SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3207108 - DF (2026/0101445-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	TORRES DO BRASIL S.A.
ADVOGADO	:	LEONARDO PLATAIS BRASIL TEIXEIRA - RJ160435
AGRAVADO	:	ARNALDO GOMES
ADVOGADA	:	RUTH MARA ROSELEINE MACHADO - DF005868

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA E JULGAMENTO ULTRA PETITA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do Superior Tribunal de Justiça que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em demanda oriunda de ação renovatória de locação comercial, na qual foram suscitadas preliminares de cerceamento de defesa e de julgamento ultra petita em face de laudo pericial homologado e da fixação do valor do aluguel.

2. A agravante afirma o preenchimento dos requisitos de admissibilidade e sustenta que as questões são de direito, envolvendo: (i) nulidade por cerceamento de defesa diante da homologação do laudo sem nova intimação do perito para manifestação sobre impugnação técnica; e (ii) nulidade por julgamento ultra petita em razão da adoção de parâmetro pericial com área superior à indicada na inicial e majoração do aluguel.

3. O Tribunal de origem rejeitou as preliminares, assentando a suficiência da prova pericial produzida sob contraditório e ampla defesa, a ausência de requerimento de esclarecimentos ao perito e a natureza estimativa do valor indicado na inicial, bem como a inexistência de aceitação tácita de valor pelo locador.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o exame das alegações de cerceamento de defesa, por ausência de nova intimação do perito para se manifestar sobre impugnação ao laudo, demanda reexame do conjunto fático-probatório, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ; e (ii) saber se a fixação do valor

Documento eletrônico VDA59640871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 01/09/2026 14:44:50
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 4e436abb-fc4c-4c35-b13c-a56d0c9bd79e

do aluguel com base em laudo pericial e na área efetivamente ocupada configura julgamento ultra petita, em violação aos arts. 141 e 492 do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A apreciação da suficiência do laudo, da necessidade de novos esclarecimentos do perito e da ocorrência de cerceamento de defesa pressupõe revolvimento do acervo fático-probatório (CPC, art. 477, § 3º), providência vedada na via especial pela Súmula 7/STJ.

6. A fixação judicial do aluguel, em ação renovatória, a partir de prova pericial produzida sob contraditório, não configura julgamento ultra petita, pois os valores lançados na inicial são meramente estimativos e o ponto controvertido foi submetido à perícia, inexistindo condenação em quantidade superior ou objeto diverso do pedido (CPC, arts. 141 e 492).

7. Mantém-se, por conseguinte, o não conhecimento do recurso especial, ante a necessidade de reexame de fatos e provas em relação às alegadas violações aos arts. 10, 477, § 3º, 141 e 492 do CPC.

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo interno não 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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

Documento eletrônico VDA59640871 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 01/09/2026 14:44:50
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 4e436abb-fc4c-4c35-b13c-a56d0c9bd79e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3207108 - DF (2026/0101445-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	TORRES DO BRASIL S.A.
ADVOGADO	:	LEONARDO PLATAIS BRASIL TEIXEIRA - RJ160435
AGRAVADO	:	ARNALDO GOMES
ADVOGADA	:	RUTH MARA ROSELEINE MACHADO - DF005868

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA E JULGAMENTO ULTRA PETITA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência do Superior Tribunal de Justiça que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em demanda oriunda de ação renovatória de locação comercial, na qual foram suscitadas preliminares de cerceamento de defesa e de julgamento ultra petita em face de laudo pericial homologado e da fixação do valor do aluguel.

2. A agravante afirma o preenchimento dos requisitos de admissibilidade e sustenta que as questões são de direito, envolvendo: (i) nulidade por cerceamento de defesa diante da homologação do laudo sem nova intimação do perito para manifestação sobre impugnação técnica; e (ii) nulidade por julgamento ultra petita em razão da adoção de parâmetro pericial com área superior à indicada na inicial e majoração do aluguel.

3. O Tribunal de origem rejeitou as preliminares, assentando a suficiência da prova pericial produzida sob contraditório e ampla defesa, a ausência de requerimento de esclarecimentos ao perito e a natureza estimativa do valor indicado na inicial, bem como a inexistência de aceitação tácita de valor pelo locador.

Documento eletrônico VDA59375000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:52:45
Código de Controle do Documento: 3a3586a3-6159-4ace-80ec-a2e0db47b415

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o exame das alegações de cerceamento de defesa, por ausência de nova intimação do perito para se manifestar sobre impugnação ao laudo, demanda reexame do conjunto fático-probatório, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ; e (ii) saber se a fixação do valor do aluguel com base em laudo pericial e na área efetivamente ocupada configura julgamento ultra petita, em violação aos arts. 141 e 492 do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A apreciação da suficiência do laudo, da necessidade de novos esclarecimentos do perito e da ocorrência de cerceamento de defesa pressupõe revolvimento do acervo fático-probatório (CPC, art. 477, § 3º), providência vedada na via especial pela Súmula 7/STJ.

6. A fixação judicial do aluguel, em ação renovatória, a partir de prova pericial produzida sob contraditório, não configura julgamento ultra petita, pois os valores lançados na inicial são meramente estimativos e o ponto controvertido foi submetido à perícia, inexistindo condenação em quantidade superior ou objeto diverso do pedido (CPC, arts. 141 e 492).

7. Mantém-se, por conseguinte, o não conhecimento do recurso especial, ante a necessidade de reexame de fatos e provas em relação às alegadas violações aos arts. 10, 477, § 3º, 141 e 492 do CPC.

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TORRES DO BRASIL S.A. contra decisão do Presidente do Superior Tribunal de Justiça, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou.

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA59375000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:52:45
Código de Controle do Documento: 3a3586a3-6159-4ace-80ec-a2e0db47b415

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos fáticos e jurídicos anteriormente lançados, motivo pelo qual mantenho a decisão agravada pelos fundamentos anteriormente expostos, os quais transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão (e-STJ fls. 1.830-1.832):

> *Quanto à primeira controvérsia, o Tribunal a quo se manifestou nos seguintes termos:*
>
> > *Da preliminar de cerceamento de defesa*
> >
> > *A apelante suscita a preliminar de cerceamento de defesa, ao fundamento de que não teria sido intimada a se manifestar sobre o laudo complementar apresentado pelo perito.*
> >
> > *Da análise dos autos, observa-se que o perito judicial coligiu no ID 73224499 o laudo de avaliação, sobre o qual as partes foram intimadas a se manifestarem, conforme decisão de ID 73224508.*
> >
> > *Todavia, em petição juntada no ID 73224512, a parte autora juntou aos autos o parecer do assistente técnico, que concluiu por um valor de locação diverso do apontado pelo perito no laudo de avaliação. A parte ré não se manifestou.*
> >
> > *Intimado a se manifestar sobre a impugnação da parte autora, o perito esclareceu que não houve impugnação ao laudo de avaliação, mas realização de uma nova avaliação para o objeto da lide.*
> >
> > *O perito esclareceu, também, que: (i) no parecer do assistente técnico foram considerados seis dados amostrais, diferentes daqueles utilizados pelo perito na avaliação oficial, uma vez que não foram disponibilizados pela requerente no curso dos trabalhos; (ii) os contratos e comprovantes de pagamento das locações não foram juntados aos autos; e (iii) na tabela de dados do parecer técnico não foi identificada a data do último reajuste considerado nos contratos firmados.*
> >
> > *A decisão de ID 73224521 homologou o laudo apresentado, tendo a parte autora se manifestado no sentido de que deveria prevalecer a área de locação estipulada no contrato pactuado entre as partes, de 231m2, sem demandar outros esclarecimentos do perito judicial, nos termos do §3º, do CPC. art. 477,*
> >
> > *Dessa forma, diante da ausência de manifestação da parte sobre a necessidade de esclarecimentos e requerimento de intimação do perito para comparecer à audiência de instrução e julgamento, a fim de prestar os esclarecimentos necessários, não há se falar em nulidade por cerceamento de defesa. Rejeito a preliminar de cerceamento de defesa (fl. 1.726).*
>
> *Assim, incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"), uma vez que o reexame da premissa fixada pela Corte de origem quanto à necessidade ou não de dilação probatória demandaria o reexame do*

Documento eletrônico VDA59375000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:52:45
Código de Controle do Documento: 3a3586a3-6159-4ace-80ec-a2e0db47b415

acervo fático-probatório juntado aos autos, o que não é possível em sede de recurso especial.

Nesse sentido: "Para prevalecer a pretensão em sentido contrário à conclusão das instâncias ordinárias, que entenderam não ser preciso maior dilação probatória, seria necessária a revisão do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável nesta instância especial por força da ". (AgInt no , Súmula nº 7/STJ AR Esp n. 2.541.210/PR relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de) 20/12/2024.

Na mesma linha: "XI - Para acolhimento da pretensão recursal, seria necessário o revolvimento de fatos e provas, a fim de compreender pela necessidade da produção probatória sobre os específicos fatos alegados como essenciais à demonstração da tese sustentada pela parte recorrente, mas que foram descartados para o deslinde da controvérsia pelo julgador a quo. XII - Não cabe, assim, o conhecimento da pretensão recursal, porque exigiria a revisão de juízo de fato exarado pelas instâncias ordinárias sobre o alegado cerceamento da produção probatória, o que é inviável em recurso especial. Incidência do Enunciado Sumular n. 7/STJ". (AgInt no REsp n. 2.031.543/PA relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJEN de 9/12/2024.)

Confiram-se ainda os seguintes precedentes: [...]

Quanto à segunda controvérsia, o Tribunal a quo se manifestou nos seguintes termos:

> *Da preliminar de julgamento ultra petita*
>
> *A apelante suscitou, ainda, a preliminar de nulidade por julgamento ultra petita, sob o fundamento de que, ao adotar como parâmetro o cenário 2 apresentado no laudo, com área de 322 m2 e consequente majoração do valor locatício para R$ 34.300,00, a sentença teria ultrapassado os limites do pedido inicial, bem como do valor aceito tacitamente pelo locador/ apelado.*
>
> *Nos termos do do CPC, é vedado ao julgador proferir decisão de art. 492 natureza diversa da pedida (extra petita), bem como condenar a parte em quantidade superior ou objeto diverso do que foi demandado (ultra petita).*
>
> *No caso, da análise da inicial, percebe-se que a pretensão da parte autora, ora apelante, consiste na renovação do contrato de locação e a fixação do valor do aluguel em R$ 19.280,81.*
>
> *Em sede de contestação, a parte não impugnou o pedido deré/ apelada renovação, tendo se insurgido somente contra o valor de locação apresentado pela autora na inicial, manifestando interesse na realização de perícia para avaliar o valor de mercado da locação, considerando a necessidade de reajuste, em razão de o contrato ter sido celebrado há mais de vinte e seis anos, e a localização privilegiada do imóvel.*
>
> *Assim, a fixação de valor de aluguel acima do indicado na inicial não constitui julgamento , pois se trata de valor meramente indicativo. ultra petita*
>
> *[...]*

Documento eletrônico VDA59375000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:52:45
Código de Controle do Documento: 3a3586a3-6159-4ace-80ec-a2e0db47b415

> *Ademais, o valor da locação foi o ponto controvertido objeto da perícia produzida nos autos, sob o crivo do contraditório e ampla defesa.*
>
> *O fato de julgador ter optado pelo maior valor da locação indicado no laudo pericial, considerando a área real ocupada pela locatária, também não implica julgamento , até porque, ao contrário do alegado pela apelante, ultra petita não houve aceitação tácita do quanto ao valor menor apontado nolocador/ apelado laudo pericial.*
>
> *Depreende-se dos autos que, na primeira manifestação da parte após apresentação do laudo pericial, esta informou que vinharé/ apelada, recebendo valores inferiores, requerendo a fixação do aluguel em R$ 34.300,00. Rejeito a preliminar suscitada (fls. 1.727-1.728).*
>
> *Assim, incide a Súmula n. 7 do STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"), porquanto o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos.*
>
> [...]
>
> *Ante o exposto, com base no -E, V, do Regimento Interno do Superior art. 21 Tribunal de Justiça, conheço do Agravo para não conhecer do Recurso Especial.*

Com efeito, a legislação processual estabelece, no art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil, a faculdade de o relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal.

Cuida-se de inovação legal que reflete a já consagrada jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que: "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema." (Súmula nº 568 do STJ, aprovada pela Corte Especial em 16/03/2016)

Dada a sólida fundamentação que respalda a atuação do relator, a redação do art. 1.021, §1º, do Código de Processo Civil é clara no sentido de estabelecer que: "Na petição de agravo interno, o recorrente impugnará especificadamente os fundamentos da decisão agravada."

Há, assim, ônus imposto ao agravante que deseja ver reformada a decisão que impugna, no sentido de que as razões por ele invocadas sejam especificamente voltadas à integralidade dos fundamentos trazidos pela decisão agravada e, ainda, que sejam aptas a desconstituir, de maneira contundente, os argumentos que sustentaram a decisão atacada.

O não atendimento a tais requisitos importa, via de consequência, na manutenção do que decidido monocraticamente com base na inadmissibilidade

Documento eletrônico VDA59375000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:52:45
Código de Controle do Documento: 3a3586a3-6159-4ace-80ec-a2e0db47b415

manifesta ou na jurisprudência consolidada nesta Corte, conforme se extrai dos seguintes precedentes:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE AFASTOU A IMPENHORABILIDADE DE IMÓVEL E MANTEVE SUA EXPROPRIAÇÃO, BEM COMO INDEFERIU O PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.*
>
> *1. Cumprimento de sentença em que foi proferida decisão afastando a impenhorabilidade do imóvel e mantendo sua expropriação, bem como indeferindo o pedido de nova avaliação.*
>
> *2. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da não impugnação do seguinte fundamento da decisão de inadmissibilidade: incidência da Súmula 7 do STJ.*
>
> *3. Consoante entendimento pacífico desta Corte, não merece conhecimento o agravo em recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão de inadmissão do recurso especial. Precedentes.*
>
> *4. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.*
>
> *(AgInt no AREsp n. 2.494.296/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 26/11/2024.)*

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CAPÍTULO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. PRECLUSÃO. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA. CESSAÇÃO DOS DESCONTOS. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. PRESCRIÇÃO DECENAL. DIVERSOS PRECEDENTES ESPECÍFICOS. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC INEXISTENTE. LEGITIMIDADE PASSIVA DO RECORRENTE. REVISÃO. SUMULAS N. 7/STJ E 280/STF.*
>
> *1. No âmbito do agravo interno, a ausência de impugnação específica de capítulo autônomo impõe o reconhecimento da preclusão da matéria não impugnada, afastando-se a incidência da Súmula n. 182/STJ (EREsp n. 1.424.404/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, DJe 17/11/2021). Preclusa, portanto, a tese de imprescindibilidade de formação de litisconsórcio passivo.*
>
> *(...)*
>
> *(AgInt no AREsp n. 2.206.481/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 9/10/2024.)*

Há, portanto, orientação clara e firme desta Terceira Turma no sentido de que, ausente impugnação específica dos fundamentos presentes na decisão agravada, ou inexistente apresentação de fundamentação robusta e suficiente à desconstituição dos argumentos fáticos e jurídicos alvo da pretensão recursal, a parte recorrente não logrará êxito em sua pretensão.

Documento eletrônico VDA59375000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:52:45
Código de Controle do Documento: 3a3586a3-6159-4ace-80ec-a2e0db47b415

No presente recurso, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão agravada, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas, concluindo pela incidência do óbice sumular n. 7/STJ em relação à alegada violação aos arts. 10; 477, § 3º; 141 e 492, todos do CPC.

De fato, presente a função uniformizadora do recurso especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejulgamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância. Diante disso, é reiterada a jurisprudência no sentido de que o reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial pela Súmula n. 7/STJ.

Assim, o acolhimento das teses recursais, realmente, demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

Nesse sentido:

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LAUDO PERICIAL. ALEGADO CERCEAMENTO DE DEFESA. NECESSIDADE DE NOVA MANIFESTAÇÃO DO PERITO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO E DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
>
> *I. Caso em exame*
>
> *1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência desta Corte, que conheceu do agravo para não conhecer de recurso especial.*
>
> *2. A parte agravante sustenta que o recurso especial cumpre os requisitos de admissibilidade, alegando equívoco na aplicação da Súmula 7/STJ, ao afirmar que a controvérsia seria exclusivamente de direito, relativa à ocorrência de cerceamento de defesa em razão da homologação de laudo pericial sem prévia intimação do perito para manifestação sobre impugnação técnica.*
>
> *II. Questão em discussão*
>
> *3. Há duas questões em discussão: (i) saber se o exame da alegada ocorrência de cerceamento de defesa, por ausência de nova intimação do perito para manifestar-se sobre impugnação ao laudo, demanda reexame do conjunto fático-probatório, atraindo a incidência da Súmula 7/STJ e (ii) saber se houve adequada demonstração de dissídio jurisprudencial, com a realização do cotejo analítico e a comprovação da similitude fática e jurídica, bem como se é possível conhecer do recurso especial pela alínea "c" quando a análise do alegado dissídio pressupõe reexame de provas.*
>
> *III. Razões de decidir*
>
> *4. Constata-se que o Tribunal de origem, a partir da análise do conjunto probatório, concluiu pela suficiência do laudo pericial, destacando que o perito prestou esclarecimentos em mais de uma oportunidade e que*

Documento eletrônico VDA59375000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:52:45
Código de Controle do Documento: 3a3586a3-6159-4ace-80ec-a2e0db47b415

as impugnações apresentadas eram genéricas e incapazes de infirmar as conclusões técnicas, bem como pela desnecessidade de nova intimação do expert.

5. Verifica-se que a pretensão recursal, ainda que deduzida sob o fundamento de violação ao art. 477, § 2º, do CPC e de cerceamento de defesa, busca desconstituir premissas fático-probatórias firmadas pelo Tribunal de origem, relativas à suficiência da prova pericial e à inexistência de prejuízo, o que exige reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

6. Assenta-se que a conclusão do acórdão recorrido acerca da suficiência da perícia, da inexistência de necessidade de novos esclarecimentos e da ausência de cerceamento de defesa decorre da valoração concreta do conteúdo do laudo, das impugnações e das respostas do perito, não se tratando de mera revaloração jurídica de fatos incontroversos, razão pela qual incide o óbice da Súmula 7/STJ.

7. A orientação jurisprudencial consolidada é no sentido de que não é possível o conhecimento de recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" quando o alegado dissídio apoia-se em matéria fática, pois a Súmula 7/STJ igualmente se aplica à hipótese de divergência jurisprudencial.

8. Diante da ausência de demonstração de violação direta a dispositivo de lei federal dissociada do reexame do acervo probatório e da não comprovação do dissídio nos moldes legais e regimentais, mantém-se a decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

IV. Dispositivo

9. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 3.116.709/MS, sob minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 1/6/2026, DJEN de 8/6/2026.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. FIXAÇÃO DE PRAZO E VALOR DE ALUGUEL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, em ação renovatória de locação comercial ajuizada por locatária visando à renovação compulsória de contrato de locação por 11 anos, com redução do aluguel mínimo mensal e alteração na periodicidade de pagamento.

2. Sentença de procedência determinou a renovação do contrato por 11 anos e fixou o aluguel mínimo mensal em R$ 108.869,06, com base em laudo pericial. O Tribunal de Justiça de São Paulo manteve integralmente a sentença, afastando alegações de cerceamento de defesa e julgamento ultra petita.

3. No recurso especial, o agravante alegou: (i) julgamento ultra petita por fixação de aluguel inferior ao pleiteado pela autora; (ii) prazo de renovação superior a 5 anos, em contrariedade à jurisprudência do STJ; (iii) ausência de fundamentação quanto aos vícios do laudo pericial. Apontou dissídio jurisprudencial com acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.

Documento eletrônico VDA59375000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:52:45
Código de Controle do Documento: 3a3586a3-6159-4ace-80ec-a2e0db47b415

4. Há três questões em discussão: (i) saber se a fixação de aluguel em valor inferior ao pleiteado pela autora configura julgamento ultra petita; (ii) saber se o prazo de renovação contratual superior a cinco anos contraria o art. 51 da Lei 8.245/1991 e a jurisprudência do STJ; (iii) saber se há ausência de fundamentação quanto aos vícios do laudo pericial e necessidade de nova perícia.

5. O entendimento do STJ é de que, em ações renovatórias, os valores indicados pelas partes são estimativos, cabendo ao juiz fixar o aluguel com base em laudo pericial submetido ao contraditório, sem configurar julgamento ultra petita.

6. A jurisprudência do STJ estabelece que o prazo máximo de prorrogação contratual em ações renovatórias é de cinco anos, ainda que o contrato original preveja período maior, conforme o art. 51 da Lei 8.245/1991.

7. A análise de eventual insuficiência do laudo pericial ou necessidade de nova perícia implicaria reexame de matéria fático-probatória, vedado pela Súmula 7/STJ.

8. O acórdão recorrido enfrentou, ainda que de forma sucinta, as alegações sobre a aptidão do laudo pericial e a dispensabilidade de nova prova, não havendo negativa de prestação jurisdicional.

9. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.569.615/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 3/11/2025.)

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

É o voto.

Documento eletrônico VDA59375000 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:52:45
Código de Controle do Documento: 3a3586a3-6159-4ace-80ec-a2e0db47b415

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.207.108 / DF

Número Registro: 2026/0101445-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07239444920228070001 7239444920228070001

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

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	: TORRES DO BRASIL S.A.
ADVOGADO	: LEONARDO PLATAIS BRASIL TEIXEIRA - RJ160435
AGRAVADO	: ARNALDO GOMES
ADVOGADA	: RUTH MARA ROSELEINE MACHADO - DF005868
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: TORRES DO BRASIL S.A.
ADVOGADO	: LEONARDO PLATAIS BRASIL TEIXEIRA - RJ160435
AGRAVADO	: ARNALDO GOMES
ADVOGADA	: RUTH MARA ROSELEINE MACHADO - DF005868

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA59614192 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 01:37:22
Código de Controle do Documento: a5cae689-0d0a-4a17-96f6-b44809483c41

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59614192 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 01:37:22
Código de Controle do Documento: a5cae689-0d0a-4a17-96f6-b44809483c41