



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3133659 - SP (2025/0491382-8)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBONI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : IBRAFA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
ADVOGADOS : HUGO ANDRADE COSSI - SP110521
GUILHERME DE ANDRADE - SP371929
RAFAEL COSTA FERRAZ - SP430683
AGRAVADO : ABH TRANSPORTES LTDA
ADVOGADO : JOÃO CARLOS DE OLIVEIRA - MG051773

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUÉIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL AFASTADA. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. O *recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 932 do CPC e na Súmula 568/STJ, conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial em ação revisional de aluguéis.

2. *Fato relevante*. Controvérsia sobre a metodologia de cálculo do aluguel revisado em arrendamento industrial, consistente na consideração da variação acumulada do IGP-M desde a celebração do contrato até a data da citação para apurar o valor de mercado do aluguel, mantendo-se a exigibilidade dos efeitos financeiros somente a partir da citação (Lei n. 8.245/1991, art. 69).

3. *As decisões anteriores*. Acórdão do Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação para adotar o IGP-M como índice e o intervalo acumulado desde a contratação até a citação na fixação do valor atual de mercado, rejeitou embargos de declaração e, em juízo de admissibilidade, apontou incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, inexistência de negativa de prestação jurisdiccional, impossibilidade de análise de matéria constitucional, deficiência de fundamentação e ausência de similitude fático-jurídica no dissídio.

II. Questão em discussão

4. Há cinco questões em discussão, consistentes em: *(i)* saber se houve negativa de prestação jurisdiccional, à luz dos arts. 489 e 1.022 do CPC, diante da fundamentação adotada pelo Tribunal de origem; *(ii)* saber se a metodologia que considera a variação

acumulada do IGP-M desde a contratação para fixar o valor de mercado do aluguel na data da citação viola o art. 69 da Lei nº 8.245/1991 por configurar retroatividade econômica vedada; *(iii)* saber se a insurgência demanda reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, ou se versa sobre controvérsia exclusivamente jurídica; *(iv)* saber se há afronta aos arts. 421, 422, 317 e 884 do Código Civil, ao art. 6º da LINDB e ao art. 492 do CPC, inclusive quanto à preservação do sinalagma contratual, enriquecimento sem causa e *supressio*; *(v)* saber se se encontra demonstrado o dissídio jurisprudencial, com a necessária similitude fático-jurídica, e se é possível seu conhecimento pela alínea “c” quando incidentes os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem enfrentou de forma clara, coerente e suficiente os pontos relevantes da controvérsia, delineando a distinção entre a exigibilidade dos efeitos financeiros a partir da citação e os critérios técnicos de aferição do valor de mercado do aluguel naquele marco, afastando a alegada negativa de prestação jurisdicional (CPC, arts. 489 e 1.022).

6. A conclusão impugnada decorreu da interpretação das cláusulas contratuais e da valoração do laudo pericial e das particularidades do arrendamento industrial, o que afasta a tese de retroatividade econômica vedada e impede a revisão em recurso especial, por demandar reexame do conjunto fático-probatório e das cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ; Lei n. 8.245/1991, art. 69).

7. A reforma pretendida exigiria reavaliar a estrutura econômica do contrato, a integração de equipamentos, a metodologia pericial e a adequação do IGP-M para refletir a valorização do complexo arrendado, providências incompatíveis com a estreita via do recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

8 Não se configuram violações aos arts. 421, 422, 317 e 884 do Código Civil nem ao art. 6º da LINDB, pois a decisão preservou o sinalagma original e adotou critério técnico idôneo para refletir a valorização do estabelecimento integrado; a análise de *supressio* e de eventual desequilíbrio contratual demandaria reexame de fatos e cláusulas, vedado na espécie (Súmula 7/STJ).

9. O dissídio jurisprudencial não se caracteriza, por ausência de similitude fático-jurídica entre os paradigmas e o caso concreto, além de ser inviável seu conhecimento pela alínea “c” quando o exame da matéria está obstado pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

IV. Dispositivo

10. *Resultado do Julgamento*: Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de

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

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

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3133659 - SP (2025/0491382-8)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : IBRAFA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
ADVOGADOS : HUGO ANDRADE COSSI - SP110521
GUILHERME DE ANDRADE - SP371929
RAFAEL COSTA FERRAZ - SP430683
AGRAVADO : ABH TRANSPORTES LTDA
ADVOGADO : JOÃO CARLOS DE OLIVEIRA - MG051773

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUÉIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. O *recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 932 do CPC e na Súmula 568/STJ, conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial em ação revisional de aluguéis.

2. *Fato relevante*. Controvérsia sobre a metodologia de cálculo do aluguel revisado em arrendamento industrial, consistente na consideração da variação acumulada do IGP-M desde a celebração do contrato até a data da citação para apurar o valor de mercado do aluguel, mantendo-se a exigibilidade dos efeitos financeiros somente a partir da citação (Lei n. 8.245/1991, art. 69).

3. *As decisões anteriores*. Acórdão do Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação para adotar o IGP-M como índice e o intervalo acumulado desde a contratação até a citação na fixação do valor atual de mercado, rejeitou embargos de declaração e, em juízo de admissibilidade, apontou incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, inexistência de negativa de prestação jurisdicional, impossibilidade de análise de matéria constitucional, deficiência de fundamentação e ausência de similitude fático-jurídica no dissídio.

II. Questão em discussão

4. Há cinco questões em discussão, consistentes em: *(i)* saber se houve negativa de prestação jurisdicional, à luz dos arts. 489 e 1.022 do CPC, diante da fundamentação adotada pelo Tribunal de origem; *(ii)* saber se a metodologia que considera a variação

acumulada do IGP-M desde a contratação para fixar o valor de mercado do aluguel na data da citação viola o art. 69 da Lei nº 8.245/1991 por configurar retroatividade econômica vedada; *(iii)* saber se a insurgência demanda reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, ou se versa sobre controvérsia exclusivamente jurídica; *(iv)* saber se há afronta aos arts. 421, 422, 317 e 884 do Código Civil, ao art. 6º da LINDB e ao art. 492 do CPC, inclusive quanto à preservação do sinalagma contratual, enriquecimento sem causa e *supressio*; *(v)* saber se se encontra demonstrado o dissídio jurisprudencial, com a necessária similitude fático-jurídica, e se é possível seu conhecimento pela alínea “c” quando incidentes os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem enfrentou de forma clara, coerente e suficiente os pontos relevantes da controvérsia, delineando a distinção entre a exigibilidade dos efeitos financeiros a partir da citação e os critérios técnicos de aferição do valor de mercado do aluguel naquele marco, afastando a alegada negativa de prestação jurisdicional (CPC, arts. 489 e 1.022).

6. A conclusão impugnada decorreu da interpretação das cláusulas contratuais e da valoração do laudo pericial e das particularidades do arrendamento industrial, o que afasta a tese de retroatividade econômica vedada e impede a revisão em recurso especial, por demandar reexame do conjunto fático-probatório e das cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ; Lei n. 8.245/1991, art. 69).

7. A reforma pretendida exigiria reavaliar a estrutura econômica do contrato, a integração de equipamentos, a metodologia pericial e a adequação do IGP-M para refletir a valorização do complexo arrendado, providências incompatíveis com a estreita via do recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

8 Não se configuram violações aos arts. 421, 422, 317 e 884 do Código Civil nem ao art. 6º da LINDB, pois a decisão preservou o sinalagma original e adotou critério técnico idôneo para refletir a valorização do estabelecimento integrado; a análise de *supressio* e de eventual desequilíbrio contratual demandaria reexame de fatos e cláusulas, vedado na espécie (Súmula 7/STJ).

9. O dissídio jurisprudencial não se caracteriza, por ausência de similitude fático-jurídica entre os paradigmas e o caso concreto, além de ser inviável seu conhecimento pela alínea “c” quando o exame da matéria está obstado pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

IV. Dispositivo

10. *Resultado do Julgamento:* Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBONI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG):

Trata-se de agravo interno interposto por **IBRAFA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, contra decisão monocrática proferida às fls. 976 – 983, e-STJ, que, com fundamento no art. 932 do CPC e Súmula 568/STJ, conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

O apelo nobre, de sua vez, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, desafia acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 796 – 807, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. Ação Revisional de Aluguéis. Preliminar de cerceamento de defesa. Teórica necessidade de complementação do laudo pericial para que fossem avaliado o valor de locação do maquinário que integra o estabelecimento industrial arrendado (graxaria), buscando que os aluguéis sejam calculados pelo critério da remuneração do capital. Contrato de arrendamento prevendo que os móveis, equipamentos e utensílios que guarneciam a graxaria estavam incluídos no valor do aluguel, pactuado pelas partes para remunerar o uso do imóvel com todos os seus acessórios. Valor originário do aluguel que corresponde ao montante aceito pela autora para remunerar a cessão do uso dos referidos bens de capital globalmente considerados. Diante de tal peculiaridade, não cabe considerar a disponibilização dos equipamentos como um complemento a ser acrescido à locação inicialmente pactuada no valor de R\$ 85.000,00, notadamente porque deve ser preservado o sinalagma original da contratação. Pretendida alteração dos critérios de avaliação que não se justifica. Complementação do laudo pericial incabível. Sentença mantida.

Hipótese em que é igualmente incabível a atualização dos aluguéis pela média entre a variação do preço dos produtos acabados (farinha de vísceras, farinha de pena e óleo de vísceras) e o IGP-M. Embora o instrumento contratual faça menção à variação do preço dos produtos acabados, esta não influi no valor dos aluguéis, referindo-se tão somente ao fornecimento do subproduto de aves conjuntamente contratado.

Hipótese em que o IGP-M é o índice que melhor reflete a valorização do imóvel alugado com todos os seus componentes. R. sentença apelada que comporta reforma quanto ao intervalo temporal utilizado para definir o reajuste aplicável ao valor, tendo considerado somente ser cabível sua correção pela inflação acumulada nos doze meses anteriores à citação. Fixação valor atual de mercado do aluguel com base na variação do IGP-M que pressupõe que a correção se dê por meio do incremento de valor acumulado em todo o período, ou seja, desde a contratação (negócio jurídico firmado em 12/03/2018) até a data da citação. Recurso parcialmente provido.

Opostos embargos de declaração (fls. 809 – 818, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 819 – 827, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 830 – 875, e-STJ), a recorrente, além de apontar dissídio jurisprudencial, sustenta violação aos seguintes dispositivos:

(i) art. 489 do CPC, sob o argumento de que o acórdão recorrido teria apresentado fundamentação insuficiente e incongruente ao reconhecer que os efeitos da revisão deveriam observar o marco da citação e, simultaneamente, admitir metodologia de cálculo que considerou a variação do índice desde a celebração do contrato;

(ii) art. 393 do CPC, ao argumento de que o Tribunal de origem teria desconsiderado circunstâncias relevantes do caso concreto relacionadas à dinâmica contratual e às condições que teriam influenciado a fixação do valor locatício originalmente pactuado;

(iii) art. 492 do CPC, sob o fundamento de que o acórdão teria extrapolado os limites da controvérsia submetida à apreciação judicial ao adotar critério de cálculo que não corresponderia ao objeto do pedido revisional;

(iv) art. 19 da Lei n. 8.245/1991, sustentando que a revisão judicial do aluguel deveria observar os parâmetros legais da ação revisional, vedando metodologia que, segundo afirma, produza efeitos econômicos anteriores ao marco da citação;

(v) arts. 421 e 422 do Código Civil, ao argumento de que a decisão recorrida teria desconsiderado a autonomia privada e a boa-fé objetiva, pois o contrato teria sido celebrado sem cláusula de reajuste por escolha deliberada das partes;

(vi) arts. 317 e 884 do Código Civil, sustentando que a metodologia adotada teria gerado desequilíbrio contratual e enriquecimento sem causa da parte adversa;

(vii) art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, sob o fundamento de que a decisão recorrida teria atribuído efeitos retroativos incompatíveis com a proteção ao ato jurídico perfeito e à segurança jurídica; e

(viii) art. 5º da Constituição Federal, ao argumento de violação aos princípios constitucionais da segurança jurídica e do direito adquirido.

Apresentadas contrarrazões (fls. 879 – 902, e-STJ), o Tribunal de origem, em juízo de admissibilidade (fls. 908 – 912, e-STJ), negou processamento ao recurso especial pelos seguintes fundamentos: a) impossibilidade de análise de dispositivo constitucional em sede de recurso especial, relativamente à alegada violação ao art. 5º da Constituição Federal; b) inexistência de negativa de prestação jurisdicional, porquanto o Tribunal de origem teria examinado suficientemente a controvérsia; c) deficiência de fundamentação recursal, uma vez que a simples indicação ou transcrição de dispositivos legais não seria suficiente para demonstrar a alegada violação à legislação federal; d) incidência dos enunciados sumulares n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, pois a análise da controvérsia demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório; e, e) ausência de comprovação do dissídio jurisprudencial, por não ter sido demonstrada a necessária similitude fático-jurídica entre os acórdãos confrontados.

Contra essa decisão foi interposto agravo em recurso especial (fls. 915 – 940, e-STJ), ao qual se seguiu a decisão monocrática ora agravada, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Nas razões do presente agravo interno (fls. 987 – 1038, e-STJ), a parte sustenta, em síntese, que a controvérsia seria exclusivamente jurídica, limitando-se a definir se o art. 69 da Lei n. 8.245/1991 permite que o aluguel revisado, embora exigível apenas a partir da citação, seja calculado com base em índice acumulado desde período anterior. Defende, ainda, a existência de retroatividade econômica indevida, a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ, a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional e a comprovação do dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões ao agravo interno apresentadas às fls. 1041 – 1056, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBONI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG):

O agravo interno não merece provimento.

1. A jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça firmou compreensão no sentido de que a negativa de prestação jurisdicional somente se configura quando o órgão julgador deixa de apreciar questão efetivamente relevante e indispensável à solução da controvérsia, apta, em tese, a infirmar a conclusão adotada. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem examina fundamentadamente a matéria devolvida à sua apreciação, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

O dever constitucional e legal de fundamentação não impõe ao magistrado a obrigação de rebater individualmente cada argumento deduzido pelas partes, tampouco de acolher a interpretação jurídica por elas sustentada. Exige-se, isso sim, que a decisão exponha de forma clara e coerente as razões de convencimento do julgador, permitindo a adequada compreensão da controvérsia e o controle recursal do pronunciamento jurisdicional. A propósito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO. PRECLUSÃO. POSSIBILIDADE. DEDUTÍVEL E DEDUZIDO. COISA JULGADA. DECISÃO MANTIDA.

[...] 2. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

[...] (AgInt no AREsp n. 3.016.420/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO POR RECONHECIMENTO JUDICIAL DA

IMPENHORABILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

[...] **6. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal local apreciou de modo claro, objetivo e fundamentado os pontos relevantes da controvérsia, inexistindo vício apto a nulificar o acórdão recorrido.**

[...] (REsp n. 2.189.784/TO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - CONTRATO DE FORNECIMENTO DE COMBUSTÍVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA CONHECER EM PARTE E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela parte recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta. Precedentes.

[...] (AgInt no AREsp n. 2.909.280/SC, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

No caso concreto, a agravante sustenta que o acórdão recorrido teria incorrido em contradição interna ao reconhecer que os efeitos da revisão locatícia se projetariam apenas a partir da citação, nos termos do art. 69 da Lei n. 8.245/1991, mas, simultaneamente, admitir metodologia de cálculo fundada na variação acumulada do IGP-M desde a celebração do contrato. A leitura integral do acórdão recorrido, todavia, evidencia que a Corte estadual enfrentou precisamente essa questão e apresentou fundamentação explícita para afastar a tese ora renovada.

Com efeito, o Tribunal de origem consignou expressamente que a *“irretroatividade da cobrança dos aluguéis corrigidos para período anterior à citação não deve interferir na aferição da valorização do estabelecimento industrial arrendado”* (fls. 806 – 807, e-STJ), esclarecendo que a fixação do valor atual de mercado pressupunha a consideração da variação acumulada do índice desde a contratação até a data da citação. Houve, portanto, pronunciamento jurisdicional claro e direto acerca do ponto central da controvérsia.

A insurgência da agravante, na realidade, decorre da discordância quanto à conclusão jurídica adotada pelo Tribunal local, e não da ausência de enfrentamento da matéria. O fato de o acórdão recorrido ter rejeitado a interpretação defendida pela recorrente não traduz omissão, obscuridade ou contradição sanável por embargos de declaração.

Tampouco prospera a alegação de contradição apta a ensejar nulidade do julgado. A contradição que autoriza o manejo dos embargos de declaração é aquela interna ao próprio pronunciamento judicial, caracterizada pela incompatibilidade lógica entre as premissas e a conclusão adotadas no decisum, não se confundindo com a mera divergência entre a interpretação jurídica defendida pela parte e a solução conferida pelo órgão julgador. No caso, o acórdão recorrido adotou linha argumentativa coerente e uniforme: a Corte estadual distinguiu, de um lado, a exigibilidade dos aluguéis revisados, limitada à data da citação e, de outro, os critérios técnicos utilizados

para aferição do valor locatício de mercado naquele momento processual. Pode-se discordar da solução jurídica adotada, mas não afirmar que o julgado seja contraditório ou desprovido de fundamentação.

Ademais, o Tribunal de origem apreciou expressamente as demais teses deduzidas pela recorrente, inclusive quanto: **(i)** à impossibilidade de avaliação autônoma dos equipamentos integrantes do estabelecimento industrial; **(ii)** à preservação do sinalagma contratual originário; **(iii)** à inadequação da utilização do preço dos subprodutos derivados do processamento de aves como fator de atualização do aluguel; e **(iv)** à adoção do IGP-M como índice apto a refletir a valorização do complexo arrendado. A decisão recorrida contém, portanto, fundamentação suficiente, coerente e apta à resolução integral da controvérsia, circunstância que afasta a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. Superada a questão preliminar, tampouco merece acolhimento a insurgência quanto ao mérito da controvérsia.

A agravante sustenta que o acórdão recorrido teria violado o art. 69 da Lei n. 8.245/1991 ao admitir que o aluguel revisado, embora exigível apenas a partir da citação, fosse calculado mediante a incidência acumulada do IGP-M desde a celebração do contrato, o que configuraria indevida retroatividade econômica. Defende, ainda, que a controvérsia seria exclusivamente jurídica, razão pela qual não incidiriam os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ. A tese, contudo, não prospera.

O Tribunal de origem, ao apreciar a controvérsia, não se limitou a aplicar abstratamente um índice de correção monetária sobre o valor contratual. Ao contrário, desenvolveu fundamentação assentada em circunstâncias específicas da relação jurídica estabelecida entre as partes, extraídas da interpretação do contrato e da análise do conjunto probatório produzido nos autos. O acórdão recorrido consignou que o arrendamento celebrado entre as partes possuía natureza complexa, abrangendo não apenas o imóvel, mas também os móveis, equipamentos, utensílios e demais elementos integrantes do estabelecimento industrial, todos considerados na formação econômica do aluguel originalmente pactuado (fls. 802 – 803, e-STJ). O valor inicialmente avençado representava, assim, remuneração global pelo uso do complexo industrial como unidade econômica integrada, razão pela qual não seria juridicamente adequada a pretensão de apartar, em momento posterior, o valor locatício dos equipamentos ou de modificar artificialmente a estrutura econômica da contratação originária.

Com base nessas premissas, a Corte estadual concluiu que a ação revisional não se destinava à reconstrução das bases negociais originárias nem à redefinição da lógica econômica do contrato, mas apenas à recomposição do valor locatício de mercado à luz das distorções decorrentes do decurso temporal. Foi justamente nesse contexto que o acórdão recorrido reputou adequado considerar a variação acumulada do IGP-M desde a celebração do contrato até a citação, entendendo que tal metodologia refletiria, de forma mais fiel, a valorização global do estabelecimento arrendado ao longo do período contratual.

Percebe-se, portanto, que a controvérsia decidida pela Corte local não se restringe à interpretação abstrata do art. 69 da Lei do Inquilinato, como pretende fazer crer a agravante. A conclusão adotada decorreu da análise conjugada de: **(i)** a estrutura econômica específica do contrato; **(ii)** a composição do estabelecimento arrendado; **(iii)** a finalidade da ação revisional no caso concreto; **(iv)** as conclusões do laudo pericial; e **(v)** os critérios técnicos considerados adequados para apuração do valor de mercado do aluguel. Nessas circunstâncias, acolher a tese recursal demandaria, inevitavelmente, a revisão das premissas fáticas fixadas pelas instâncias ordinárias e a reinterpretação das cláusulas contratuais, providências incompatíveis com a via estreita do recurso especial.

Com efeito, para concluir pela existência da alegada retroatividade econômica vedada, seria indispensável reexaminar: a) o alcance econômico do contrato de arrendamento; b) a forma como os equipamentos e acessórios integravam a remuneração locatícia; c) a pertinência técnica da metodologia pericial adotada; d) a adequação do IGP-M como índice apto a refletir a valorização do complexo industrial; e, e) a própria dinâmica econômica da contratação. Incidem, portanto, os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, consoante orientação desta Corte:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.697.926/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 21/6/2022.)

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. CLÁUSULA DE COPARTICIPAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem, amparado no acervo fático - probatório dos autos, e interpretação de cláusulas contratuais, concluiu que não havia previsão no contrato de cláusula de coparticipação. Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria, necessariamente, reexame de fatos, provas, e cláusulas contratuais, o que é vedado em razão dos óbices das Súmula 5 e 7 do STJ.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.785.783/MS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 19/8/2022.)

2.1. A pretensão da agravante, embora apresentada sob roupagem jurídica, busca, em verdade, desconstituir as conclusões fático-probatórias e contratuais firmadas pelo Tribunal de origem para substituí-las por interpretação mais favorável à sua tese recursal. Não há como afirmar, sem revolvimento do contexto probatório e sem reinterpretação contratual, que a metodologia adotada pela Corte local configuraria efetiva retroação vedada pelo art. 69 da Lei n. 8.245/1991.

Isso porque o Tribunal de origem foi expresso ao consignar que os efeitos financeiros da revisão somente seriam exigíveis a partir da citação, preservando, assim, a literalidade do referido dispositivo legal. A insurgência da recorrente dirige-se, em realidade, contra os critérios utilizados para a definição do valor locatício de mercado naquele momento processual, matéria cuja solução, no caso concreto, foi construída a partir da valoração da prova técnica e da interpretação da estrutura negocial ajustada pelas partes. Não se trata, portanto, de simples debate normativo abstrato acerca do alcance temporal do art. 69 da Lei do Inquilinato, mas de controvérsia intrinsecamente vinculada às particularidades do contrato e às conclusões extraídas do acervo probatório produzido nos autos.

2.2. Também não prosperam as alegações de afronta aos arts. 421, 422, 187 e 884 do Código Civil, tampouco ao art. 6º da LINDB. A Corte estadual, longe de desconsiderar a autonomia privada ou a boa-fé objetiva, assentou precisamente a necessidade de preservação do sinalagma original da contratação, destacando que a revisão locatícia não poderia alterar as bases econômicas estruturantes do contrato. A conclusão alcançada decorreu justamente da interpretação do pacto firmado entre as partes e da compreensão de que a atualização adotada seria a que melhor refletiria a valorização do estabelecimento industrial arrendado como unidade econômica integrada.

No que tange à tese de *suppressio*, seu exame igualmente não pode ser empreendido nesta instância extraordinária sem incursão no quadro fático-probatório dos autos, sobretudo quanto à alegada inércia da locadora, às circunstâncias concretas da relação contratual e à existência, ou não, de legítima expectativa de estabilização definitiva do valor locatício originalmente pactuado. A análise dessas alegações pressuporia aprofundado reexame da dinâmica negocial mantida entre as partes ao longo da execução contratual, providência vedada em recurso especial, conforme orientação consolidada desta Turma:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. REAJUSTE DE ALUGUÉIS. IPTU. BOA-FÉ OBJETIVA. RECURSO DESPROVIDO.

[...] 3. A cobrança de diferenças de reajuste anual está amparada em cláusula contratual expressa. A análise de *suppressio* ou *venire contra factum proprium* demandaria reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Resultado do Julgamento: Recurso especial desprovido.

(REsp n. 2.192.353/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DESCONTOS EM BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

[...] 8. A revisão do reconhecimento da *supressio* e da higidez contratual demanda reexame de fatos e provas, o que atrai o óbice da Súmula n. 7 do STJ, o que também impede o conhecimento do dissídio sobre a mesma questão.

[...] (AREsp n. 2.932.877/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 22/12/2025.)

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS. SUPRESSIO, ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA E HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

[...] **6. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reconhecimento da *supressio* por demandar reexame do acervo fático-probatório.**

[...] (AREsp n. 2.766.384/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 12/3/2026.)

3. O dissídio jurisprudencial igualmente não autoriza o conhecimento do recurso. Além de os mesmos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ impedirem o exame da insurgência pela alínea “c” do permissivo constitucional (AgInt no AREsp n. 1.474.967/MA, rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 16/4/2026; AgInt no AREsp n. 2.917.209/SC, rel. Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 17/4/2026), não se verifica a similitude fático-jurídica apta à configuração do dissenso interpretativo.

Os paradigmas invocados partiram de premissas distintas, envolvendo situações contratuais diversas e contextos probatórios próprios, ao passo que o acórdão recorrido solucionou a controvérsia com fundamento nas peculiaridades específicas do arrendamento industrial objeto dos autos, especialmente quanto à composição global do estabelecimento, à integração econômica dos equipamentos e à metodologia técnica utilizada para definição do valor locatício revisado. Não há, portanto, identidade suficiente entre os julgados a justificar a intervenção uniformizadora desta Corte Superior.

Permanece íntegra, por conseguinte, a decisão agravada que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

4. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.133.659 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0491382-8

Número de Origem:
10001949320228260104

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

Relator do AgInt

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : IBRAFA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

ADVOGADOS : HUGO ANDRADE COSSI - SP110521

GUILHERME DE ANDRADE - SP371929

RAFAEL COSTA FERRAZ - SP430683

AGRAVADO : ABH TRANSPORTES LTDA

ADVOGADO : JOÃO CARLOS DE OLIVEIRA - MG051773

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : IBRAFA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

ADVOGADOS : HUGO ANDRADE COSSI - SP110521

GUILHERME DE ANDRADE - SP371929

RAFAEL COSTA FERRAZ - SP430683

AGRAVADO : ABH TRANSPORTES LTDA

ADVOGADO : JOÃO CARLOS DE OLIVEIRA - MG051773

TERMO

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

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

Brasília, 15 de junho de 2026