



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3034514 - DF
(2025/0324000-4)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : CONSTRUINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : CARLOS JOSE ELIAS JUNIOR - DF010424
SAMUEL MARTINS GONÇALVES - GO017385
RODRIGO GONÇALVES MONTALVÃO - GO023441
THOMAS RIETH MARCELLO - DF025181
OSMAR MENDES PAIXAO CORTES - DF015553
JOAO VICTOR MOREIRA DE CARVALHO - GO054196
AGRAVADO : BIG TRANS COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : CHRISTIAN BARBALHO DO NASCIMENTO - RJ123922
JEAN AUGUSTO PEREIRA - DF039989
HEBER EMMANUEL KERSEVANI TOMÁS - DF040462
MARCELA BRITO SIMOES - DF050210
VICTOR DE OLIVEIRA VARELA - DF067531
BIANCA REIS BORGES DE SÁ - DF064990

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E COBRANÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. COISA JULGADA PARCIAL. NATUREZA DÚPLICE DA REVISIONAL. ADAPTAÇÃO REMOVÍVEL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
2. A ação revisional, de natureza dúplice, gerou coisa julgada sobre a pretensão indenizatória, configurada a tríplice identidade, sendo o mezanino removível adaptação autorizada contratualmente, conforme conclusão do Tribunal de origem.
3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
4. 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 3034514 - DF
(2025/0324000-4)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : CONSTRUINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : CARLOS JOSE ELIAS JUNIOR - DF010424
SAMUEL MARTINS GONÇALVES - GO017385
RODRIGO GONÇALVES MONTALVÃO - GO023441
THOMAS RIETH MARCELLO - DF025181
OSMAR MENDES PAIXAO CORTES - DF015553
JOAO VICTOR MOREIRA DE CARVALHO - GO054196
AGRAVADO : BIG TRANS COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : CHRISTIAN BARBALHO DO NASCIMENTO - RJ123922
JEAN AUGUSTO PEREIRA - DF039989
HEBER EMMANUEL KERSEVANI TOMÁS - DF040462
MARCELA BRITO SIMOES - DF050210
VICTOR DE OLIVEIRA VARELA - DF067531
BIANCA REIS BORGES DE SÁ - DF064990

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E COBRANÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. COISA JULGADA PARCIAL. NATUREZA DÚPLICE DA REVISIONAL. ADAPTAÇÃO REMOVÍVEL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
2. A ação revisional, de natureza dúplice, gerou coisa julgada sobre a pretensão indenizatória, configurada a tríplice identidade, sendo o mezanino removível adaptação autorizada contratualmente, conforme conclusão do Tribunal de origem.
3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONSTRUINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão singular da minha lavra em que neguei provimento ao recurso especial, pelos seguintes fundamentos: a) ausência

de negativa de prestação jurisdicional; b) incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ; c) manutenção das premissas fáticas e contratuais.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que o acórdão do TJDF não enfrentou dois pontos essenciais indicados nos embargos de declaração, quais sejam a ressalva judicial na ação revisional sobre discussão futura da indenização e a vedação contratual de alteração do projeto original.

Alega, ainda, erro quanto à coisa julgada. Sustenta que a ação revisional não decidiu a pretensão indenizatória e que a sentença naquela ação reservou debate em ação própria, inexistindo tríplice identidade e sendo indevida a extinção com base no art. 485, V, do CPC.

Por fim, defende violação dos arts. 421, 421-A, 422, 186 e 927 do Código Civil, pois houve ampliação incontroversa de 445 m² e cláusula contratual que veda alteração do projeto original, impondo dever de indenizar no valor de R\$ 576.000,00.

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que o agravo interno repete o recurso especial e o agravo em recurso especial, sem impugnação específica, incide a Súmula 284/STF, há óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, falta de prequestionamento, e correta manutenção da decisão singular (fls. 2411-2450).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, a inicial pediu a rescisão do contrato de locação em face da locatária e a condenação ao pagamento de R\$ 576.000,00 por diferenças de aluguel vinculadas à ampliação de 445 m² do mezanino, além de tutela de evidência e despejo.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido indenizatório no valor de R\$ 576.000,00 e rejeitou a rescisão. Indicou alteração do projeto original do imóvel e utilizou perícia emprestada da ação revisional para apurar valores e moldura técnica das adaptações realizadas no mezanino.

O Tribunal de origem não conheceu a apelação da autora por inovação, deu provimento à apelação da ré, reconheceu coisa julgada parcial, extinguiu o pedido de indenização mensal de R\$ 16.000,00 e rejeitou embargos de declaração da autora, com fundamentação sobre natureza dúplice e adaptação removível.

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

A controvérsia circunscreve-se ao exame da alegada negativa de prestação jurisdicional quanto à ressalva da sentença revisional e à cláusula contratual sobre alteração do projeto original, à suposta violação das normas sobre coisa julgada e ao ilícito contratual decorrente da ampliação do mezanino.

O agravo interno não apresenta fundamentos novos capazes de infirmar a decisão agravada, limitando-se a reproduzir as mesmas teses já deduzidas no recurso especial e no agravo em recurso especial, sem impugnar especificamente os fundamentos da decisão singular.

No tocante à alegada negativa de prestação jurisdicional, o Tribunal de origem enfrentou de forma clara e fundamentada as questões relativas à coisa julgada e à natureza da estrutura do mezanino. O acórdão dos embargos de declaração apreciou expressamente os pontos suscitados, concluindo pela natureza dúplice da ação revisional, pela identidade de pedidos e pela preclusão ante a ausência de recurso específico sobre a exclusão do mezanino do cálculo do valor locativo.

A circunstância de a ressalva judicial existir na ação revisional não afasta a coisa julgada sobre o núcleo decisório ali formado, pois a questão do impacto do mezanino no valor locativo foi efetivamente submetida ao contraditório e decidida, delimitando os limites objetivos da coisa julgada. O julgador não é obrigado a abordar todos os temas invocados pela parte se, para decidir a controvérsia, apenas um deles é suficiente ou prejudicial dos outros.

Quanto à alegada violação dos arts. 485, V, 502 e 503 do Código de Processo Civil, Lei 13.105/2015, o Tribunal de origem estabeleceu, com apoio nas circunstâncias processuais, a natureza dúplice da ação revisional e a identidade entre a pretensão de consideração do mezanino no valor locativo manifestada naqueles autos e o pedido veiculado na presente ação de cobrança. A questão foi anteriormente dirimida por sentença que não foi objeto de recurso no ponto, formando-se a coisa julgada. Reverter esse entendimento exigiria o reexame do conjunto fático-probatório e a reinterpretação das circunstâncias processuais e dos limites objetivos da coisa julgada formada na ação revisional, providência vedada pelas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

No ponto, a alegação de que a sentença revisional reservou expressamente o debate em ação própria não socorre a agravante. Conforme assentado na decisão agravada, ainda que existente ressalva quanto à possibilidade de discussão futura, essa circunstância não afasta a coisa julgada sobre o núcleo decisório formado na ação revisional. A questão do impacto do mezanino no valor locativo foi submetida ao contraditório e decidida, e a ausência de recurso específico sobre esse ponto gerou a preclusão.

Quanto à alegada violação dos arts. 421, 421-A, 422, 186 e 927 do Código Civil, Lei 10.406/2002, o Tribunal de origem fixou premissas fáticas e contratuais específicas para concluir pela ausência de ilícito contratual, assentando que a cláusula contratual autorizava adaptações para atender à finalidade comercial, o mezanino foi construído com estrutura metálica removível em caráter provisório, e o perito judicial e o próprio engenheiro contratado pela locadora confirmaram a possibilidade de remoção da estrutura. Derruir esse entendimento exigiria o reexame do conjunto probatório, notadamente dos laudos periciais, documentos técnicos e cláusulas contratuais, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.034.514 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0324000-4

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 : CONSTRUINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : CARLOS JOSE ELIAS JUNIOR - DF010424

SAMUEL MARTINS GONÇALVES - GO017385

RODRIGO GONÇALVES MONTALVÃO - GO023441

THOMAS RIETH MARCELLO - DF025181

OSMAR MENDES PAIXAO CORTES - DF015553

JOAO VICTOR MOREIRA DE CARVALHO - GO054196

AGRAVANTE : BIG TRANS COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : CHRISTIAN BARBALHO DO NASCIMENTO - RJ123922

JEAN AUGUSTO PEREIRA - DF039989

HEBER EMMANUEL KERSEVANI TOMÁS - DF040462

MARCELA BRITO SIMOES - DF050210

VICTOR DE OLIVEIRA VARELA - DF067531

BIANCA REIS BORGES DE SÁ - DF064990

AGRAVADO : BIG TRANS COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : CHRISTIAN BARBALHO DO NASCIMENTO - RJ123922

JEAN AUGUSTO PEREIRA - DF039989

HEBER EMMANUEL KERSEVANI TOMÁS - DF040462

MARCELA BRITO SIMOES - DF050210

VICTOR DE OLIVEIRA VARELA - DF067531

BIANCA REIS BORGES DE SÁ - DF064990

AGRAVADO : CONSTRUINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : CARLOS JOSE ELIAS JUNIOR - DF010424
SAMUEL MARTINS GONÇALVES - GO017385
RODRIGO GONÇALVES MONTALVÃO - GO023441
THOMAS RIETH MARCELLO - DF025181
OSMAR MENDES PAIXAO CORTES - DF015553
JOAO VICTOR MOREIRA DE CARVALHO - GO054196

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSTRUINVEST EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : CARLOS JOSE ELIAS JUNIOR - DF010424
SAMUEL MARTINS GONÇALVES - GO017385
RODRIGO GONÇALVES MONTALVÃO - GO023441
THOMAS RIETH MARCELLO - DF025181
OSMAR MENDES PAIXAO CORTES - DF015553
JOAO VICTOR MOREIRA DE CARVALHO - GO054196

AGRAVADO : BIG TRANS COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : CHRISTIAN BARBALHO DO NASCIMENTO - RJ123922
JEAN AUGUSTO PEREIRA - DF039989
HEBER EMMANUEL KERSEVANI TOMÁS - DF040462
MARCELA BRITO SIMOES - DF050210
VICTOR DE OLIVEIRA VARELA - DF067531
BIANCA REIS BORGES DE SÁ - DF064990

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