a sua expressa previsão no instrumento contratual e a ratificação de suas disposições no termo aditivo.

Conforme se extrai do excerto do acórdão recorrido transcrito na decisão agravada (fl. 527, e-STJ), a Corte local consignou que "compulsando os autos, em especial o contrato de locação no Evento 1, ANEXO3, é possível constatar a previsão da taxa de administração de 5% sobre o valor do aluguel na Cláusula Terceira - Do Aluguel" e que, "apesar de não constar expressamente prevista a mesma cláusula no Termo aditivo do Evento 1, ANEXO4, a Cláusula Sétima - Da Ratificação do referido termo assim dispõe: 'Todas as demais cláusulas e condições do contrato ora aditado que não foram expressamente alteradas por este termo são aqui ratificadas, permanecendo íntegras e inalteradas para todos os efeitos jurídicos e legais'".

A partir dessas premissas fáticas e contratuais, o acórdão concluiu que "não há que se falar em irregularidade na cobrança da taxa de administração", acrescentando que "a questão referente à fraude nas despesas não é objeto desta demanda, sendo adequadamente analisada na ação de prestação de contas n. 0023590-66.2002.4.02.5101, proposta para esse fim".

Nesse contexto, a pretensão recursal de afastar a conclusão do acórdão recorrido, para reconhecer a abusividade ou ilegalidade da cobrança, demandaria, inevitavelmente, a reinterpretação do conteúdo e do alcance das cláusulas contratuais que estabeleceram a taxa de administração e sua ratificação, bem como a reavaliação do conjunto probatório que levou a Corte de origem a concluir pela regularidade da exação. Tais providências são vedadas em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, que, respectivamente, estabelecem que a simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial e que a pretensão de simples reexame de prova não o admite.

Não socorre a agravante o argumento de que a controvérsia se limitaria a questão de subsunção normativa, apta a ser apreciada sem revolvimento fático-probatório. A conclusão do acórdão recorrido acerca da existência, validade e eficácia da previsão contratual da taxa de administração não decorre de mera qualificação jurídica abstrata de fatos incontroversos, mas sim da análise concreta do instrumento contratual firmado entre as partes, do termo aditivo que o ratificou e das circunstâncias fáticas que envolveram a cobrança ao longo de mais de cinco anos de execução contratual. A pretensão de desconstituir esse juízo de valor, construído a partir da interpretação de cláusulas específicas e da valoração de elementos probatórios, não pode ser renovada na via do recurso especial sem que se incorra justamente nos óbices que as Súmulas 5 e 7 do STJ visam a evitar.

Documento eletrônico VDA60321516 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 324c390a-571c-45f6-9574-994095251555

A jurisprudência desta Corte é firme e reiterada no sentido de que a revisão de conclusões das instâncias ordinárias sobre a regularidade de cobranças contratuais, quando fundada na interpretação de cláusulas e na análise do conjunto probatório, encontra óbice intransponível nos mencionados enunciados sumulares. Nesse sentido, o STJ tem reiteradamente decidido que alterar o decidido no acórdão recorrido no que se refere à mora, à responsabilidade contratual e ao dever de indenizar demandaria reexame fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é obstado, nesta via especial, pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. A mesma compreensão alcança a alegação de violação ao art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil, que disciplina a distribuição do ônus da prova. A pretensão de reconhecer que a CONAB não teria se desincumbido do ônus de comprovar a legitimidade da cobrança ou que o acórdão teria invertido indevidamente o ônus probatório demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto probatório dos autos para aferir se as provas produzidas foram ou não suficientes para demonstrar os fatos constitutivos do direito da ré. Tal incursão é igualmente inviável na via do recurso especial, conforme firme jurisprudência desta Corte, que entende que a aferição do êxito do autor ou do réu em comprovar suas alegações, ou seja, se cumpriu seu ônus probatório, demanda o reexame de fatos e provas, o que é inadmissível na via especial, a teor da Súmula 7 do STJ.

Assim, correta a incidência dos óbices aplicados na decisão agravada, devendo ser mantida a conclusão de que o recurso especial não poderia ser conhecido quanto às teses vinculadas aos arts. 422 e 884 do Código Civil e ao art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil, por demandarem, respectivamente, interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. Cumpre examinar, ademais, a correção da incidência do óbice da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal, aplicável por analogia, reconhecida na decisão agravada como fundamento autônomo a obstar o conhecimento do recurso especial.

O acórdão recorrido, ao manter a sentença de improcedência, não se limitou a reconhecer a existência de previsão contratual da taxa de administração para concluir pela regularidade da cobrança. A Corte de origem, de forma clara e expressa, consignou um fundamento adicional e suficiente para a manutenção do julgado, qual seja, a delimitação do objeto da presente demanda e a incompatibilidade entre a via eleita e a discussão acerca da composição das despesas administradas pela CONAB. Confira-se, a propósito, o teor do acórdão recorrido, conforme transcrito na decisão agravada e nos autos (fl. 527, e-STJ): "a questão referente à fraude nas despesas não é objeto desta demanda, sendo adequadamente analisada na ação de prestação de contas n. 0023590-66.2002.4.02.5101, proposta para esse fim. Isso porque a taxa de administração é uma cobrança fixa sobre o valor do aluguel devidamente expressa no contrato".

Documento eletrônico VDA60321516 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 324c390a-571c-45f6-9574-994095251555

Verifica-se, portanto, que o acórdão recorrido articulou dois planos complementares de fundamentação. De um lado, reconheceu a previsão contratual da taxa de administração, afastando a alegação de cobrança sem respaldo no instrumento firmado entre as partes. De outro, delimitou o âmbito cognitivo da presente ação, consignando que a investigação acerca da efetiva destinação dos valores arrecadados a título de taxa de administração, de eventuais fraudes na composição das despesas ou da ausência de contraprestação específica a justificar o encargo, não constitui objeto desta demanda declaratória e de repetição de indébito, encontrando sede própria na ação de prestação de contas já em curso. Esse segundo fundamento, como se vê, é autônomo e suficiente para, por si só, manter a conclusão pela improcedência do pedido, independentemente do acerto ou desacerto do primeiro fundamento relativo à previsão contratual.

A agravante, tanto nas razões do recurso especial quanto no presente agravo interno, concentrou sua argumentação exclusivamente na tese de que a cobrança da taxa de administração seria ilegal por ausência de contraprestação e por violação aos princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento sem causa. Em nenhum momento, contudo, impugnou de forma específica e direta o fundamento autônomo relativo à inadequação da via eleita para a discussão da composição das despesas. A tese de que tal fundamento seria meramente "delimitador do âmbito cognitivo da demanda", e não autônomo, é, em verdade, uma tentativa de contornar a ausência de impugnação específica, mas não se sustenta quando examinada à luz da estrutura do acórdão recorrido.

Com efeito, a incompatibilidade entre o objeto da presente ação declaratória e repetitória e a discussão sobre a composição e a destinação das despesas constitui questão processual autônoma, que subsiste independentemente da existência ou não de previsão contratual para a taxa de administração. Ainda que a taxa estivesse formalmente prevista no contrato, a pretensão de questionar a efetiva prestação de serviços correspondente, a composição das despesas ou a existência de fraude na administração dos valores não poderia ser examinada nesta demanda, por expressa delimitação do órgão julgador, que remeteu a matéria à ação de prestação de contas já em curso. Esse fundamento, portanto, é bastante para, por si só, justificar a improcedência do pedido no que tange à discussão sobre a composição e a destinação dos valores cobrados.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a subsistência de fundamento autônomo e suficiente para manter o acórdão recorrido, não impugnado especificamente nas razões do recurso especial, impede o conhecimento do apelo extremo, nos termos da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal, aplicável por analogia. Nesse sentido, o STJ tem reiteradamente decidido que, quando o acórdão recorrido se apoia em mais de um fundamento, todos suficientes para a sua manutenção, e a parte recorrente não impugna especificamente todos eles,

Documento eletrônico VDA60321516 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 324c390a-571c-45f6-9574-994095251555

o recurso especial não pode ser conhecido quanto à matéria abrangida pelo fundamento não atacado.

Dessa forma, correta a decisão agravada ao reconhecer a incidência do óbice da Súmula 283 do STF sobre a pretensão recursal, porquanto o fundamento autônomo relativo à inadequação da via eleita para a discussão da composição das despesas, consignado no acórdão recorrido, não foi objeto de impugnação específica e suficiente pela recorrente, subsistindo hígido e apto a manter, por si só, a conclusão de improcedência do pedido quanto a esse aspecto.

4. Outro óbice que se impõe ao conhecimento do recurso especial é a ausência de prequestionamento da matéria federal indicada como violada.

O recurso especial apontou ofensa aos arts. 422 e 884 do Código Civil e ao art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil. O art. 422 do Código Civil, que consagra o princípio da boa-fé objetiva nos contratos, estabelece que "os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé". O art. 884 do mesmo diploma legal veda o enriquecimento sem causa. O art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil, por sua vez, disciplina a distribuição do ônus da prova, incumbindo ao autor provar o fato constitutivo de seu direito.

Da análise detida do acórdão recorrido, verifica-se que o Tribunal de origem solucionou a controvérsia com base exclusivamente na interpretação das cláusulas contratuais e na delimitação do objeto da demanda, sem emitir juízo de valor explícito e específico sobre o conteúdo normativo dos arts. 422 e 884 do Código Civil e do art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil, sob a ótica pretendida pela recorrente.

Com efeito, o acórdão recorrido limitou-se a: a) constatar a expressa previsão da taxa de administração de 5% sobre o valor do aluguel na Cláusula Terceira do contrato de locação; b) verificar a ratificação de todas as cláusulas não alteradas pela Cláusula Sétima do Termo Aditivo; c) concluir pela regularidade da cobrança; d) consignar que a discussão sobre fraudes na composição das despesas é objeto de ação de prestação de contas autônoma, não podendo ser examinada nesta demanda. Em nenhum momento a Corte local enfrentou a tese de que a cobrança, a despeito da previsão contratual, violaria o princípio da boa-fé objetiva por ausência de transparência ou por inexistência de contraprestação específica. Tampouco examinou a alegação de enriquecimento sem causa ou a distribuição do ônus probatório sob a perspectiva sustentada pela recorrente.

A parte recorrente, ciente dessa omissão, opôs embargos de declaração justamente com o propósito de provocar o pronunciamento do Tribunal de origem sobre os dispositivos legais que pretendia ver examinados nesta Instância Superior. Todavia, os embargos foram rejeitados, e o acórdão recorrido não foi integrado com a análise específica dos arts. 422 e 884 do Código Civil e do art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil, nos termos pretendidos pela embargante (fls. 347-348, e-STJ).

Documento eletrônico VDA60321516 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 324c390a-571c-45f6-9574-994095251555

Nesse cenário, impõe-se o reconhecimento da ausência do indispensável prequestionamento, que exige o efetivo debate e pronunciamento do Tribunal de origem sobre a matéria federal indicada como violada. A despeito da oposição de embargos declaratórios, o acórdão recorrido não emitiu juízo de valor explícito e específico sobre os dispositivos legais apontados no recurso especial, atraindo o óbice da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça, que é clara ao estabelecer ser inadmissível o recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo. Aplica-se, ainda, o entendimento consolidado na Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal, no sentido de que não se conhece do recurso extraordinário (aqui aplicável ao especial) quando a questão federal não foi decidida pelo Tribunal de origem.

O argumento da agravante de que a mera devolução da matéria ao Tribunal de origem mediante a oposição dos embargos de declaração seria suficiente para configurar o prequestionamento não merece acolhimento. O requisito do prequestionamento é objetivo e exige o efetivo enfrentamento da questão federal pelo acórdão recorrido, não bastando a simples oposição dos aclaratórios ou a indicação dos dispositivos legais nas razões recursais. Como esta Corte tem reiteradamente decidido, a simples oposição de embargos de declaração, sem que haja efetiva manifestação do Tribunal de origem sobre a matéria federal indicada como violada, é insuficiente para suprir o requisito do prequestionamento.

Registre-se, por fim, que o prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do Código de Processo Civil não se aplica à hipótese, porquanto a parte recorrente não indicou, nas razões do recurso especial, a violação ao art. 1.022 do CPC, requisito exigido pela jurisprudência consolidada do STJ para a configuração do prequestionamento ficto. Diante da ausência de impugnação específica quanto à negativa de prestação jurisdicional, não é possível suprir a omissão por via ficcional.

Assim, correta a decisão agravada ao reconhecer a incidência do óbice da Súmula 211 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial quanto às teses vinculadas aos arts. 422 e 884 do Código Civil e ao art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

5. Por fim, no tocante à alegada divergência jurisprudencial, invocada com fundamento na alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, impõe-se reconhecer que o seu exame resta prejudicado.

A jurisprudência pacífica e consolidada do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a inadmissão do recurso especial interposto com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, quanto à mesma questão jurídica, prejudica o exame do dissídio jurisprudencial veiculado pela alínea "c". Isso porque, não sendo conhecido o recurso pela alínea "a" em razão de óbices processuais que impedem a apreciação da matéria de fundo, inviabiliza-se, por via de consequência, o confronto de

Documento eletrônico VDA60321516 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 324c390a-571c-45f6-9574-994095251555

teses jurídicas entre o acórdão recorrido e o paradigma indicado, já que a divergência pressupõe o conhecimento do recurso quanto à questão federal controvertida.

Na hipótese dos autos, o recurso especial não foi admitido pela alínea "a" em razão da incidência cumulativa dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, da Súmula 283 do STF e da Súmula 211 do STJ. Todos esses óbices impedem a apreciação do mérito do recurso especial e, consequentemente, inviabilizam o exame da divergência jurisprudencial pela alínea "c", quando fundada na mesma questão jurídica.

A jurisprudência desta Corte é consolidada nesse sentido, conforme se depreende do seguinte precedente, que ilustra o entendimento dominante:

> EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. IMÓVEL DE EMPRESA PÚBLICA FEDERAL. ALEGADA INCIDÊNCIA DOART. 28 DA LEI N. 13.303/2016. ÓBICES SUMULARES POR AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO, FALTA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA E CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.I. CASO EM EXAME1. Agravo interno interposto por empresa pública federal contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, a, da CF, em ação renovatória de locação comercial proposta por locatária visando à renovação compulsória de múltiplos contratos de locação de boxes em hortomercado administrado por empresa pública, com fundamento na Lei n. 8.245/1991.2. O Tribunal Regional Federal da 2ª Região, ao julgar apelação, manteve sentença que julgou procedente o pedido renovatório, reconhecendo a dispensa de licitação para locação de boxes destinados à venda de hortifrutigranjeiros por se relacionarem diretamente à atividade-fim da empresa pública, aplicando o regime de direito privado da Lei de Locações e constatando o preenchimento dos requisitos legais para a renovação, inclusive quanto ao valor do aluguel pericialmente fixado.3. No recurso especial, a recorrente alegou violação ao art. 28 da Lei n. 13.303/2016, sustentando a impossibilidade de renovação compulsória por exigência de licitação para a locação de bens de empresa pública e defendendo que a atividade da locatária não se enquadraria como atividade-fim, o que afastaria a incidência da Lei de Locações; a decisão monocrática não conheceu do apelo por ausência de prequestionamento, por existência de fundamento autônomo não impugnado (boa-fé objetiva e vedação ao comportamento contraditório) e por consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência do STJ (Súmulas 211/STJ, 282/STF, 283/STF e 83/STJ).4. No agravo interno, a agravante reafirma a tese de aplicabilidade obrigatória do art. 28 da Lei n. 13.303/2016, afirma ter havido prequestionamento da matéria desde a contestação, afirma ter impugnado todos os fundamentos do acórdão recorrido e sustenta que os precedentes utilizados seriam anteriores ao Estatuto das Estatais, pugnando pelo afastamento dos óbices sumulares e pelo conhecimento do recurso especial.II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO5. A questão em discussão consiste em saber se, em agravo interno interposto contra decisão que não conheceu de recurso especial em ação renovatória de locação comercial envolvendo empresa pública federal, é possível afastar os óbices das Súmulas 211/STJ, 282/STF, 283/STF e 83/STJ para permitir o exame da alegada violação do art. 28 da Lei n. 13.303/2016, relativamente à exigência de licitação e à possibilidade de renovação compulsória de contratos de locação regidos pela Lei n. 8.245/1991.III. RAZÕES DE DECIDIR6. Constata-se a ausência de prequestionamento específico, no acórdão recorrido, quanto ao alcance do art. 28 da Lei n. 13.303/2016 como norma impeditiva da renovação contratual, pois o tribunal de origem decidiu com base na natureza híbrida das atividades da empresa pública, na vinculação da atividade do locatário à finalidade institucional e na sujeição ao regime da Lei n. 8.245/1991, sendo insuficiente a mera referência à necessidade de licitação para caracterizar o indispensável debate prévio da questão federal (Súmulas 211/STJ

Documento eletrônico VDA60321516 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 324c390a-571c-45f6-9574-994095251555

> e 282/STF).7. A agravante não alegou, no recurso especial, violação do art. 1.022 do CPC, requisito exigido pela jurisprudência do STJ para a admissão do prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC, de modo que não é possível suprir a omissão por via ficcional nem afastar os óbices decorrentes da falta de enfrentamento explícito da matéria pelo Tribunal de origem.8. O acórdão recorrido se funda, de modo autônomo e suficiente, na conclusão de que a empresa pública, ao contratar sob o regime da Lei de Locações, gerou legítima expectativa de submissão integral a esse regime jurídico e que a recusa posterior em observar a disciplina da Lei n. 8.245/1991 viola a boa-fé objetiva, na vertente da vedação ao comportamento contraditório (nemo potest venire contra factum proprium), fundamento que não foi especificamente impugnado nas razões do recurso especial, atraindo a incidência da Súmula 283/STF.9. A deficiência recursal decorrente da falta de impugnação específica de fundamento autônomo e bastante à manutenção do acórdão recorrido impede o conhecimento do recurso especial, não podendo ser superada no âmbito do agravo interno, que apenas reitera as teses já afastadas, sem enfrentar de forma objetiva o óbice da Súmula 283/STF10. A orientação consolidada do STJ estabelece que somente as locações de imóveis de propriedade da União, dos Estados, dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas se excluem da Lei n. 8.245/1991, não alcançando empresas públicas; contratos de locação celebrados pela Administração, quando de direito privado, submetem-se à Lei de Locações.11. Reafirma-se a jurisprudência pacífica do STJ no sentido de que, escolhendo a Administração Pública, por meio de empresa pública exploradora de atividade econômica, celebrar contrato de locação regido pelo direito privado, sujeita-se integralmente à Lei n. 8.245/1991, inclusive quanto à ação renovatória, não podendo posteriormente pretender afastar-se desse regime sem violar a boa-fé objetiva, entendimento que mantém atualidade mesmo após a edição da Lei n. 13.303/2016 (Súmula 83/STJ).12. O Estatuto das Estatais, embora discipline licitações e contratos das empresas estatais, não afasta a incidência de princípios estruturantes do direito privado, como a boa-fé objetiva e a segurança jurídica, em especial quando a própria empresa pública, por opção, se submete a contrato típico de direito privado, de modo que a alegação de superação da jurisprudência consolidada pelo advento da Lei n. 13.303/2016 não procede.13. Diante da persistência dos óbices processuais e da inequívoca consonância do acórdão recorrido com a orientação firmada pelo STJ, o colegiado mantém a decisão monocrática e rejeita o agravo interno.IV. DISPOSITIVOAgravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 2.016.340/RJ, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 18/5/2026, DJEN de 21/5/2026.)

Ademais, ainda que superado o óbice da prejudicialidade, o que se admite apenas para argumentar, a divergência jurisprudencial não foi demonstrada nos moldes exigidos pela legislação processual. O art. 1.029, §1º, do Código de Processo Civil exige que, quando o recurso fundar-se em dissídio jurisprudencial, o recorrente faça a prova da divergência com a certidão, cópia ou citação do repositório de jurisprudência, oficial ou credenciado, em que houver sido publicado o acórdão divergente, ou ainda com a reprodução de julgado disponível na rede mundial de computadores, com indicação da respectiva fonte, devendo-se, em qualquer caso, mencionar as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados.

A recorrente indicou como paradigma o AREsp 1.273.604/RJ, mas não demonstrou, de forma adequada e suficiente, a similitude fática entre o caso retratado no acórdão recorrido e aquele examinado no paradigma, nem realizou o indispensável cotejo analítico entre os julgados confrontados, limitando-se a transcrições genéricas de ementas, sem demonstrar a identidade das situações fáticas e a divergência de teses jurídicas.

Documento eletrônico VDA60321516 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 324c390a-571c-45f6-9574-994095251555

A jurisprudência do STJ exige, para a demonstração do dissídio jurisprudencial, que o recorrente realize o cotejo analítico entre o acórdão recorrido e o paradigma, demonstrando a similitude das circunstâncias fáticas e a divergência de interpretação jurídica, não bastando a simples transcrição de ementas ou de trechos isolados dos julgados. A deficiência na demonstração do dissídio atrai, por analogia, o óbice da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

Portanto, por qualquer ângulo que se examine a questão, o recurso especial não poderia ser conhecido pela alínea "c" do permissivo constitucional, seja pela prejudicialidade decorrente da inadmissão do recurso pela alínea "a", seja pela deficiente demonstração do dissídio jurisprudencial, que não atende aos requisitos legais e regimentais.

Do exposto, verificou-se que a parte agravante não trouxe argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada. A irresignação limitou-se a reiterar as mesmas teses já deduzidas nas fases anteriores, sem demonstrar, de forma concreta e específica, o desacerto dos óbices processuais que conduziram ao não conhecimento do recurso especial.

6. Ante o exposto, **nega-se provimento** ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60321516 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/09/2026 18:43:17
Código de Controle do Documento: 324c390a-571c-45f6-9574-994095251555

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.007.434 / RJ

Número Registro: 2025/0292190-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00235906620024025101 235906620024025101 51304365520214025101

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: BUNGALOW PIZZARIA E RESTAURANTE LTDA
OUTRO NOME	: BUNGALOW ATELIER E ARTESANATO LTDA
ADVOGADA	: MANON WEBER RODRIGUES - RJ117837
AGRAVADO	: COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO CONAB
ADVOGADOS	: FERNANDA DE ASSIS MARQUES MOTTA - RJ181201 ROCHELLE LIMA TELES - AL012055B

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: BUNGALOW PIZZARIA E RESTAURANTE LTDA
OUTRO NOME	: BUNGALOW ATELIER E ARTESANATO LTDA
ADVOGADA	: MANON WEBER RODRIGUES - RJ117837
AGRAVADO	: COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO CONAB
ADVOGADOS	: FERNANDA DE ASSIS MARQUES MOTTA - RJ181201 ROCHELLE LIMA TELES - AL012055B

Documento eletrônico VDA61047075 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:43:26
Código de Controle do Documento: 1bec02ad-2253-494d-883f-c034c881ef5a

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61047075 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:43:26
Código de Controle do Documento: 1bec02ad-2253-494d-883f-c034c881ef5a