SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3133993 - SP (2025/0496914-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	BRASTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	:	PERALTA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA
ADVOGADOS	:	HORÁCIO PERDIZ PINHEIRO NETO - SP157407 ROGÉRIO LUIZ CUNHA - SP150191
AGRAVADO	:	SO MEIAS INTIMATES LTDA
ADVOGADO	:	ROGÉRIO MARCIO PEREIRA DE ALMEIDA - SP188198

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO EM *SHOPPING CENTER*. CERCEAMENTO DE DEFESA. ART. 477, § 2º, II, DO CPC. JULGADOR DESTINATÁRIO DA PROVA. SUFICIÊNCIA DO LAUDO OFICIAL. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por empresas e associação de lojistas contra decisão que inadmitiu apelo nobre, em ação renovatória de locação comercial, na qual se discutiu cerceamento de defesa por suposta falta de esclarecimentos periciais.

2. A questão recursal consiste em examinar se teria havido violação do art. 477, § 2º, II, do CPC, por ausência de resposta do perito às críticas dos assistentes técnicos, circunstância que, em tese, ensejaria nulidade por cerceamento de defesa.

3. Quando houver despacho de intimação do perito e efetiva resposta técnica, o exame da suficiência dos esclarecimentos, da seleção dos comparativos e da robustez do laudo oficial demanda revolvimento fático-probatório, o que é inviável em recurso especial, à luz da Súmula n. 7/STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA59729820 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:59:37
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 37a8a2e9-8982-4014-86c1-cc9f0d46d32c

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59729820 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/09/2026 19:59:37
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 37a8a2e9-8982-4014-86c1-cc9f0d46d32c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3133993 - SP (2025/0496914-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	BRASTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	:	PERALTA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA
ADVOGADOS	:	HORÁCIO PERDIZ PINHEIRO NETO - SP157407 ROGÉRIO LUIZ CUNHA - SP150191
AGRAVADO	:	SO MEIAS INTIMATES LTDA
ADVOGADO	:	ROGÉRIO MARCIO PEREIRA DE ALMEIDA - SP188198

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO EM *SHOPPING CENTER*. CERCEAMENTO DE DEFESA. ART. 477, § 2º, II, DO CPC. JULGADOR DESTINATÁRIO DA PROVA. SUFICIÊNCIA DO LAUDO OFICIAL. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por empresas e associação de lojistas contra decisão que inadmitiu apelo nobre, em ação renovatória de locação comercial, na qual se discutiu cerceamento de defesa por suposta falta de esclarecimentos periciais.

2. A questão recursal consiste em examinar se teria havido violação do art. 477, § 2º, II, do CPC, por ausência de resposta do perito às críticas dos assistentes técnicos, circunstância que, em tese, ensejaria nulidade por cerceamento de defesa.

3. Quando houver despacho de intimação do perito e efetiva resposta técnica, o exame da suficiência dos esclarecimentos, da seleção dos comparativos e da robustez do laudo oficial demanda revolvimento fático-probatório, o que é inviável em recurso especial, à luz da Súmula n. 7/STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

Documento eletrônico VDA59363388 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:00
Código de Controle do Documento: 646392c8-3b12-421b-a502-71d0e47e06e7

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BRASTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., PERALTA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA. e ASSOCIAÇÃO DE LOJISTAS DO MAUÁ PLAZA SHOPPING (BRASTERRA e outros) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da Constituição Federal (CF) contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS, assim ementado:

> *APELAÇÃO LOCAÇÃO COMERCIAL AÇÃO RENOVATÓRIA Contrato atípico Locação em shopping center Locadora que concorda com a renovação Divergência quanto ao valor do locativo pretendido pela autora-locatária e aplicação do índice de reajuste contratual Perícia técnica realizada Ação julgada parcialmente procedente, arbitrado o aluguel mínimo de acordo com o valor apurado em perícia, manutenção das demais cláusulas contratuais, com substituição do índice contratualmente previsto somente para o período de 2021 Insurgência da requerida Alegação de cerceamento de defesa pela ausência de intimação do perito para se manifestar sobre laudo divergente, bem como de julgamento extra petita vez que a autora não formulou pleito de substituição do índice retroativamente para o período de 2021 e pediu redução de 10% em relação ao atual valor do locativo, impugnando o valor apurado pelo perito Ausência de cerceamento de defesa Perito devidamente intimado Sentença extra petita em relação à determinação de substituição do índice contratual para o período de 2021 Autora que formulou pedido de substituição do índice para o período renovatório Inexistência de julgamento extra petita em relação ao valor arbitrado Autor que formulou pedido alternativo na inicial Laudo pericial oficial que deve prevalecer Sentença reformada somente para excluir a substituição do índice para o período de 2021, mantida no restante pelos seus fundamentos Recurso parcialmente provido.*

Nas razões do agravo, BRASTERRA e outros apontaram: (1) não incidência da Súmula n. 7/STJ; (2) usurpação da competência do STJ no juízo de admissibilidade ao adentrar o mérito da violação federal; (3) violação do art. 477, § 2º, II, do Código de Processo Civil (CPC), com cerceamento de defesa por falta de esclarecimentos periciais.

Houve apresentação de contraminuta por SÓ MEIAS DISTRIBUIDORA LTDA (SÓ MEIAS), defendendo a manutenção da decisão de inadmissibilidade.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele conheço, portanto, e passo ao exame do recurso especial.

Documento eletrônico VDA59363388 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:00
Código de Controle do Documento: 646392c8-3b12-421b-a502-71d0e47e06e7

Do recurso especial

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, BRASTERRA e outros apontaram: **(1)** cerceamento de defesa por violação do art. 477, § 2º, II, do CPC, sustentando que o perito não esclareceu pontos divergentes trazidos em pareceres dos assistentes técnicos e que o acórdão contrariou esse dever legal.

Houve apresentação de contrarrazões por SÓ MEIAS, pugnando pelo desprovimento e afirmando inexistir cerceamento de defesa e que o laudo foi suficientemente esclarecido.

O recurso não merece acolhimento.

(1) Do alegado cerceamento de defesa por violação do art. 477, § 2º, II, do CPC

BRASTERRA sustentou que houve cerceamento de defesa porque o perito não teria esclarecido pontos divergentes indicados nos pareceres dos assistentes técnicos, em afronta ao art. 477, § 2º, II, do CPC. Pretendeu, com isso, a anulação do acórdão para que o perito fosse novamente intimado a responder integralmente às críticas técnicas.

Contudo, o acórdão enfrentou diretamente a tese e rejeitou o cerceamento com base em dado objetivo dos autos: houve despacho de intimação do perito para se manifestar sobre as críticas (fls. 1.036) e efetiva resposta técnica do *expert* (fls. 1.041/1.044). O relator registrou expressamente que [...] *descabe a alegação de cerceamento de defesa por ausência de intimação do perito para se manifestar sobre laudo divergente, vez que as fls. 1036 foi proferido despacho com manifestação do perito às fls. 1041/1044* (e-STJ, fls. 1.115).

Também assentou a suficiência e a imparcialidade do laudo oficial, elaborado com critérios técnicos, respondendo a quesitos e críticas, concluindo que as impugnações não trouxeram elementos concretos aptos a infirmar as conclusões periciais (e-STJ, fls. 1.116/1.118).

Nessa moldura, a pretensão recursal deslocou-se para a reavaliação da suficiência dos esclarecimentos do perito e da escolha dos elementos comparativos, questão eminentemente fático-probatória.

Rever se os comparativos eram imprestáveis ou se persistiram distorções exige reexame do acervo técnico e do *iter* da instrução (despachos, respostas, quesitos, críticas e avaliação do juiz como destinatário da prova), o que atrai, de modo direto, o óbice da Súmula n. 7/STJ.

Documento eletrônico VDA59363388 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:00
Código de Controle do Documento: 646392c8-3b12-421b-a502-71d0e47e06e7

A Corte Superior tem posição consolidada de que o julgador, destinatário final da prova, pode indeferir diligências impertinentes ou desnecessárias quando já existirem elementos suficientes de convencimento, e que a revisão da conclusão de ausência de cerceamento demanda revolvimento probatório, incabível em especial. A propósito, precedente desta Corte:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA E DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA. SÚMULA N. 7/STJ.*
> *1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que o julgador, destinatário final da prova, pode, de maneira fundamentada, indeferir a realização de provas e diligências protelatórias, desnecessárias ou impertinentes.*
> *2.* ***Alterar a conclusão do acórdão do Tribunal a quo acerca da análise das provas e da ausência de cerceamento de defesa demandaria reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial, ante a incidência da Súmula n. 7 do STJ.***
> *Precedentes.*
> *3. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento firmado no sentido de que não há cerceamento de defesa quando o julgador considera desnecessária a produção de prova, mediante a existência nos autos de elementos suficientes para a formação de seu convencimento. Precedentes.*
> *Agravo interno provido.*
> (AgInt no AgInt no AREsp n. 661.203/ES, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Segunda Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 28/4/2023).

No caso, o Tribunal estadual explicitou que o laudo oficial deve prevalecer, por estar bem fundamentado, imparcial e tecnicamente criterioso, e que as impugnações não abalaram suas premissas.

Requerer que o STJ imponha nova rodada de esclarecimentos ou substitua o juízo de suficiência das respostas do perito implica exatamente o reexame proibido.

Assim sendo, pela necessidade de revolver conteúdo fático-probatório, com incidência da Súmula n. 7/STJ, não é possível conhecer da questão federal invocada, no ponto.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de SÓ MEIAS, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA59363388 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:00
Código de Controle do Documento: 646392c8-3b12-421b-a502-71d0e47e06e7

É como voto.

Documento eletrônico VDA59363388 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:24:00
Código de Controle do Documento: 646392c8-3b12-421b-a502-71d0e47e06e7

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.133.993 / SP

Número Registro: 2025/0496914-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10071402820228260348 20250000540586

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: BRASTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
AGRAVANTE	: PERALTA INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA
ADVOGADOS	: HORÁCIO PERDIZ PINHEIRO NETO - SP157407
	ROGÉRIO LUIZ CUNHA - SP150191
AGRAVADO	: SO MEIAS INTIMATES LTDA
ADVOGADO	: ROGÉRIO MARCIO PEREIRA DE ALMEIDA - SP188198
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA59610065 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:49:05
Código de Controle do Documento: 5c562edc-f3f0-4e34-b0d1-edd4799dd99a

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610065 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:49:05
Código de Controle do Documento: 5c562edc-f3f0-4e34-b0d1-edd4799dd99a