SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2271452 - PR (2026/0179383-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA
ADVOGADO	:	MAURICIO MARQUES DOMINGUES - SP175513
RECORRIDO	:	FABRICADORA DE ESPUMAS E COLCHOES NORTE PARANAENSE LTDA
ADVOGADO	:	DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná em apelação cível, nos autos de ação renovatória de locação comercial, em que se discutiu a cobrança de aluguéis após o término do contrato e antes da desocupação.

2. A controvérsia versa sobre ação renovatória de locação comercial, com discussão a respeito da possibilidade de fixação de aluguéis devidos após o termo final do contrato pelo valor de mercado apurado em perícia.

3. O Juízo de primeiro grau extinguiu o feito, sem resolução do mérito, por perda superveniente do objeto, após a desocupação do imóvel, e condenou a autora às custas e honorários fixados em 10% sobre o valor da causa, com correção monetária e juros de mora.

4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para condenar a autora ao pagamento dos aluguéis devidos entre o término do contrato e a efetiva desocupação do imóvel, determinando que a cobrança observasse os valores contratualmente pactuados, com correção monetária.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se, à luz do art. 73 da Lei n. 8.245/1991, a natureza dúplice da ação renovatória autoriza a fixação de aluguel de mercado

Documento eletrônico VDA60047213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:06
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 1803b0ed-ebc9-49a9-b101-9261131ae3f5

para o período posterior ao término do contrato, ainda que extinta sem resolução do mérito; (ii) saber se a limitação dos aluguéis ao valor contratual ofende os arts. 884 e 422 do CC ao permitir enriquecimento sem causa e contrariar a boa-fé objetiva; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial apta a admitir a adoção de perícia para arbitramento do aluguel de mercado no período pós-contrato.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, na espécie, a pretensão de substituir os valores contratualmente pactuados por aluguel de mercado com base em perícia demandaria o reexame do acervo fático-probatório delineado no acórdão recorrido, relativamente ao ponto jurídico da fixação do valor dos aluguéis após o término do contrato.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, na espécie, a análise da alegada ocorrência de enriquecimento sem causa e da boa-fé objetiva pressupõe a revisão das premissas fáticas adotadas pelo Tribunal local.

8. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando a controvérsia está alcançada pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ, o que impede a demonstração de similitude fática e o cotejo analítico necessário para o conhecimento pela alínea *c* do art. 105, III, da CF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal exige a substituição do valor contratual dos aluguéis por arbitramento de mercado com base em perícia, por demandar reexame do acervo fático-probatório. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a análise de enriquecimento sem causa e boa-fé objetiva pressupõe revisitar premissas fáticas firmadas no acórdão recorrido. 3. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando subsiste óbice da Súmula n. 7 do STJ sobre a mesma matéria, inviabilizando a comprovação da similitude fática".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.245/1991, art. 73; CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, arts. 371, 479, 1.022 e 85, § 11 e § 2º; CC, arts. 422 e 884.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AREsp n. 2.908.799/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.811.340/RO, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgados em 4/5/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.692.471/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/6/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018; STJ, Súmula n. 7.

Documento eletrônico VDA60047213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:06
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 1803b0ed-ebc9-49a9-b101-9261131ae3f5

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, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60047213 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:06
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 1803b0ed-ebc9-49a9-b101-9261131ae3f5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2271452 - PR (2026/0179383-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA
ADVOGADO	:	MAURICIO MARQUES DOMINGUES - SP175513
RECORRIDO	:	FABRICADORA DE ESPUMAS E COLCHOES NORTE PARANAENSE LTDA
ADVOGADO	:	DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná em apelação cível, nos autos de ação renovatória de locação comercial, em que se discutiu a cobrança de aluguéis após o término do contrato e antes da desocupação.

2. A controvérsia versa sobre ação renovatória de locação comercial, com discussão a respeito da possibilidade de fixação de aluguéis devidos após o termo final do contrato pelo valor de mercado apurado em perícia.

3. O Juízo de primeiro grau extinguiu o feito, sem resolução do mérito, por perda superveniente do objeto, após a desocupação do imóvel, e condenou a autora às custas e honorários fixados em 10% sobre o valor da causa, com correção monetária e juros de mora.

4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para condenar a autora ao pagamento dos aluguéis devidos entre o término do contrato e a efetiva desocupação do imóvel, determinando que a cobrança observasse os valores contratualmente pactuados, com correção monetária.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se, à luz do art. 73 da Lei n. 8.245/1991, a natureza dúplice da ação renovatória autoriza a fixação de aluguel de mercado

Documento eletrônico VDA59093954 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 16:56:19
Código de Controle do Documento: ddac903e-7d8e-4409-917e-1020e5d87621

para o período posterior ao término do contrato, ainda que extinta sem resolução do mérito; (ii) saber se a limitação dos aluguéis ao valor contratual ofende os arts. 884 e 422 do CC ao permitir enriquecimento sem causa e contrariar a boa-fé objetiva; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial apta a admitir a adoção de perícia para arbitramento do aluguel de mercado no período pós-contrato.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, na espécie, a pretensão de substituir os valores contratualmente pactuados por aluguel de mercado com base em perícia demandaria o reexame do acervo fático-probatório delineado no acórdão recorrido, relativamente ao ponto jurídico da fixação do valor dos aluguéis após o término do contrato.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, na espécie, a análise da alegada ocorrência de enriquecimento sem causa e da boa-fé objetiva pressupõe a revisão das premissas fáticas adotadas pelo Tribunal local.

8. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando a controvérsia está alcançada pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ, o que impede a demonstração de similitude fática e o cotejo analítico necessário para o conhecimento pela alínea *c* do art. 105, III, da CF.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal exige a substituição do valor contratual dos aluguéis por arbitramento de mercado com base em perícia, por demandar reexame do acervo fático-probatório. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a análise de enriquecimento sem causa e boa-fé objetiva pressupõe revisitar premissas fáticas firmadas no acórdão recorrido. 3. Do dissídio jurisprudencial não se pode conhecer quando subsiste óbice da Súmula n. 7 do STJ sobre a mesma matéria, inviabilizando a comprovação da similitude fática".

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.245/1991, art. 73; CF, art. 105, III, *a* e *c*; CPC, arts. 371, 479, 1.022 e 85, § 11 e § 2º; CC, arts. 422 e 884.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AREsp n. 2.908.799/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.811.340/RO, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgados em 4/5/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.692.471/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/6/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018; STJ, Súmula n. 7.

Documento eletrônico VDA59093954 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 16:56:19
Código de Controle do Documento: ddac903e-7d8e-4409-917e-1020e5d87621

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA. com fundamento no art. 105, III, *a* e *c,* da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná em apelação cível nos autos de ação renovatória de locação comercial.

O julgado foi assim ementado (fl. 623):

> RECURSO DE APELAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. CONDENAÇÃO DO AUTOR/LOCATÁRIO AO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS DEVIDOS ENTRE O TÉRMINO DO CONTRATO E A EFETIVA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS PENDENTES QUE DEVE OBSERVAR OS VALORES VIGENTES À ÉPOCA DO CONTRATO PRIMITIVO, COM A DEVIDA CORREÇÃO MONETÁRIA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 651):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. ACÓRDÃO QUE CONDENOU O LOCATÁRIO AO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS REFERENTES AO PERÍODO ENTRE O TÉRMINO DO CONTRATO E A EFETIVA DESOCUPAÇÃO. PERMANÊNCIA DO VALOR PACTUADO NO INSTRUMENTO CONTRATUAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO. RECURSO MANEJADO COM FINALIDADE INADEQUADA, VISANDO REDISCUTIR A MATÉRIA JÁ DECIDIDA. DECISÃO CLARA E BEM FUNDAMENTADA, MEDIANTE ANÁLISE DE TODA A CONTROVÉRSIA. VIA INADEQUADA À PRETENSÃO DE REANÁLISE DA MATÉRIA. PREQUESTIONAMENTO. DESNECESSIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E REJEITADOS.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 73 da Lei n. 8.245/1991, porque a ação renovatória possui natureza dúplice e autorizaria a fixação do aluguel pelo valor de mercado no período

Documento eletrônico VDA59093954 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 16:56:19
Código de Controle do Documento: ddac903e-7d8e-4409-917e-1020e5d87621

posterior ao término do contrato, ainda que extinta sem resolução do mérito, diante da permanência do locatário no imóvel;

b) 884 e 442 do Código Civil, pois o acórdão recorrido, ao limitar os aluguéis ao valor contratual, teria permitido enriquecimento sem causa da locatária, que permaneceu no imóvel pagando valor defasado.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que na ação renovatória extinta por perda do objeto a cobrança de aluguéis após o término do contrato deve observar apenas os valores pactuados, divergiu do entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que admite a fixação do valor real de mercado e a cobrança da diferença até a desocupação, mediante perícia.

Requer o provimento do recurso para que se reformem os acórdãos recorridos e se reconheça a possibilidade de fixação dos aluguéis do período pós-contrato pelo valor de mercado apurado em perícia.

Contrarrazões às fls. 692-700.

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de renovatória de locação comercial em que a parte autora pleiteou a renovação do contrato, com discussão sobre o valor do aluguel.

O Juízo de primeiro grau julgou extinto o feito, sem resolução do mérito, por perda superveniente do objeto, após a desocupação do imóvel, e condenou a autora às custas e honorários fixados em 10% sobre o valor da causa, com correção monetária e juros de mora.

Documento eletrônico VDA59093954 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 16:56:19
Código de Controle do Documento: ddac903e-7d8e-4409-917e-1020e5d87621

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para condenar a autora ao pagamento dos aluguéis devidos entre o término do contrato e a efetiva desocupação do imóvel, determinando que a cobrança observasse os valores contratualmente pactuados.

I - Art. 73 da Lei n. 8.245/1991

No recurso especial, a parte recorrente alega que a ação renovatória possui natureza dúplice, o que autoriza, mesmo na hipótese de extinção sem resolução do mérito, a fixação de novo aluguel com base no valor de mercado para o período de ocupação após o término do contrato. Defende que a permanência da locatária no imóvel por 1 ano e 3 meses após o fim da vigência contratual impõe arbitramento do aluguel de mercado.

O acórdão recorrido consignou ser possível a condenação do locatário ao pagamento de aluguéis durante a ocupação após o término do contrato, mas afirmou que, diante da extinção da ação renovatória, não subsiste fixação de valor com base em laudo pericial, prevalecendo os valores contratualmente ajustados, com correção monetária. Registrou que "é incabível a adoção do valor apurado em perícia judicial, devendo a cobrança dos aluguéis pendentes observar o montante previamente ajustado entre as partes" (fls. 628-629).

Para rever o entendimento adotado na origem quanto à impossibilidade de adoçao da perícia judicial para fins de cobrança dos alugueis seria necessário analisar questões fático-probatórias presentes nos autos, o que é inviável, conforme a Súmula n. 7 desta Corte.

Nesse sentido:

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO COMERCIAL. OMISSÃO/ NEGATIVA DE PRESTAÇÃO. NÃO VERIFICADA. FIXAÇÃO DE ALUGUEL

Documento eletrônico VDA59093954 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 16:56:19
Código de Controle do Documento: ddac903e-7d8e-4409-917e-1020e5d87621

MÍNIMO. **LAUDO PERICIAL VS. PARECER TÉCNICO. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS.** SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Não se configura violação ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem decide a controvérsia de modo claro e fundamentado, abordando as questões essenciais ao deslinde do feito. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos da parte, bastando que os fundamentos adotados justifiquem a conclusão.

2. Conforme os arts. 371 e 479 do CPC, o magistrado possui liberdade na apreciação das provas e não está adstrito ao laudo pericial, devendo indicar os motivos de seu convencimento. No caso, o acórdão recorrido fundamentou expressamente que o laudo pericial foi elaborado com métodos idôneos e equidistantes, enquanto o parecer do assistente técnico não trouxe elementos suficientes para infirmá-lo.

3. A pretensão de alterar as conclusões da instância ordinária - que considerou o laudo pericial adequado para a fixação do aluguel - exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, medida vedada em sede de Recurso Especial pela Súmula 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do Recurso Especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. (AREsp n. 2.908.799/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026, destaque.)

II - Arts. 884 e 422 do Código Civil

A parte recorrente sustenta que o acórdão, ao manter os aluguéis devidos após o término do contrato no valor originalmente pactuado, desconsiderou a defasagem em relação ao mercado, ocasionando enriquecimento sem causa da locatária e violação da boa-fé objetiva. Defende ser necessária a remuneração justa pelo uso do imóvel no período pós-contrato, mediante arbitramento do aluguel de mercado apurado por perícia.

O acórdão recorrido assentou que, “em razão dos princípios da boa-fé objetiva, da eticidade e da vedação do enriquecimento ilícito, deve o locatário pagar pela posse direta e utilização do imóvel até a sua devolução ao locador”, porém concluiu que, extinta a ação renovatória sem julgamento do mérito, “impedindo a fixação de qualquer valor de aluguel, provisório ou definitivo, prevalecendo aquele

Documento eletrônico VDA59093954 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 16:56:19
Código de Controle do Documento: ddac903e-7d8e-4409-917e-1020e5d87621

originalmente contratado e seus respectivos reflexos", com a devida correção monetária (fls. 628-629).

Para rever o entendimento do Tribunal local acerca da configuração enriquecimento sem causa e da boa-fé, demandaria o revolvimento de matéria fática, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

A propósito:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. BLOQUEIO DE CONTA EM PLATAFORMA DIGITAL DE PAGAMENTOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO VERIFICADA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. TESES DE CERCEAMENTO DE DEFESA E ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> I. Caso em exame
>
> 1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu de agravo para não conhecer de recurso especial.
>
> II. Questão em discussão
>
> 2. Há quatro questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido padece de negativa de prestação jurisdicional; (ii) saber se houve alegação genérica de afronta aos arts. 7º e 10 do CPC e deficiência de fundamentação; (iii) saber sobre a ocorrência de cerceamento de defesa; e (iv) verificar se inexiste dever de indenizar e a ocorrência de enriquecimento sem causa.
>
> III. Razões de decidir
>
> (...)
>
> **6. Rever a convicção do acórdão recorrido e acolher a pretensão recursal quanto ao enriquecimento sem causa demandaria, necessariamente, reexame do arcabouço fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ. Precedentes.**
>
> IV. Dispositivo
>
> 7. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.811.340/RO, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 8/5/2026, destaquei.)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR ACESSÕES. RECONHECIMENTO DA AUSÊNCIA DE BOA-FÉ PELA INSTÂNCIA ORDINÁRIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
>
> **1. A revisão da premissa fática adotada pelo Tribunal de origem, acerca da ausência de boa-fé da parte que, inadimplente, edifica no imóvel, demandaria o**

Documento eletrônico VDA59093954 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 16:56:19
Código de Controle do Documento: ddac903e-7d8e-4409-917e-1020e5d87621

reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

2. A incidência da Súmula 7 do STJ quanto à tese principal do recurso especial impede o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional, porquanto não é possível encontrar similitude fática entre o acórdão recorrido e os arestos paradigmas.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.692.471/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/6/2026, DJEN de 22/6/2026.)

III - Divergência jurisprudencial

A parte sustenta que o Tribunal de origem, ao afastar a adoção do valor de mercado apurado em perícia para os aluguéis devidos no período de ocupação pós-contrato, divergiu de orientação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que, em caso idêntico, admitiu a realização de perícia para arbitramento do valor real de mercado e a cobrança da diferença até a desocupação nos próprios autos da ação renovatória.

No tocante ao apontado dissídio, ressalte-se que a incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; e AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018.

Documento eletrônico VDA59093954 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 16:56:19
Código de Controle do Documento: ddac903e-7d8e-4409-917e-1020e5d87621

IV - Conclusão

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o percentual já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59093954 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 14/08/2026 16:56:19
Código de Controle do Documento: ddac903e-7d8e-4409-917e-1020e5d87621

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.271.452 / PR

Número Registro: 2026/0179383-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00106557520218160001 00368956220258160001 106557520218160001 368956220258160001

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA
ADVOGADO	: MAURICIO MARQUES DOMINGUES - SP175513
RECORRIDO	: FABRICADORA DE ESPUMAS E COLCHOES NORTE PARANAENSE LTDA
ADVOGADO	: DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60022190 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 00:42:46
Código de Controle do Documento: 4109eb81-8fd0-4737-a859-62251d451762