SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3173376 - SP (2026/0040443-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMINOS DO MOGI SHOPPING CENTER
ADVOGADOS	:	IGOR GOES LOBATO - SP307482
		IGOR FOLENA DIAS DA SILVA - DF052120
AGRAVADO	:	PREÇOLANDIA COMERCIAL LTDA
ADVOGADOS	:	RENATA NUNES GOUVEIA ZAKKA - SP166925
		VITOR MAGALHÃES DA SILVA - SP386530

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL DEFICIENTE. NÃO OCORRÊNCIA. PRAZO DECADENCIAL. AFERIÇÃO PELA SITUAÇÃO JURÍDICA VIGENTE AO AJUIZAMENTO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Se as questões em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação dos arts. 489, § 1º, III, e 1.022 do Código de Processo Civil.

2. O controle do prazo decadencial da ação renovatória observa a situação jurídica vigente ao tempo do ajuizamento, vedada a retroação de parâmetros supervenientes, com preservação do ato jurídico perfeito e da segurança jurídica. Precedentes.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

4. 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 08/09/2026 a 14/09/2026, 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, 14 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60047257 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/09/2026 20:55:46
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: 6cbff3eb-e4ae-4150-bdc9-9d1c2cabbf45

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60047257 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/09/2026 20:55:46
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: 6cbff3eb-e4ae-4150-bdc9-9d1c2cabbf45

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3173376 - SP (2026/0040443-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMINOS DO MOGI SHOPPING CENTER
ADVOGADOS	:	IGOR GOES LOBATO - SP307482
		IGOR FOLENA DIAS DA SILVA - DF052120
AGRAVADO	:	PREÇOLANDIA COMERCIAL LTDA
ADVOGADOS	:	RENATA NUNES GOUVEIA ZAKKA - SP166925
		VITOR MAGALHÃES DA SILVA - SP386530

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PRESTAÇÃO JURISDICIONAL DEFICIENTE. NÃO OCORRÊNCIA. PRAZO DECADENCIAL. AFERIÇÃO PELA SITUAÇÃO JURÍDICA VIGENTE AO AJUIZAMENTO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. Se as questões em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação dos arts. 489, § 1º, III, e 1.022 do Código de Processo Civil.
2. O controle do prazo decadencial da ação renovatória observa a situação jurídica vigente ao tempo do ajuizamento, vedada a retroação de parâmetros supervenientes, com preservação do ato jurídico perfeito e da segurança jurídica. Precedentes.
3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ASSOCIAÇÃO DOS CONDÔMINOS DO MOGI SHOPPING CENTER contra decisão singular da minha lavra em que neguei provimento ao recurso especial, pelos seguintes fundamentos: a) inexistência de ofensa ao art. 489 do Código de Processo Civil, com análise suficiente das questões relevantes; b) controle do prazo decadencial conforme a situação jurídica vigente ao tempo do ajuizamento, considerado o término contratual em 1/11/2024 e a distribuição em 29/4/2024, com aplicação do art. 51, § 5º, da Lei 8.245/1991; c) incidência da Súmula 7/STJ ante a necessidade de reexame fático e da cronologia processual (fls. 780-784).

Documento eletrônico VDA59725524 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:26
Código de Controle do Documento: 8b70e485-62ae-479c-a5a9-bca91234d102

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que houve decadência antecedente do direito renovatório por ausência de nova ação no quinquênio entre 1/11/2018 e 1/11/2023. Sustenta que o prazo decadencial encerrou-se em 1/5/2023 e afirma que a ação ajuizada em 29/4/2024 não poderia ser considerada tempestiva, apontando tratar-se de matéria exclusivamente de direito e sem reexame de provas (fls. 792-796).

Alega, ainda, violação do art. 1.008 do Código de Processo Civil por desconsiderar o efeito substitutivo do acórdão da apelação que fixou o termo final em 1/11/2023, inexistindo efeito suspensivo. Afirma que a decisão agravada ignorou a eficácia substitutiva, contrariando precedentes do Superior Tribunal de Justiça (fls. 793-795, 804-806).

Aponta insuficiência de fundamentação e o não enfrentamento específico de fundamento relevante. Invoca o art. 489, § 1º, VI, e o art. 926 do Código de Processo Civil, alegando desatenção a precedentes sobre o limite quinquenal e a obrigatoriedade de nova ação a cada período, sem distinção válida (fls. 793-794, 805-806).

Refuta a incidência da Súmula 7/STJ e sustenta tratar-se de qualificação jurídica de fatos incontroversos (datas dos marcos contratuais e da distribuição), com possibilidade de revaloração sem revolvimento probatório. Invoca precedentes sobre a aplicação do direito à espécie (fls. 795-796, 805-806).

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que se mantém a correta aplicação da Súmula 7/STJ e da Súmula 283/STF. Defende a aferição do prazo decadencial pela situação jurídica vigente ao tempo do ajuizamento, invoca proteção ao ato jurídico perfeito e à segurança jurídica com base nos arts. 6º e 24 da LINDB, além do princípio da conservação dos contratos, e pugna pela manutenção da decisão agravada (fls. 815-830).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, trata-se de ação renovatória proposta por Preçolândia Comercial Ltda. em face da Associação dos Condôminos do Mogi Shopping Center, visando a renovação compulsória da locação do salão comercial C-1, situado no Mogi Shopping Center, com fundamento em renovação anterior e na continuidade da atividade empresarial. O juízo de primeiro grau afastou a decadência ao considerar como termo final contratual 1/11/2024, fixado em sentença da renovatória anterior, e reconheceu que a ação foi distribuída em 29/4/2024 dentro do intervalo legal do art. 51, § 5º, da Lei 8.245/1991.

Tal decisão foi mantida pelo Tribunal de origem. Entendeu-se que o exercício do direito renovatório deve observar a situação jurídica vigente no momento da prática do ato. Registrou-se, ainda, que aplicar retroativamente decisão posterior violaria o ato

Documento eletrônico VDA59725524 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:26
Código de Controle do Documento: 8b70e485-62ae-479c-a5a9-bca91234d102

jurídico perfeito e a segurança das relações, mantendo a conclusão de tempestividade em 29/4/2024.

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

O recurso não merece prosperar.

Em primeiro lugar, a análise das alegações de insuficiência de fundamentação não identifica violação do art. 489 do Código de Processo Civil, porque o acórdão enfrentou a questão central e delineou, com precisão, as premissas jurídicas sobre o prazo da ação renovatória, a moldura temporal e a razão da conclusão adotada. A integridade do exame se revela no texto que explicita a referência temporal adotada, a justificativa de não retroação de parâmetros supervenientes e a distinção entre inconformismo da parte e vício decisório, afastando adequadamente a pecha de negativa de prestação jurisdicional.

Aliás, o entendimento de que não há dever de rebater um a um todos os argumentos foi reafirmado com base em precedentes, registrando-se que basta enfrentar as questões capazes de infirmar o resultado; algo que efetivamente ocorreu ao resolver o núcleo controvertido sobre o termo final considerado e o intervalo do art. 51, § 5º, da Lei 8.245/1991. Por sinal, a referência às decisões citadas demonstra a adesão à orientação do Superior Tribunal de Justiça sobre a suficiência do debate quando o Tribunal fixa e aplica corretamente os parâmetros jurídicos pertinentes ao litígio.

Assim, a leitura conjugada do acórdão e dos embargos integrativos evidencia que houve deliberação explícita sobre a tese central, com recusa justificada da pretensão de retroagir o acórdão posterior para fulminar a tempestividade aferida pela moldura vigente ao ato, o que afasta a alegação de omissão e confirma a regularidade do pronunciamento jurisdicional.

Em segundo lugar, a delimitação do prazo decadencial observou o título judicial válido à época do ajuizamento da ação renovatória, que fixava o término contratual em 1/11/2024, razão suficiente para reputar tempestiva a distribuição em 29/4/2024 dentro do interregno legal do art. 51, § 5º, da Lei 8.245/1991.

A aferição do direito potestativo tomou por base a situação jurídica então vigente, sem efeito suspensivo em sentido contrário, o que coaduna a contagem do intervalo com a realidade normativa do momento da prática do ato.

Dessarte, o critério de controle da decadência em locações não residenciais pauta-se pela realidade normativa existente na data do exercício do direito, vedada a substituição retroativa de parâmetros que ainda não vigoravam. Nessa linha, a alteração posterior do prazo para 60 meses não desconstitui a tempestividade aferida em 29/4/2024, porque o balizamento jurídico aplicável seguia o termo final em 1/11/2024, sem notícia de suspensão dos efeitos da sentença vigente.

Documento eletrônico VDA59725524 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:26
Código de Controle do Documento: 8b70e485-62ae-479c-a5a9-bca91234d102

É certo que a conclusão adotada preserva segurança jurídica pois impede a recomposição *ex post* de marcos temporais com impactos gravosos sobre atos consumados sob parâmetros válidos. Ao assim decidir, o pronunciamento consignou, de forma clara, que o interregno mínimo contou a partir de 1/5/2024, com distribuição quatro dias antes, afastando objetivamente a decadência arguida.

Em terceiro lugar, a tese de que o acórdão de apelação anterior teria substituído a sentença para fixar o termo em 1/11/2023 não altera o resultado, pois inexiste efeito suspensivo apto a projetar a alteração para o passado e reger ato já praticado conforme a ordem jurídica vigente. Explicitando, o efeito substitutivo não autoriza retroação indevida que anule a validade de exercício regular de direito amparado em decisão então eficaz, sem suporte normativo para tanto.

Com efeito, a substituição típica do art. 1.008 do Código de Processo Civil opera dentro dos limites do sistema processual e não confere, sem trânsito nem suspensão, aptidão para desconstituir parâmetros legitimamente utilizados em momento anterior. Ora, o controle da eficácia temporal impõe reconhecer a preservação da moldura aplicada ao ato, impedindo que a substituição normativa incida sobre a contagem do prazo já concluída sob título judicial válido.

Ainda que assim não fosse, a pretensão deduzida demandaria reexame do conjunto fático-probatório e da cronologia processual para substituir a moldura reconhecida pelas instâncias ordinárias, o que atrai o óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. A alteração de premissas fáticas sobre datas, marcos contratuais e superveniências decisórias ultrapassa o âmbito estritamente jurídico admitido no recurso especial.

A reconstrução cronológica proposta exigiria cotejo de documentos, decisões e eventos processuais para redefinir o termo final e o intervalo decadencial, medida que não se coaduna com a função uniformizadora do Superior Tribunal de Justiça, conforme reiterados precedentes transcritos na decisão e aplicados ao caso análogo de renovatória comercial.

Descabida a reanálise de temas que não ostentam imediata e estrita correlação com a razão de ser do agravo interno porquanto eminentemente atrelados ao mérito da controvérsia.

Nesse contexto, enfim, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59725524 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:26
Código de Controle do Documento: 8b70e485-62ae-479c-a5a9-bca91234d102

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.173.376 / SP

Número Registro: 2026/0040443-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10080054120248260361 23931569520248260000 2393156952024826000050000

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

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 : ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMINOS DO MOGI SHOPPING CENTER
ADVOGADOS : IGOR GOES LOBATO - SP307482
IGOR FOLENA DIAS DA SILVA - DF052120
AGRAVADO : PREÇOLANDIA COMERCIAL LTDA
ADVOGADOS : RENATA NUNES GOUVEIA ZAKKA - SP166925
VITOR MAGALHÃES DA SILVA - SP386530

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMINOS DO MOGI SHOPPING CENTER
ADVOGADOS : IGOR GOES LOBATO - SP307482
IGOR FOLENA DIAS DA SILVA - DF052120
AGRAVADO : PREÇOLANDIA COMERCIAL LTDA
ADVOGADOS : RENATA NUNES GOUVEIA ZAKKA - SP166925
VITOR MAGALHÃES DA SILVA - SP386530

Documento eletrônico VDA60023186 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:52:55
Código de Controle do Documento: 8a26c4b1-c27d-4c16-9190-d92dc246d77b

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, 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, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60023186 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:52:55
Código de Controle do Documento: 8a26c4b1-c27d-4c16-9190-d92dc246d77b