



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1985163 - MG(2022/0037947-5)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : ALCINO SCARELI
ADVOGADOS : MARCELO WENDEL DA SILVA - MG103113
GLAUBER DE FREITAS SILVA - MG128990
MARCOS ALVES DA SILVA - MG111808
CARLOS ROBERTO MOUTINHO DE PAULA - MG103375
RECORRIDO : CLARISSA XAVIER RESENDE VALIM
RECORRIDO : ISABELLA XAVIER RESENDE VALIM
RECORRIDO : RODRIGO XAVIER RESENDE VALIM
ADVOGADO : PAULO LEONARDO VILELA CARDOSO - MG080151

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DE COBRANÇA. ARRENDAMENTO RURAL. COMPRA E VENDA DO IMÓVEL ARRENDADO PELO PRÓPRIO ARRENDATÁRIO. ALEGAÇÃO DE EXTINÇÃO DA OBRIGAÇÃO POR CONFUSÃO. CLÁUSULA CONTRATUAL DE VIGÊNCIA DO ARRENDAMENTO EM CASO DE ALIENAÇÃO. QUITAÇÃO NA ESCRITURA RESTRITA AO PREÇO DA COMPRA E VENDA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. PERCENTUAL FIXADO EM 12% DENTRO DOS LIMITES LEGAIS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Afasta-se a alegada violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC quando o Tribunal de origem enfrenta, de modo suficiente e coerente, a tese de confusão entre credor e devedor, consignando que a quitação constante da escritura refere-se apenas ao preço da compra e venda e que há cláusula expressa de continuidade do arrendamento em caso de alienação.

2. A conclusão do acórdão recorrido pela inexistência de confusão extintiva, diante de cláusula contratual que assegura a vigência do arrendamento perante o adquirente e da inexistência de quitação do débito arrendatício, funda-se na interpretação do contrato e no exame do acervo fático-probatório, providências insuscetíveis de revisão em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. O art. 26 do Decreto n. 59.566/1966 não autoriza, por si, a extinção automática de obrigação pretérita do arrendamento quando as partes estipularam a sua continuidade ante a alienação do imóvel e não há prova inequívoca de quitação do arrendamento.

4. A redistribuição da sucumbência em 50% e a fixação dos honorários advocatícios em 12% sobre o valor da condenação observam os parâmetros do art. 85, § 2º, do CPC; a pretensão de redimensionamento demanda reexame

do grau de sucumbência e das circunstâncias do caso, vedado pela Súmula 7/STJ .

5. Acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte quanto à suficiência da fundamentação e à impossibilidade de reabrir matéria fático-probatória na via especial. Incidência da Súmula 83/STJ.

Recurso especial improvido.

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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1985163 - MG(2022/0037947-5)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : ALCINO SCARELI
ADVOGADOS : MARCELO WENDEL DA SILVA - MG103113
GLAUBER DE FREITAS SILVA - MG128990
MARCOS ALVES DA SILVA - MG111808
CARLOS ROBERTO MOUTINHO DE PAULA - MG103375
RECORRIDO : CLARISSA XAVIER RESENDE VALIM
RECORRIDO : ISABELLA XAVIER RESENDE VALIM
RECORRIDO : RODRIGO XAVIER RESENDE VALIM
ADVOGADO : PAULO LEONARDO VILELA CARDOSO - MG080151

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. AÇÃO DE COBRANÇA. ARRENDAMENTO RURAL. COMPRA E VENDA DO IMÓVEL ARRENDADO PELO PRÓPRIO ARRENDATÁRIO. ALEGAÇÃO DE EXTINÇÃO DA OBRIGAÇÃO POR CONFUSÃO. CLÁUSULA CONTRATUAL DE VIGÊNCIA DO ARRENDAMENTO EM CASO DE ALIENAÇÃO. QUITAÇÃO NA ESCRITURA RESTRITA AO PREÇO DA COMPRA E VENDA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. PERCENTUAL FIXADO EM 12% DENTRO DOS LIMITES LEGAIS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Afasta-se a alegada violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC quando o Tribunal de origem enfrenta, de modo suficiente e coerente, a tese de confusão entre credor e devedor, consignando que a quitação constante da escritura refere-se apenas ao preço da compra e venda e que há cláusula expressa de continuidade do arrendamento em caso de alienação.

2. A conclusão do acórdão recorrido pela inexistência de confusão extintiva, diante de cláusula contratual que assegura a vigência do arrendamento perante o adquirente e da inexistência de quitação do débito arrendatício, funda-se na interpretação do contrato e no exame do acervo fático-probatório, providências insuscetíveis de revisão em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. O art. 26 do Decreto n. 59.566/1966 não autoriza, por si, a extinção automática de obrigação pretérita do arrendamento quando as partes estipularam a sua continuidade ante a alienação do imóvel e não há prova inequívoca de quitação do arrendamento.

4. A redistribuição da sucumbência em 50% e a fixação dos honorários advocatícios em 12% sobre o valor da condenação observam os parâmetros do art. 85, § 2º, do CPC; a pretensão de redimensionamento demanda reexame

do grau de sucumbência e das circunstâncias do caso, vedado pela Súmula 7/STJ.

5. Acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte quanto à suficiência da fundamentação e à impossibilidade de reabrir matéria fático-probatória na via especial. Incidência da Súmula 83/STJ.

Recurso especial improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por ALCINO SCARELI, com fundamento na alínea “a” do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

A controvérsia discutida nos presentes autos gira em torno de cobrança de valores devidos por arrendamento rural (parcela relativa à área plantada em 2015 e colheita em 2016, no valor de R\$ 60.680,00, equivalente a 820 sacas de soja a R\$ 74,00 por saca); e “tributos federais incidentes” sobre a venda do imóvel rural (Imposto de Renda e Ganho de Capital), que as autoras sustentaram terem sido assumidos pelo réu, ora recorrente, no negócio de compra e venda.

Em primeiro grau de jurisdição, a ação foi julgada procedente para condenar o recorrente ao pagamento de R\$ 195.269,21, abrangendo tributos da compra e venda e o arrendamento, com correção, juros e honorários de 10%.

Ao analisar a matéria em grau de apelação, o Tribunal *a quo* afastou a responsabilização do réu por tributos da venda (exceto o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI), por insuficiência probatória de obrigações paralelas supostamente assumidas pelo comprador e pela ausência de documentos (contrato/aditivo/procuração) que autorizassem a responsabilização por tributos devidos pelas vendedoras.

O acórdão manteve a obrigação de pagar a parcela do arrendamento, tendo sido fundamentado na cláusula IX do contrato de arrendamento prevê a vigência do contrato mesmo em caso de alienação do imóvel, impondo respeito ao adquirente, bem como no fato de que não houve confusão entre credor e devedor quando da aquisição do imóvel pelo arrendatário, pois a quitação constante na escritura pública refere-se à venda, não ao arrendamento, que permanece vigente por disposição contratual.

Como consequência, o valor da condenação foi reajustado para R\$ 134.589,21. Diante da procedência parcial, redistribuiu a sucumbência em 50% para cada parte e fixou honorários advocatícios em 12% sobre o valor da condenação.

Eis a ementa do julgado (fl. 208):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA – ARRENDAMENTO – OBRIGAÇÃO ASSUMIDA – GASTOS COM TRIBUTOS – AUSÊNCIA DE RESPONSABILIZAÇÃO DA PARTE ADQUIRENTE – ONUS DA PROVA O ônus da prova incumbe ao autor quanto aos fatos constitutivos de seu direito, cabendo ao réu a prova dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor. Impõe-se obediência ao princípio "pacta sunt servanda", que consagra a liberdade de contratar, resultando a referida pacto de declaração livre e espontânea das partes, devendo ser acatada e respeitada. Nos termos das provas produzidas, persiste a obrigação assumida no contrato de arrendamento e, além disso, não houve responsabilização do réu quanto ao pagamento de qualquer tributo que não seja o ITBI.

Opostos embargos declaratórios, o recurso foi rejeitado (fls. 244-247).

Em suas razões recursais (fls. 252-275), aduz o recorrente a violação dos seguintes dispositivos de lei:

a) art. 1.022, II, c/c o art. 489, § 1º, IV, ambos do CPC, pois o TJMG teria se omitido, mesmo após ter sido provocado em embargos de declaração, quanto a tese central de que o item “SEXTO” da escritura pública de compra e venda transmitiu ao comprador “toda a posse, domínio, direito e ação” sobre o imóvel, fundamento utilizado para sustentar a extinção da obrigação de arrendamento por confusão.

b) art. 85, *caput*, §§ 2º e 6º, do CPC, pois o acórdão impugnado redistribuiu os ônus sucumbenciais em 50% para cada parte e fixou honorários em 12% sobre o valor da condenação, o que, no caso concreto, implicaria remuneração efetiva de 6% aos seus patronos, contrariando os parâmetros legais impostos no dispositivo legal em comento. Entende que os honorários devem ser fixados com base no proveito econômico obtido, que, segundo afirma, foi de R\$ 134.589,21 decorrente do provimento parcial da apelação (decote dos tributos), respeitando o intervalo mínimo de 10% e máximo de 20% previstos no CPC.

c) arts. 381 do Código Civil e 26 do Decreto n. 59.566/1966, pois, ao exercer o direito de preferência e adquirir o imóvel arrendado, operou-se a confusão entre credor e devedor, causa extintiva da obrigação de pagar a parcela do arrendamento da safra 2015/2016.

Requer seja dado provimento ao recurso especial para cassar o acórdão proferido pelo TJRS, ante a alegada negativa de prestação jurisdicional, determinando-se o retorno dos autos para que a Corte *a quo* analise a tese de afastamento da obrigação de

pagar pelo arrendamento da área plantada em 2015 e colheita em 2016, tendo por base o item “SEXTO” da escritura pública de compra e venda que transmitiu ao recorrente todos os direitos sobre o imóvel vendido.

Subsidiariamente, requer o provimento do recurso para afastar a obrigação de pagar pelo arrendamento da área plantada em 2015 e colheita em 2016, tendo por base o item “SEXTO” da escritura pública de compra e venda que transmitiu ao recorrente todos os direitos sobre o imóvel vendido.

Requer ainda que as recorridas sejam condenadas em honorários advocatícios sucumbenciais no percentual mínimo de 10 e máximo de 20 por cento sobre o valor da causa.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Preliminarmente, não há falar em violação dos artigos 1.022 e 489 do CPC. O Tribunal de origem enfrentou, de modo suficiente e coerente, a tese central de que teria havido a extinção da obrigação de arrendamento por confusão, especificando que a quitação na escritura dizia respeito à compra e venda, preservando-se a obrigação arrendatícia por força de cláusula contratual expressa.

Vejamos trecho do acórdão impugnado (fls. 208-216):

(...) Inicialmente, registro que nestes autos foi juntado o contrato de arrendamento de imóvel rural para fins de exploração agrícola. O imóvel em questão foi adquirido pelo ora apelante, este exerceu seu direito de preferência. Destaco as cláusulas quarta, nova e décima primeira do aludido negócio jurídico. (...) Ocorreu a venda do imóvel, sendo que a escritura pública de transferência imobiliária, por sua vez, confeccionada no dia 30 de março de 2016. (...) Verifico que, em um período próximo ao termo do contrato de arrendamento, os autores venderam o imóvel ao réu, que tinha o direito de preferência, o imóvel pela quantia de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais). Naquela oportunidade foi dada plena quitação quanto à venda, notadamente no item sexto da escritura acima transcrito. Assim, viável a pretensão de receber valores de um arrendamento, obrigação assumida em um momento anterior e previa vigência ainda que houvesse a alienação do bem. Entendo que não houve confusão entre

credor e devedor, apesar do esforço do ora apelante. Indene de dúvida do fim do arrendamento pela aquisição, contudo diante da disposição contratual permanece a obrigação do réu quanto ao adimplemento da obrigação assumida. Neste ponto, chamo a atenção para a data do pagamento da segunda parcela da aquisição do imóvel, a qual coincide com o termo do primeiro ano do arrendamento. Ademais, destaco que o valor das sacas não foi questionado na peça de defesa e no apelo, devendo ser mantida a sentença quanto ao pagamento do arrendamento. A meu sentir, a quitação constante na escritura se referiu à venda e não ao arrendamento que, inclusive, previa a hipótese de vigência apesar da alienação, com já dito acima. Não se pode negar a autonomia da vontade e nem tampouco a liberalidade na hora de contratar. Sobre o tema ensina o renomado professor Waldirio Bulgarelli: A obrigatoriedade do cumprimento das obrigações assumidas pelos contratantes é a consequência fulgurante do contrato. Se o contrato decorre da manifestação da vontade livremente expressa (autonomia da vontade) e se afirma tão- somente pelo consenso (*sollus consensus obligat*), torna-se obrigatório, ficando as partes submissas ao contratado (*pacta sunt servanda*), obrigadas a cumprir a prestação ajustada. Já vimos como o art. 126 do Código Comercial consagrou essa obrigatoriedade, que se afirma através da impossibilidade do arrependimento, da revogação e da própria alteração por parte do Poder Judiciário, salvo em certos casos, para atenuar a rigidez do princípio como a teoria da imprevisão, por exemplo. (Bulgarelli, Waldirio. Contratos Mercantis. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 1986. p. 60). Mister destacar que o art. 371, CPC, dispõe que o juiz apreciará livremente a prova, devendo indicar as razões que lhe formaram o convencimento. É certo que o convencimento do juiz fica condicionado aos fatos sobre os quais se funda a controvérsia (*quod non est in actis non est in mundo*), as regras legais e as máximas de experiência. Convicção livre, mas motivada ou fundamentada, consoante a prova produzida no processo. O ônus da prova incumbe ao autor quanto aos fatos constitutivos de seu direito, cabendo ao réu a prova dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor. (...) Noutro ponto, no caso em debate, registro que as correspondências eletrônicas não têm a força probante que os apelados alegaram, uma vez que não foi apresentado o aditivo contratual, o negócio jurídico de compra e venda e, ainda, eventual procuração que pudesse comprovar que o advogado do réu poderia se responsabilizar pelo pagamento de tributos que, por sua vez, seriam devidos pelas pessoas físicas que venderam o bem imóvel. Ainda que se constatasse que o réu tivesse participado de tais tratativas, de acordo com o conteúdo dos e-mails citados, tal pacto não foi concretizado. Entendo pela insuficiência de provas quanto às possíveis obrigações assumidas pelo réu, comprador do imóvel, chamando atenção, mais uma vez, para ausência do contrato de compra venda, bem como do aditivo e, ou, qualquer outro documento que pudesse denotar que o réu teria assumido pagamento de impostos

que não seja o ITBI. Também, destaco a inércia da parte autora na fase de instrução. Por fim, registro que o mesmo rigor que foi adotado quanto à ausência cumprimento de obrigações paralelas, impostos, foi adotado quanto à possível desobrigação do negócio jurídico de arrendamento (...).

Com efeito, a mera discordância da parte com a conclusão do Tribunal de origem não caracteriza negativa de prestação jurisdicional, pois, nos termos da jurisprudência desta Corte, não está o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos das partes, desde que enfrente as questões essenciais e apresente motivação suficiente. Precedentes: AgInt no REsp 2.347.428/SP, Segunda Turma, DJe 21/9/2023; AgInt no REsp 2.083.801/SP, Quarta Turma, DJe 12/9/2024.

No mérito, o recurso especial não merece provimento.

O acórdão recorrido assentou, com base nas provas e no próprio texto contratual, que: (I) o contrato de arrendamento previa, em cláusula expressa, a sua vigência mesmo em caso de alienação do imóvel; (II) a quitação lançada na escritura pública de compra e venda referiu-se exclusivamente ao preço da alienação, e não às obrigações locatícias/arrendatícias pretéritas; (III) há coincidência temporal entre a parcela do preço da compra e o termo do primeiro ano do arrendamento; (IV) o valor em sacas não foi impugnado pelo ora recorrente.

Nessas premissas, a Corte local concluiu não ter havido confusão extintiva. Tal conclusão decorre da interpretação do contrato e do exame do conjunto fático-probatório, o que atrai o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ, pois a pretensão de rever o entendimento para reconhecer que o item “SEXTO” da escritura teria transferido “toda a posse, domínio, direito e ação” com o efeito automático de extinguir o arrendamento implicaria revalorar provas (o conteúdo e alcance dos documentos) e reinterpretar cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial.

Ademais, o art. 26 do Decreto 59.566/1966, invocado pelo recorrente, não autoriza, por si só, a extinção automática da obrigação pretérita de arrendamento diante da aquisição, quando há cláusula contratual que assegura a vigência do ajuste perante o adquirente e inexistem elementos inequívocos de quitação do débito arrendatício. Na hipótese, o Tribunal de origem apreciou especificamente essa moldura fática e jurídica, afastando a tese confusória com motivação suficiente e mantendo a sentença no ponto em que consignou que “a venda do imóvel em março de 2016, não afeta o direito dos

autores de auferirem esta cota da safra de soja 2015/2016, na forma pactuada, pelo que improcede a defesa do demandado, quando sustenta a confusão das figuras de credor e devedor, com a compra do imóvel”.

Por fim, quanto aos honorários advocatícios, o acórdão redistribuiu a sucumbência em 50% para cada parte, majorando os honorários para 12% sobre o valor da condenação, percentual que se encontra dentro da banda legal de 10% a 20% prevista no § 2º do art. 85 do CPC, e a sucumbência recíproca autoriza a compensação apenas quanto à responsabilidade pelo pagamento (art. 86 do CPC), sem compensação do crédito honorário entre advogados.

Com efeito, a fixação/decomposição dos ônus sucumbenciais, inclusive o percentual de honorários dentro dos limites legais, é matéria submetida aos critérios de equidade do órgão julgador, considerada a sucumbência recíproca e o resultado prático do julgamento. Para infirmar a distribuição adotada, seria necessário reavaliar o grau de sucumbência de cada litigante e as circunstâncias do caso, o que também demanda revolvimento de fatos e provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios devidos aos patronos das recorridas em 2% (dois por cento) sobre o valor da condenação fixada na origem, observados os limites do § 2º e eventual gratuidade da justiça. Mantida a distribuição de custas e demais verbas, tal como determinado pelo acórdão recorrido.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 1.985.163 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0037947-5

Número de Origem:
10000204967137003

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ALCINO SCARELI

ADVOGADOS : MARCELO WENDEL DA SILVA - MG103113

GLAUBER DE FREITAS SILVA - MG128990

MARCOS ALVES DA SILVA - MG111808

CARLOS ROBERTO MOUTINHO DE PAULA - MG103375

RECORRIDO : CLARISSA XAVIER RESENDE VALIM

RECORRIDO : ISABELLA XAVIER RESENDE VALIM

RECORRIDO : RODRIGO XAVIER RESENDE VALIM

ADVOGADO : PAULO LEONARDO VILELA CARDOSO - MG080151

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 11 de maio de 2026