



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2105820 - PR(2023/0384818-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : ILMA MAZZORANA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ANGELO APARECIDO DEGAN - PR038314
MÔNICA NAOMI KIKUTI ARIDA - PR047992
RECORRIDO : EMERSON JACINTO MILANI DE HOLANDA
RECORRIDO : AUTO POSTO STELLA MARIS II LTDA
RECORRIDO : TANIA MARCIA DA SILVA DE HOLANDA
ADVOGADOS : LAURO ARTHUR GUIMARÃES DE SÁ RIBEIRO - PR021482
RAPHAEL ALEXANDRE SILVESTRI - PR095972

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. SUBLOCAÇÃO NÃO AUTORIZADA. APLICAÇÃO DO INSTITUTO DA *SUPRESSIO*. VIOLAÇÃO AO ART. 13, § 1º, DA LEI 8.245/1991. RECURSO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem não incorreu em negativa de prestação jurisdicional, tendo enfrentado de forma clara e fundamentada as questões essenciais ao deslinde do feito, conforme jurisprudência do STJ.
2. O efeito devolutivo da apelação foi devidamente exercido pelo Tribunal de origem, que reformou a sentença e apreciou as questões de mérito devolvidas.
3. O art. 13, § 1º, da Lei 8.245/1991 exige consentimento prévio e por escrito do locador para a sublocação, não admitindo presunção de anuência pela mera demora em se opor. A aplicação do instituto da *supressio*, com base na boa-fé objetiva, não pode revogar disposição legal expressa e específica.
4. A tolerância do locador não gera direito adquirido para o locatário em manter uma situação de irregularidade contratual. A sublocação não autorizada constitui infração legal e contratual, autorizando a rescisão do contrato de locação e a decretação de despejo.
5. Recurso especial provido para cassar o acórdão recorrido e restabelecer integralmente a sentença de primeiro grau.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2105820 - PR(2023/0384818-6)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : ILMA MAZZORANA - ESPÓLIO
ADVOGADOS : ANGELO APARECIDO DEGAN - PR038314
MÔNICA NAOMI KIKUTI ARIDA - PR047992
RECORRIDO : EMERSON JACINTO MILANI DE HOLANDA
RECORRIDO : AUTO POSTO STELLA MARIS II LTDA
RECORRIDO : TANIA MARCIA DA SILVA DE HOLANDA
ADVOGADOS : LAURO ARTHUR GUIMARÃES DE SÁ RIBEIRO - PR021482
RAPHAEL ALEXANDRE SILVESTRI - PR095972

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. SUBLOCAÇÃO NÃO AUTORIZADA. APLICAÇÃO DO INSTITUTO DA *SUPRESSIO*. VIOLAÇÃO AO ART. 13, § 1º, DA LEI 8.245/1991. RECURSO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem não incorreu em negativa de prestação jurisdicional, tendo enfrentado de forma clara e fundamentada as questões essenciais ao deslinde do feito, conforme jurisprudência do STJ.
2. O efeito devolutivo da apelação foi devidamente exercido pelo Tribunal de origem, que reformou a sentença e apreciou as questões de mérito devolvidas.
3. O art. 13, § 1º, da Lei 8.245/1991 exige consentimento prévio e por escrito do locador para a sublocação, não admitindo presunção de anuência pela mera demora em se opor. A aplicação do instituto da *supressio*, com base na boa-fé objetiva, não pode revogar disposição legal expressa e específica.
4. A tolerância do locador não gera direito adquirido para o locatário em manter uma situação de irregularidade contratual. A sublocação não autorizada constitui infração legal e contratual, autorizando a rescisão do contrato de locação e a decretação de despejo.
5. Recurso especial provido para cassar o acórdão recorrido e restabelecer integralmente a sentença de primeiro grau.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ESPÓLIO DE ILMA MAZZORANA, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal (e-STJ, fls. 544-546), contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado (e-STJ, fls. 484-485):

"RECURSO DE APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR INFRAÇÃO C/C DESPEJO – SENTENÇA QUE ACOLHEU OS PEDIDOS INICIAIS DA PARTE AUTORA E JULGOU IMPROCEDENTE O PEDIDO CONTRAPOSTO – PEDIDO DE INCLUSÃO DE ASSISTENTE LITISCONSORCIAL – ART. 119 E 124 DO CPC – POSSIBILIDADE DE PEDIDO EM GRAU RECURSAL, SEM OFENSA AO DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO – PEDIDO ACOLHIDO – EVIDENTE INTERESSE DA

PESSOA JURÍDICA NA LIDE, TENDO EM VISTA A EXISTÊNCIA DE DOIS CONTRATOS DE LOCAÇÃO FIRMADO EM NOME DE EMERSON, TÂNIA E AUTO POSTO – CONTRATOS QUE SE COMPLEMENTAM E NÃO SE EXCLUEM – PEDIDO DE NULIDADE DA SENTENÇA – IMPOSSIBILIDADE – INEXISTÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO AOS RECORRENTES – RÉUS QUE NÃO SE INSURGIRAM EM MOMENTO DEVIDO EM FACE DE DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE DE FATO INDEFERIU O PEDIDO DE INCLUSÃO DA PESSOA JURÍDICA NA LIDE – PEDIDO DE REFORMA DA SENTENÇA, DIANTE DA INEXISTÊNCIA DE INFRAÇÃO CONTRATUAL – ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CESSÃO DE LOCAÇÃO – RECORRENTES QUE SÃO LOCATÁRIOS – ALTERAÇÃO DO QUADRO SOCIETÁRIO DA EMPRESA QUE NÃO NECESSITA DA ANUÊNCIA DO LOCADOR – QUADRO SOCIETÁRIO E EMPRESA QUE NÃO SE CONFUNDEM – ALTERAÇÃO QUE NÃO MODIFICA A PESSOA OCUPANTE DO IMÓVEL LOCADO – INEXISTÊNCIA DE CESSÃO NO CASO DOS AUTOS – PECULIARIDADES DA RELAÇÃO LOCATÍCIA FIRMADA – REALIZAÇÃO DE SUBLOCAÇÃO SEM A ANUÊNCIA DA PARTE LOCADORA – PEDIDO DE APLICAÇÃO DO INSTITUTO DA SUPRESSIO – APLICABILIDADE – PARTE AUTORA QUE CONFESSA NOS AUTOS QUE TINHA CONHECIMENTO DAS SUBLOCAÇÕES REALIZADAS, MAS ENTENDEU POR BEM NÃO SE INSURGIR – ENTENDIMENTO DO STJ – PERDA DO DIREITO PELO LAPSO TEMPORAL – BOA FÉ – PEDIDO DE REFORMA DA SENTENÇA ACERCA DO PEDIDO CONTRAPOSTO – ALEGAÇÃO DE QUE O LOCAL DISPONIBILIZADO PARA A REALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES É MENOR DO QUE O INDICADO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO – APLICABILIDADE DO INSTITUTO DA SUPRESSIO NOVAMENTE – RELAÇÃO LOCATÍCIA QUE EXISTE DESDE 2013 – AUSÊNCIA DE INSURGÊNCIA EM MOMENTO POSTERIOR – METRAGEM INDICADA NO CONTRATO E INDICADA PELOS RÉUS QUE SÃO DISCREPANTES, SENDO IMPOSSÍVEL A ALEGAÇÃO DE DESCONHECIMENTO – AMBAS AS APELAÇÕES CONHECIDAS E PARCIALMENTE PROVIDAS – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – INVERSÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL, DIANTE DA SUCUMBÊNCIA INTEGRAL DA PARTE AUTORA – REVOGAÇÃO DA DECRETAÇÃO DO DESPEJO E DA CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE MULTA CONTRATUAL – MANUTENÇÃO DA RELAÇÃO LOCATÍCIA, ANTE A INEXISTÊNCIA DE INFRAÇÃO CONTRATUAL – RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS.”

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 530-538).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 13, § 1º, da Lei 8.245/1991, pois a decisão teria negado vigência ao comando que impediria a presunção de consentimento do locador pela mera demora em se opor à sublocação não autorizada, bem como teria aplicado indevidamente a *supressio* em hipótese de sublocação expressamente não anuída.

(ii) art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, em conjunto com o art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, porque o acórdão teria deixado de enfrentar argumentos capazes de infirmar suas conclusões e, mesmo após os embargos de declaração, teria persistido omissão/negativa de prestação jurisdicional.

(iii) art. 1.013, caput e §§ 1º a 4º, do Código de Processo Civil, pois o Tribunal de origem teria deixado de apreciar todas as questões devolvidas pela apelação, inclusive fundamentos alternativos e pontos não decididos, implicando ofensa ao efeito devolutivo e ao dever de julgamento.

Não foram apresentadas contrarrazões.
É o relatório.

VOTO

Síntese fática.

Extraí-se dos autos que, na origem, a autora alegou que os réus teriam praticado infrações contratuais ao promoverem alteração do quadro societário da empresa que explorava o posto de combustíveis, com venda de 99% das quotas a terceiros, sem anuência da locadora, bem como ao sublocarem partes do imóvel para atividades de lanchonete (açai e yakisoba). Propôs Ação de Declaração de Falta Contratual com resolução da locação e pedido de tutela de urgência de despejo, invocando o art. 9, II, da Lei 8.245/1991, a cláusula de finalidade do contrato e a vedação de cessão/sublocação sem consentimento, além de requerer aplicação de multa contratual e intimação de eventuais sublocatários.

A sentença julgou procedente o pedido principal para resolver o contrato por infração (art. 9, II, da Lei 8.245/1991), decretar o despejo com prazo de 15 dias e condenar os réus, solidariamente, à multa contratual de três aluguéis, rejeitando a redução da penalidade do art. 413 do Código Civil; reconheceu a prática de cessão e sublocações sem consentimento, destacando a exigência do art. 13 e § 1º da Lei 8.245/1991, e julgou improcedente a reconvenção sobre metragem do imóvel (e-STJ, fls. 347-358).

O acórdão, em apelação, conheceu e deu parcial provimento aos recursos para admitir a empresa Auto Posto como assistente litisconsorcial, afastar a nulidade da sentença, interpretar os dois contratos como complementares, reconhecer a inexistência de cessão da locação, aplicar o instituto da *supressio* às sublocações frente à ciência e inércia da locadora, manter a relação locatícia e, por consequência, revogar o despejo e a multa, com inversão do ônus sucumbencial; também manteve a improcedência da reconvenção, pela *supressio* quanto à metragem (e-STJ, fls. 484-497).

Passo à análise das teses recursais.

1. Da violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC (negativa de prestação jurisdicional).

A parte recorrente sustenta que o Tribunal de origem teria se omitido quanto a pontos relevantes para o deslinde da controvérsia, mesmo após a oposição de embargos de declaração. Alega que não foram enfrentados os argumentos capazes de infirmar a conclusão sobre a coexistência de dois contratos e a aplicação da *supressio* em afronta ao art. 13, § 1º, da Lei do Inquilinato (e-STJ, fls. 562-564).

Contudo, da análise do acórdão que julgou os embargos de declaração (e-STJ, fls. 530-538), verifica-se que a Corte estadual se pronunciou de forma expressa sobre os pontos questionados. O julgado reafirmou seu entendimento de que os contratos firmados se complementavam e não se excluía, consignando que *"o acórdão examinou amplamente a questão ora arguida, acerca da existência de dois contratos que foram firmados concomitantemente, firmando o entendimento de que eles se complementam, e não se excluem"* (e-STJ, fl. 535).

Do mesmo modo, enfrentou a questão da aplicação da *supressio* em detrimento da norma legal, ao afirmar que *"o acórdão foi claro em indicar a possibilidade de mitigação da necessidade da anuência expressa do locador, diante da aplicabilidade do instituto da supressio e da boa fé objetiva"* (e-STJ, fl. 537).

O que se extrai das razões recursais é o inconformismo da parte com o mérito da decisão, e não uma real omissão ou ausência de fundamentação. O órgão julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos deduzidos pelas partes, desde que os fundamentos adotados sejam suficientes para embasar a decisão. Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.

2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)

Assim, não se vislumbra a alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC.

2. Da violação ao art. 1.013 do CPC (efeito devolutivo).

O recorrente alega ofensa ao efeito devolutivo da apelação. No entanto, o Tribunal de origem julgou as questões de mérito que lhe foram devolvidas, reformando a sentença para afastar as infrações contratuais, o que demonstra o pleno exercício do efeito devolutivo em sua profundidade.

Rejeito, portanto, a alegação de violação a este dispositivo.

3. Da violação ao art. 13, § 1º, da Lei nº 8.245/1991 (sublocação e *supressio*).

A controvérsia central do recurso especial reside na qualificação jurídica dos fatos assentados pelo Tribunal de origem. A questão a ser dirimida é estritamente de direito e consiste em saber se o instituto da *supressio*, fundado na boa-fé objetiva, pode prevalecer sobre a regra expressa do art. 13, § 1º, da Lei nº 8.245/1991, que veda a presunção de consentimento do locador para a sublocação pela sua mera demora em se opor.

O Tribunal *a quo* partiu da premissa fática, incontroversa nesta instância, de que houve sublocações parciais do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da locadora. Contudo, afastou a infração contratual por entender que a ciência e a inércia prolongada da locadora configuraram *supressio*, ou seja, a perda do direito de exigir o desfazimento do negócio em razão de seu comportamento contraditório. O acórdão consignou que a própria autora, em contranotificação, admitiu que *"resolveu fazer de conta que não via e, portanto, tolerar"* as sublocações (e-STJ, fl. 493).

A decisão recorrida, data vênica, conferiu interpretação que nega vigência ao texto legal.

O art. 13 da Lei do Inquilinato é categórico ao exigir, para a eficácia da cessão da locação, da sublocação e do empréstimo do imóvel perante o locador, o seu consentimento prévio e por escrito. Trata-se de formalidade essencial, que visa proteger não apenas o direito de propriedade, mas a própria relação de confiança que fundamenta o contrato de locação.

De forma ainda mais específica, o legislador, antevendo a possibilidade de situações de tolerância por parte do locador, inseriu o § 1º ao referido artigo, estabelecendo que: *"Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição."*

Essa norma tem o claro propósito de impedir que a inação do locador seja interpretada como anuência tácita, resguardando-lhe o direito de, a qualquer tempo, insurgir-se contra a situação irregular. A lei cria uma barreira à presunção de consentimento, exigindo manifestação positiva e formal.

A aplicação do instituto da *supressio*, no caso concreto, esvazia por completo o conteúdo normativo do art. 13, § 1º, da Lei nº 8.245/1991. Embora a boa-fé objetiva seja um princípio basilar das relações contratuais (art. 422 do Código Civil), sua aplicação não pode servir para revogar disposição legal expressa e específica que regula exatamente a hipótese dos autos. Onde a lei especial disciplina as consequências do silêncio ou da inércia, não cabe ao intérprete, com base em um princípio geral, chegar à conclusão oposta.

A tolerância do locador não gera direito adquirido para o locatário em manter uma situação de irregularidade contratual. A conduta dos recorridos, ao sublocar o imóvel sem a devida autorização, constitui infração legal e contratual (art. 9º, II, da Lei nº 8.245/1991), que persiste enquanto a situação irregular se mantiver.

A jurisprudência desta Corte Superior, ao tratar de temas análogos que exigem anuência expressa, tem reiteradamente afirmado a ineficácia de atos praticados sem a devida formalidade, conforme se depreende das ementas a seguir:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUERES. SUBLOCAÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA LOCATÁRIA E SUBLOCADORA NÃO CARACTERIZADA. CESSÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, SEM CONSENTIMENTO PRÉVIO E EXPRESSO DO LOCADOR. INEFICÁCIA EM RELAÇÃO AO LOCADOR. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Dispõe a Lei do Inquilinato, Lei 8.245/91, em seu art. 13: "a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador."

2. **Na hipótese, as instâncias ordinárias, corretamente, rejeitaram a preliminar de ilegitimidade da locatária e sublocadora do imóvel para responder pela ação de despejo cumulada com cobrança de alugueres, sob o fundamento de que não houve concordância expressa da locadora quanto à alegada cessão do contrato de locação, pela locatária à sublocatária. A modificação de tal entendimento demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 do STJ.**

3. Diante do contexto delineado pelas instâncias ordinárias, tem-se que o imóvel locado à recorrente foi por esta sublocado à sociedade empresária de posto de combustíveis e, posteriormente, a ré sublocadora realizou cessão do contrato de locação ao sublocatário, sem obter prévio e expresso consentimento do locador, ignorando os termos do art. 13 supratranscrito. Com isso, permaneceu a recorrente na condição de locatária do imóvel sublocado, pois a cessão é ineficaz em relação ao locador, sendo irrelevante o fato de este haver recebido valores locatícios do sublocatário.

4. **Agravo interno a que se nega provimento."**

(AgInt no AREsp n. 1.709.995/SP, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 9/3/2021, DJe de 24/3/2021, g.n.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. CESSÃO DE CRÉDITO. "CONTRATO DE GAVETA". EMBARGOS DE TERCEIRO. FALTA DE ANUÊNCIA DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. IMPROCEDÊNCIA. DECISÃO MANTIDA.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, a cessão de contrato de mútuo, com garantia hipotecária, é ineficaz perante a instituição financeira sem sua anuência.

2. **Considerando a base fática assentada pelas instâncias de origem, inalterável em recurso especial (Súmula n. 7/STJ), deve ser rejeitada a tese de que houve concordância tácita do banco com a cessão dos direitos entre a mutuária original e as agravantes.**

3. **Agravo interno a que se nega provimento."**

(AgInt no REsp n. 1.434.589/SP, relator **Ministro Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, julgado em 15/6/2020, DJe de 18/6/2020, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO FINANCEIRA. AÇÃO DE COMPLEMENTAÇÃO DE AÇÕES. CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL. LEGITIMIDADE ATIVA DO CESSIONÁRIO. VALIDADE DA CESSÃO. NECESSIDADE DE ANUÊNCIA DA COMPANHIA TELEFÔNICA CEDIDA. RAZÕES RECURSAIS QUE ALEGAM A DISPENSA DESSA ANUÊNCIA POR SE TRATAR DE CESSÃO DE CRÉDITO. INSTITUTOS JURÍDICOS DISTINTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. A cessão de posição contratual é instituto jurídico que não se confunde com a cessão de crédito.

2. Para que a cessão de crédito seja eficaz em relação ao cedido, basta que o cedente o notifique. Tratando-se de cessão contratual, porém, é preciso que haja anuência do contratante cedido.

3. **De acordo com o Tribunal de origem, teria havido, no caso, uma cessão de contrato, e não uma cessão de crédito. Assim, como a cedida não anuiu com essa transferência, ela seria invalidada/ineficaz em relação à empresa**

telefônica, carecendo o cessionário de legitimidade para pleitear, dessa sociedade, a complementação de ações.

4. O recurso especial fulcrado na tese de que a anuência da cedida seria dispensável por se tratar, no caso, de uma cessão de crédito, esbarra nas Súmulas n. 5 e 7/STJ, pois o Tribunal de origem afirmou expressamente tratar-se de uma cessão de contrato.

5. Agravo interno improvido."

(AgInt no REsp n. 1.591.138/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/9/2016, DJe de 21/9/2016, g.n)

Dessarte, o acórdão recorrido, ao aplicar a *supressio* para afastar a infração contratual decorrente da sublocação não consentida, violou frontalmente o art. 13, § 1º, da Lei nº 8.245/1991. A infração legal e contratual ficou configurada, autorizando a rescisão do pacto locatício e a consequente ordem de despejo, tal como decidido em primeira instância.

Ressalto que, provido o recurso para restabelecer a sentença, ficam prejudicadas as demais alegações acerca da cessão da locação por meio de alteração societária, pois a infração relativa à sublocação, por si só, é suficiente para a resolução do contrato.

4. Dispositivo.

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento**, para cassar o acórdão recorrido e restabelecer integralmente a sentença proferida pelo Juízo de primeiro grau (e-STJ, fls. 347-358), inclusive quanto aos ônus sucumbenciais nela fixados.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.105.820 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0384818-6

Número de Origem:

00069039820208160173 000690398202081601731 00097688920238160173
0009768892023816017300069039820208160173 69039820208160173 690398202081601731
97688920238160173 9768892023816017300069039820208160173

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ILMA MAZZORANA - ESPÓLIO

ADVOGADOS : ANGELO APARECIDO DEGAN - PR038314

MÔNICA NAOMI KIKUTI ARIDA - PR047992

RECORRIDO : EMERSON JACINTO MILANI DE HOLANDA

RECORRIDO : AUTO POSTO STELLA MARIS II LTDA

RECORRIDO : TANIA MARCIA DA SILVA DE HOLANDA

ADVOGADOS : LAURO ARTHUR GUIMARÃES DE SÁ RIBEIRO - PR021482

RAPHAEL ALEXANDRE SILVESTRI - PR095972

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de março de 2026