



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3153708 - PR (2026/0017096-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : CONSORCIO EMPREENDEDOR CATUAI SHOPPING CENTER
LONDRINA
ADVOGADOS : ANGELA ESTORILIO SILVA FRANCO - PR021787
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
RODOLFO RIPPER FERNANDES - RJ121045
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
RICARDO VIEIRA BARBOSA VENANCIO - RJ173840
DANIELLE ISHIDA - RJ167711
CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS -
PR000791
LUCAS WAGNER LOURENCO - RJ178838
JEFFERSON COMELLI - PR038612
AGRAVADO : TRENTA - SORVETERIA ARTESANAL LTDA
ADVOGADO : CASSIO NAGASAWA TANAKA - PR019263

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NECESSIDADE DE NOVA INTIMAÇÃO DO PERITO. QUESITOS SUPLEMENTARES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. INCLUSÃO DO FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na hipótese, o Tribunal de origem, após o exame acurado dos autos, concluiu pela desnecessidade de nova intimação do perito acerca dos quesitos suplementares, diante de anterior manifestação. Incidência da Súmula 7 do STJ.

2. A Corte de origem concluiu, ainda, com fulcro na interpretação das cláusulas contratuais e no acervo fático-probatório constante nos autos, que não seria possível impor novas condições para proceder-se à renovação, como o acréscimo do Fundo de Promoção e Publicidade para compor o valor do aluguel, *"na medida em que se trata de valor que não integra o aluguel, mas condição específica do contrato"*. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

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

06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3153708 - PR (2026/0017096-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**

AGRAVANTE : CONSORCIO EMPREENDEDOR CATUAI SHOPPING CENTER
LONDRINA

ADVOGADOS : ANGELA ESTORILIO SILVA FRANCO - PR021787
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
RODOLFO RIPPER FERNANDES - RJ121045
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
RICARDO VIEIRA BARBOSA VENANCIO - RJ173840
DANIELLE ISHIDA - RJ167711
CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS -
PR000791
LUCAS WAGNER LOURENCO - RJ178838
JEFFERSON COMELLI - PR038612

AGRAVADO : TRENTA - SORVETERIA ARTESANAL LTDA

ADVOGADO : CASSIO NAGASAWA TANAKA - PR019263

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NECESSIDADE DE NOVA INTIMAÇÃO DO PERITO. QUESITOS SUPLEMENTARES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. INCLUSÃO DO FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Na hipótese, o Tribunal de origem, após o exame acurado dos autos, concluiu pela desnecessidade de nova intimação do perito acerca dos quesitos suplementares, diante de anterior manifestação. Incidência da Súmula 7 do STJ.

2. A Corte de origem concluiu, ainda, com fulcro na interpretação das cláusulas contratuais e no acervo fático-probatório constante nos autos, que não seria possível impor novas condições para proceder-se à renovação, como o acréscimo do Fundo de Promoção e Publicidade para compor o valor do aluguel, *"na medida em que se trata de valor que não integra o aluguel, mas condição específica do contrato"*. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CONSÓRCIO EMPREENDEDOR CATUAÍ SHOPPING CENTER LONDRINA em face de decisão da Presidência desta Corte que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

O agravante sustenta, em síntese, que: (I) é indevida a aplicação da Súmula 7/STJ, uma vez que o cerceamento de defesa decorre de fato expressamente consignado no acórdão (não encaminhamento dos quesitos ao perito), sendo possível a reavaliação jurídica sem o revolvimento probatório, ao exigir-se o exame do alegado vício procedimental; (II) é indevida a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, já que a controvérsia sobre o Fundo de Promoção e Publicidade, em ação renovatória, cinge questão estritamente jurídica, não dependente de interpretação contratual nem de reexame de provas.

A parte agravada não apresentou impugnação (e-STJ, fl. 796).

É o relatório.

VOTO

Em que pesem os esforços empreendidos pela parte agravante, não há, nas razões recursais, argumentação capaz de modificar a decisão agravada.

Inicialmente, quanto à tese de cerceamento de defesa, o Tribunal de origem concluiu que inexistia nulidade da sentença por ausência de encaminhamento de questionamentos ao perito sobre o laudo complementar, *in verbis*:

"Não há nulidade da sentença por ausência de encaminhamento ao perito de seus questionamentos acerca do laudo complementar.

Isso porque, embora, de fato, o juiz sequer tenha se pronunciado sobre esse pedido, após a juntada do laudo pericial (mov. 97.1), as partes foram intimadas a sobre ele se manifestar; sobrevindo, então, manifestação da ora apelante, instruído com parecer técnico para embasar seus questionamentos (movs. 104.1/104.2). Então, o perito novamente se manifestou nos autos, com respostas aos quesitos suplementares (mov. 110), de modo que desnecessário nova manifestação do profissional, o que será examinado de modo mais detido por ocasião da análise do mérito."

Nos termos do acórdão acima transcrito, infere-se que o Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, dos documentos e da natureza da avença, concluiu pela desnecessidade de nova intimação do perito acerca dos quesitos suplementares, diante da anterior manifestação.

Dessa forma, a análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, com a desconstituição de suas premissas, como pretende a parte recorrente, demandariam a incontornável incursão no suporte fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. HOMOLOGAÇÃO DE LAUDO PERICIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1.022, 370, 371 E 477 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, alínea

a, da Constituição Federal, em ação de produção antecipada de provas, na qual se discute a homologação de laudo pericial que constatou vícios no quadro de energia de empreendimento imobiliário. A parte recorrente alega omissão no acórdão recorrido quanto à necessidade de esclarecimentos técnicos na perícia, bem como cerceamento de defesa pela ausência de manifestação do perito sobre divergências apontadas pelo assistente técnico.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve omissão no acórdão recorrido quanto à necessidade de esclarecimentos técnicos na perícia; (ii) o perito deveria ter sido intimado para prestar esclarecimentos sobre as divergências apontadas pelo assistente técnico; (iii) o recurso especial busca o reexame de provas ou apenas a análise de questões processuais; (iv) o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ.

3. A ausência de manifestação do perito sobre divergências apontadas pelo assistente técnico não configura omissão do acórdão recorrido, que enfrentou as questões necessárias à solução da controvérsia, limitando-se a reafirmar que a ação de produção antecipada de provas não comporta valoração do material produzido, sendo eventuais complementações passíveis de discussão na ação principal. O simples inconformismo da parte com a conclusão adotada não caracteriza negativa de prestação jurisdicional.

4. A análise da necessidade de intimação do perito para novos esclarecimentos e da motivação da decisão que indeferiu o pedido demanda o revolvimento das circunstâncias fático-probatórias dos autos, o que encontra vedação na Súmula 7 do STJ.

5. A ação de produção antecipada de provas não se presta à valoração ou complementação do laudo pericial, mas apenas à sua colheita, sendo eventuais questionamentos sobre o mérito da prova técnica matéria a ser deduzida na ação principal. Concluir de forma diversa exigiria rediscussão da prova técnica e das manifestações já apresentadas, providência obstada pela Súmula 7 do STJ.

6. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, que reconhece que a ação de produção antecipada de provas não se destina à valoração do laudo, mas apenas à sua colheita, de modo que eventual questionamento deve ser deduzido na ação principal. Dessa forma, incide o óbice da Súmula 83 do STJ.

7. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 2.628.736/RJ, relator Ministro **MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025.)

Por fim, quanto à inclusão do Fundo de Promoção e Participação, o Tribunal assim dispôs:

"Por fim, a parte requerida solicitou, para fins de renovação do contrato, que a requerida arque com o valor do Fundo de Promoção e Publicidade, o qual deve ser fixado entre 10% e 20% (vinte por cento) do valor referente ao aluguel mínimo mensal.

Todavia, diversamente do que sugere a apelante, essa matéria não está inserida dentre aquelas previstas no art. 72, § 1º, da Lei 8.245/91, na medida em que se trata de valor que não integra o aluguel, mas condição específica do contrato. Logo, deveria ser exercida mediante ação própria ou reconvenção." (e-STJ, fl. 719)

Nos termos do acórdão acima transcrito, infere-se que o Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, dos documentos, da natureza da avença e da interpretação das cláusulas contratuais, concluiu pela inviabilidade de impor novas condições - como o Fundo de Promoção e Publicidade - para compor o valor do aluguel.

Dessa forma, a análise das razões recursais e a reforma do aresto hostilizado, com a desconstituição de suas premissas, como pretende a parte recorrente, demandariam o reexame de

todo o âmbito da relação contratual estabelecida e a incontornável incursão no suporte fático-probatório dos autos. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. VALOR DO ALUGUEL. PROVA PERICIAL DEVIDAMENTE ANALISADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. ERRO MATERIAL NA INDICAÇÃO DO VALOR COMETIDO PELA RECORRENTE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 211 DO STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO.

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, mantendo acórdão do TJRJ que fixou o valor do aluguel mensal em R\$ 50.670,00 e reconheceu a sucumbência recíproca entre as partes.

2. A Corte de origem examinou, de modo específico, a correta identificação do imóvel, os elementos considerados na perícia para a fixação do valor locatício e as impugnações apresentadas pela agravante.

3. O fato de a decisão ter sido desfavorável à recorrente não configura afronta ao art. 1.022 do CPC, afastando a alegação de violação a esse dispositivo.

4. A indicação incorreta do valor do aluguel foi feita pela própria agravante, não havendo participação dos agravados nesse equívoco.

Ausência de ofensa ao art. 77, II, do CPC.

5. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento da questão pelo Superior Tribunal de Justiça. Incidência da Súmula 211 do STJ.

6. A revisão das premissas adotadas no acórdão recorrido, quanto ao valor do aluguel, realmente demandaria o reexame de cláusulas contratuais, fatos e provas, providência vedada em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 desta Corte Superior.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.590.068/RJ, relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

Desse modo, ante a ausência de qualquer subsídio capaz de alterar os fundamentos do *decisum* recorrido, subsiste incólume o entendimento nele firmado, não merecendo prosperar, portanto, o presente recurso.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.153.708 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0017096-6

Número de Origem:

00675213020228160014 00775564420258160014 675213020228160014 775564420258160014

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSORCIO EMPREENDEDOR CATUAI SHOPPING CENTER
LONDRINA

ADVOGADOS : ANGELA ESTORILIO SILVA FRANCO - PR021787

CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855

RODOLFO RIPPER FERNANDES - RJ121045

BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455

RICARDO VIEIRA BARBOSA VENANCIO - RJ173840

DANIELLE ISHIDA - RJ167711

CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS - PR000791

LUCAS WAGNER LOURENCO - RJ178838

JEFFERSON COMELLI - PR038612

AGRAVADO : TRENTO - SORVETERIA ARTESANAL LTDA

ADVOGADO : CASSIO NAGASAWA TANAKA - PR019263

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONSORCIO EMPREENDEDOR CATUAI SHOPPING CENTER
LONDRINA

ADVOGADOS : ANGELA ESTORILIO SILVA FRANCO - PR021787
CRISTIAN LUIZ MORAES - PR025855
RODOLFO RIPPER FERNANDES - RJ121045
BIANCA FERRARI FANTINATTI - PR066455
RICARDO VIEIRA BARBOSA VENANCIO - RJ173840
DANIELLE ISHIDA - RJ167711
CASILLO ADVOGADOS - SOCIEDADE DE ADVOGADOS - PR000791
LUCAS WAGNER LOURENCO - RJ178838
JEFFERSON COMELLI - PR038612
AGRAVADO : TRENTON - SORVETERIA ARTESANAL LTDA
ADVOGADO : CASSIO NAGASAWA TANAKA - PR019263

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 12 de agosto de 2026