



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3170095 - RJ (2026/0038264-6)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : RSSC SHOPPING CENTERS S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA- RJ061698
MARIANA FERREIRA NEVES MONTEIRO- RJ093664
DIOGO BRITO CÂMARA GONÇALVES- RJ189754
AGRAVADO : ZAMP S.A.
ADVOGADO : RICARDO NEGRAO- SP138723

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E LEI DE LOCAÇÕES. AÇÃO RENOVATÓRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. DIFERENÇAS DE ALUGUÉIS. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL NA INTIMAÇÃO PARA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PRECEDENTES DO STJ.

1. Ação renovatória.

2. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial é inadmissível.

3. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre as diferenças entre os valores do aluguel estabelecido no contrato e aquele fixado na ação renovatória é a data da intimação do devedor para pagamento no cumprimento de sentença. Precedentes do STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, provido.

ACÓRDÃO

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3170095 - RJ(2026/0038264-6)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : RSSC SHOPPING CENTERS S/A
ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - RJ061698
MARIANA FERREIRA NEVES MONTEIRO - RJ093664
DIOGO BRITO CÂMARA GONÇALVES - RJ189754
AGRAVADO : ZAMP S.A.
ADVOGADO : RICARDO NEGRAO - SP138723

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E LEI DE LOCAÇÕES. AÇÃO RENOVATÓRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. DIFERENÇAS DE ALUGUÉIS. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL NA INTIMAÇÃO PARA CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PRECEDENTES DO STJ.

1. Ação renovatória.

2. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial é inadmissível.

3. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre as diferenças entre os valores do aluguel estabelecido no contrato e aquele fixado na ação renovatória é a data da intimação do devedor para pagamento no cumprimento de sentença. Precedentes do STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta extensão, provido.

RELATÓRIO

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo em recurso especial interposto por RSSC SHOPPING CENTERS S.A. contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional.

Agravo em recurso especial interposto em: 23/12/2025

Concluso ao gabinete em: 8/4/2026.

Ação: renovatória, ajuizada por ZAMP S.A., em face de RSSC SHOPPING CENTERS S.A., na qual requer a renovação da locação por 10 anos e a fixação de aluguel mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ou aluguel variável de 5% do faturamento líquido.

Sentença: julgou parcialmente procedente os pedidos, para: i) renovar o contrato de locação por 5 anos, a contar de 30/6/2022; ii) fixar o aluguel mínimo mensal em R\$ 46.000,00 (quarenta e seis mil reais).

Acórdão: deu provimento parcial ao recurso de apelação interposto por RSSC SHOPPING CENTERS S.A., nos termos da seguinte ementa:

Apelação Cível. Locação comercial. Ação renovatória. Preenchimento dos requisitos legais. Controvérsia que gira em torno do valor e do período da locação. Imóvel situado no 2º piso do Shopping Center RioSul, tendo como atividade comércio de fast food. Parte autora que propôs que o valor do novo aluguel fosse de R\$25.000,00 e o contrato a ser renovado vigorasse pelo período de 10 anos. Parte ré que não se opôs à renovação da locação, porém pugnou para que o valor do aluguel mensal fosse de R\$58.655,52 e a vigência do contrato de 5 anos. Laudo pericial realizado com base no método “inferência estatística” apurou que o valor do m² seria de R\$345,91 e assim, multiplicando pela área construída (133,16m²), chegou ao valor da locação para o mês de julho/2022 em R\$46.000,00 mensais. Sentença de procedência parcial. Irresignação do locador se insurgindo quanto ao valor final adotado, alegando que estaria subestimado e a metodologia adotada pelo Perito não seria a adequada por se tratar de imóvel localizado em shopping center, defendendo o método comparativo. Também se insurgiu quanto ao termo inicial para a vigência do novo valor da locação; quanto ao índice de juros e correção anual do contrato estabelecido na sentença, além dos honorários advocatícios que não teriam sido arbitrados de maneira isonômica. Modificação parcial da sentença. No caso sub judice, a metodologia adotada pelo Perito de confiança do Juízo, na apuração do valor locatício, observou as normas processuais e da ABNT, servindo como elemento convincente para o Juízo formar seu livre convencimento, ainda que tenha sido elaborado em diferente método daquele defendido pelo apelante. Inexistência de discrepância entre os valores. Incidência do verbete sumular nº 155 deste E. TJRJ. Perícia que merece ser mantida. Trabalho desempenhado pelo profissional que não merece sofrer qualquer censura. Termo inicial para aplicação do novo valor locatício que se contará a partir do 1º dia subsequente ao término da locação, cuja renovação se discute (01/07/2022) e não da data da citação como constou da sentença. Índice de correção anual do contrato (IGP-M) inalterado pela sentença. Preservação da mesma regra contida no pacto entre as partes. Juros moratórios que serão apurados com base no art.73 da Lei 8.245/91. Norma especial que se sobrepõe àquela prevista no CPC. Honorários sucumbenciais. Valor da causa que teve como base o art.58, III, da Lei 8.245/91. Percentual de 10% sobre o valor atualizado da causa (art.85, § 2º, do CPC), a ser suportado pelo autor em prol do causídico do réu. PROCEDÊNCIA PARCIAL DO RECURSO. (e-STJ fls. 1326-1327)

Embargos de Declaração: opostos por RSSC SHOPPING CENTERS S.A., foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 7º, 473, III e IV, 477, II, e 523 do CPC, 394, 397 e 421, parágrafo único, do CC, e 73 da Lei 8.245/1991, bem como dissídio jurisprudencial. Afirma que o laudo não adota método predominantemente aceito para apuração do aluguel em loja de shopping center e

que a inferência estatística é inadequada, impondo-se nova perícia. Aduz que o perito não respondeu de forma conclusiva ao quesito 5 nem esclareceu divergências apontadas pelo assistente técnico, configurando cerceamento de defesa. Argumenta que a fixação do INPC para correção de valores em atraso altera indevidamente o índice contratual eleito pelas partes. Assevera que os juros moratórios sobre diferenças de aluguéis devem incidir a partir da intimação para cumprimento de sentença, por se tratar de obrigação ilíquida e sem termo fixado, nos moldes do cumprimento definitivo.

RELATADO O PROCESSO, DECIDE-SE.

VOTO

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

I. DO REEXAME DE FATOS E PROVAS E DA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à validação do laudo por inferência estatística conforme parâmetros técnicos e ABNT, à conclusão de que o quesito 5 foi devidamente esclarecido pelo perito e à delimitação de que o INPC incide exclusivamente sobre valores em atraso do novo aluguel, preservando-se o índice contratual anual (e-STJ fls. 1331-1336), exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmula 5 do STJ e Súmula 7 do STJ.

II. DO TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA NA AÇÃO RENOVATÓRIA

2. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o termo inicial dos juros de mora incidentes sobre as diferenças entre os valores do aluguel estabelecido no contrato e aquele fixado na ação renovatória é a data da intimação do devedor para pagamento no cumprimento de sentença, como é a hipótese dos autos.

3. Nesse sentido: REsp n. 2.225.545/RJ, Terceira Turma, DJEN de 6/11/2025; AgInt no REsp n. 1.805.279/DF, Quarta Turma, DJe de 27/4/2022; REsp n. 1.937.469/SP, Terceira Turma, DJEN de 16/10/2025; AgInt no REsp n. 2.091.689/MG, Quarta Turma, DJe de 18/9/2024.

4. Na hipótese vertente, o Tribunal local decidiu pela incidência de juros moratórios de 1% ao mês a partir de cada aluguel pago (e-STJ fl. 1336).

5. Desse modo, encontrando-se o entendimento da Corte de origem em dissonância com a jurisprudência deste Tribunal, o recurso deve ser provido para fixar como termo inicial dos juros moratórios sobre as diferenças de aluguéis a data da intimação do devedor para o cumprimento de sentença, nos termos do art. 523 do CPC.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo para, conhecendo PARCIALMENTE do recurso especial, DAR-LHE PROVIMENTO, para fixar como termo inicial dos juros moratórios sobre as diferenças de aluguéis a data da intimação do devedor para o cumprimento de sentença.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.170.095 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0038264-6

Número de Origem:

02936680420218190001 202624500300 2936680420218190001

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RSSC SHOPPING CENTERS S/A

ADVOGADOS : GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - RJ061698

MARIANA FERREIRA NEVES MONTEIRO - RJ093664

DIOGO BRITO CÂMARA GONÇALVES - RJ189754

AGRAVADO : ZAMP S.A.

ADVOGADO : RICARDO NEGRAO - SP138723

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026