



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2272579 - DF (2022/0404507-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**AGRAVANTE** : IAN CAMPOS MIRRA  
**ADVOGADOS** : ROBERT ANGELO RODRIGUES DA SOLVA - DF027868  
FELIPE BORBA ANDRADE - DF034485  
**AGRAVADO** : SUELY BELOTA TAPAJOS  
**ADVOGADA** : HELLEN CRISTINA PAULINO SILVA - DF052029

### **EMENTA**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO E RESCISÃO CONTRATUAL DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL. ALEGADA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC.

1. Cinge-se a controvérsia à existência de negativa de prestação jurisdicional, por suposta omissão do tribunal de origem em enfrentar argumentos e provas capazes de modificar o desfecho sobre a alteração da destinação do imóvel e a manutenção da multa contratual.

2. Afasta-se a violação do art. 1.022 do CPC, pois o Tribunal de origem examinou de forma suficiente as questões relevantes para a solução da controvérsia, ao reconhecer, com base nas provas dos autos, que houve prática de atividade empresarial incompatível com a cláusula contratual de uso exclusivamente residencial, bem como supressão integral de vegetação no interior do imóvel sem autorização da locadora, configurando infrações contratuais que justificam a rescisão e a multa.

Agravo interno 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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2272579 - DF (2022/0404507-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**AGRAVANTE** : IAN CAMPOS MIRRA  
**ADVOGADOS** : ROBERT ANGELO RODRIGUES DA SOLVA - DF027868  
FELIPE BORBA ANDRADE - DF034485  
**AGRAVADO** : SUELY BELOTA TAPAJOS  
**ADVOGADA** : HELLEN CRISTINA PAULINO SILVA - DF052029

### **EMENTA**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO EM AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO E RESCISÃO CONTRATUAL DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL. ALEGADA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC.

1. Cinge-se a controvérsia à existência de negativa de prestação jurisdicional, por suposta omissão do tribunal de origem em enfrentar argumentos e provas capazes de modificar o desfecho sobre a alteração da destinação do imóvel e a manutenção da multa contratual.

2. Afasta-se a violação do art. 1.022 do CPC, pois o Tribunal de origem examinou de forma suficiente as questões relevantes para a solução da controvérsia, ao reconhecer, com base nas provas dos autos, que houve prática de atividade empresarial incompatível com a cláusula contratual de uso exclusivamente residencial, bem como supressão integral de vegetação no interior do imóvel sem autorização da locadora, configurando infrações contratuais que justificam a rescisão e a multa.

Agravo interno improvido.

### **RELATÓRIO**

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

Cuida-se de agravo interno interposto por IAN CAMPOS MIRRA contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial (fls. 645-648).

Extrai-se dos autos que a parte agravante interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS cuja ementa guarda os seguintes termos (fls. 551 - 552):

"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. RESCISÃO CONTRATUAL. LOCAÇÃO. DESTINAÇÃO DO

IMÓVEL. USO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO. ATIVIDADE EMPRESARIAL. SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO. ALTERAÇÃO SUBSTANCIAL DO IMÓVEL. SEM AUTORIZAÇÃO DO LOCADOR. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. VALOR DA CONDENAÇÃO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1. A demanda está fundada no alegado descumprimento, por parte do locatário, da Cláusula Sexta do contrato de locação, que expressamente delimita a destinação do uso do imóvel para serventia exclusivamente residencial.

1.1. É fato incontroverso que houve prática de atividade empresarial no imóvel em questão e, inclusive, com a indicação do endereço residencial para propósito mercantil.

1.2. É notório que o locatário violou o uso convencionado no contrato locatício, pois instalou atividade mercantil em que nada se coaduna com o pactuado com a locadora, o que configura infração contratual.

2. O locatário, no caso de corte de árvore no interior do imóvel, só poderá fazê-lo com consentimento do proprietário e, dependendo da espécie arbóreo-arbustiva, mediante autorização concedida pela NOVACAP.

2.1. Extrai-se que o locatário assumiu pessoalmente o risco pelo corte da árvore, realizada sem prévia autorização da locadora. Não obstante, percebe-se que não tratou-se apenas de mera poda, mas sim de supressão integral da árvore.

3. Incontroversa que a postura adotada pelo locatário configurou infração contratual, abrindo espaço para a rescisão pretendida, sem prejuízo da multa prevista no contrato de locação.

4. No que se refere aos honorários sucumbenciais, o § 2º do CPC, estabeleceu que os art. 85, honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos o grau de zelo do profissional; o lugar de prestação do serviço; a natureza e a importância da causa; e o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

4.1. Observa-se que a norma processual estabelece uma ordem preferencial e excludente para fixação dos honorários advocatícios. Apenas quando não for possível seguir o primeiro parâmetro, o valor da condenação, segue-se para o próximo, o proveito econômico e, por último, não sendo possível mensurar o proveito econômico, utiliza-se o valor da causa.

4.2. A situação dos autos autoriza a fixação dos honorários sucumbenciais com base no valor da condenação.

5. Apelação conhecida e parcialmente provida. Sentença parcialmente reformada."

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 580-586).

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que a decisão agravada incorreu em negativa de prestação jurisdicional, pois não teria enfrentado adequadamente

a alegada violação do art. 1.022, II, do CPC. Argumenta que o Tribunal de origem deixou de analisar questões relevantes suscitadas nos embargos de declaração, especialmente quanto à compatibilidade entre o registro de microempreendedor individual (MEI) e a destinação residencial do imóvel locado, sustentando que a atividade exercida, (e-commerce e delivery, sem atendimento ao público), não descaracterizaria o uso residencial.

Sustenta, ainda, que houve omissão quanto à prova testemunhal, notadamente o depoimento que indicaria inexistir atendimento a clientes no local ou alteração física no imóvel.

Assim, requer o provimento do agravo interno, com a reforma da decisão monocrática para dar provimento ao recurso especial, anulando o acórdão do TJDF e determinando o retorno dos autos para que sejam supridas as omissões apontadas.

A agravada não apresentou contraminuta (fl. 660).

É, no essencial, o relatório.

## **VOTO**

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

O agravo interno não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia à existência de negativa de prestação jurisdicional, por suposta omissão do tribunal de origem em enfrentar argumentos e provas capazes de modificar o desfecho sobre a alteração da destinação do imóvel e a manutenção da multa contratual

O TJDF entende que o locatário descumpriu o contrato ao exercer atividade empresarial em imóvel destinado exclusivamente a uso residencial e ao cortar uma árvore sem autorização, o que justificou a rescisão do contrato e a aplicação da multa contratual, sendo reformada a sentença apenas para ajustar a forma de cálculo dos honorários advocatícios.

Eis o trecho do acórdão sobre a matéria dita omissa (fl. 555):

Na hipótese, é notório que o locatário, ora Réu, violou o uso convencionado no contrato locatício, pois instalou atividade mercantil em que nada se coaduna com o pactuado com a locadora, o que configura infração contratual.

No tocante à alteração substancial do imóvel (supressão da vegetação), o Réu não logrou demonstrar que tratou-se de manutenção necessária para utilização do imóvel.

O locatário, no caso de corte de árvore no interior do imóvel, só poderia fazê-lo com consentimento do proprietário e, dependendo da espécie arbóreo-arbustiva,

mediante autorização concedida pela NOVACAP (Decreto nº 14.783 de junho de 1993).

Com efeito, extrai-se que o locatário, ora Réu, assumiu pessoalmente o risco pelo corte da árvore (supressão da vegetação), realizada sem prévia autorização da locadora.

Além disso, percebe-se que não cuidou-se de mera poda, mas sim de supressão integral da árvore.

Portanto, incontroversa que a postura adotada pelo locatário, ora Réu, configurou infração contratual, abrindo espaço para a rescisão pretendida, sem prejuízo da multa prevista na Cláusula Quinta do contrato (ID 25908062 - pág. 2), devida pela parte apelante.

O Tribunal de origem examinou de forma suficiente as questões relevantes para a solução da controvérsia, ao reconhecer, com base nas provas dos autos, que houve prática de atividade empresarial incompatível com a cláusula contratual de uso exclusivamente residencial, bem como supressão integral de vegetação no interior do imóvel sem autorização da locadora, configurando infrações contratuais que justificam a rescisão e a multa.

Assim, a simples circunstância de o acórdão não ter acolhido a tese defensiva de que a constituição de MEI não implica alteração da destinação residencial do imóvel não configura omissão, contradição ou obscuridade apta a ensejar nulidade do julgado, mas entendimento contrário à tese da recorrente.

Em que pese o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.272.579 / DF**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0404507-0

Número de Origem:  
07241763220208070001 7241763220208070001

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

### **Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : IAN CAMPOS MIRRA

ADVOGADOS : ROBERT ANGELO RODRIGUES DA SOLVA - DF027868

FELIPE BORBA ANDRADE - DF034485

AGRAVADO : SUELY BELOTA TAPAJOS

ADVOGADA : HELLEN CRISTINA PAULINO SILVA - DF052029

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /  
RESOLUÇÃO

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : IAN CAMPOS MIRRA

ADVOGADOS : ROBERT ANGELO RODRIGUES DA SOLVA - DF027868

FELIPE BORBA ANDRADE - DF034485

AGRAVADO : SUELY BELOTA TAPAJOS

ADVOGADA : HELLEN CRISTINA PAULINO SILVA - DF052029

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026