SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2525705 - SP (2023/0390160-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	EDALBRAS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA
AGRAVANTE	:	EZRA HARARI
AGRAVANTE	:	MANYA HARARI
ADVOGADOS	:	MAURO CARAMICO - SP111110
		ANDREA TEIXEIRA PINHO RIBEIRO - SP200557
AGRAVADO	:	ACROSS RECUPERACAO DE CREDITO LTDA
ADVOGADOS	:	EDGAR SANCHES DE TOLEDO - SP252805
		GUILHERME XAVIER LEITE - SP450278
		JOÃO FELIPPE RODRIGUES NETO - SP337933

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO JULGADA PROCEDENTE. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CESSÃO DO CRÉDITO LOCATÍCIO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015 CONFIGURADA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ACÓRDÃO ESTADUAL OMISSO QUANTO A PONTO ESSENCIAL AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA SUPRIR OMISSÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Fica configurada a ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal *a quo* , apesar de devidamente provocado, não fundamenta consistentemente o acórdão recorrido e não se manifesta sobre tema essencial ao deslinde da controvérsia de modo a esgotar a prestação jurisdicional.

2. Conforme entendimento desta Corte Superior, a existência de omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ocasiona o provimento do recurso especial por omissão.

3. Agravo conhecido. Recurso especial provido.

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 04 de dezembro de 2025.

Documento eletrônico VDA52816957 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 04/12/2025 15:21:23
Publicação no DJEN/CNJ de 09/12/2025. Código de Controle do Documento: a5b4e1da-4a36-4e1e-9152-3b4336aeb237

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA52816957 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 04/12/2025 15:21:23
Publicação no DJEN/CNJ de 09/12/2025. Código de Controle do Documento: a5b4e1da-4a36-4e1e-9152-3b4336aeb237

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2525705 - SP (2023/0390160-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	EDALBRAS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA
AGRAVANTE	:	EZRA HARARI
AGRAVANTE	:	MANYA HARARI
ADVOGADOS	:	MAURO CARAMICO - SP111110
		ANDREA TEIXEIRA PINHO RIBEIRO - SP200557
AGRAVADO	:	ACROSS RECUPERACAO DE CREDITO LTDA
ADVOGADOS	:	EDGAR SANCHES DE TOLEDO - SP252805
		GUILHERME XAVIER LEITE - SP450278
		JOÃO FELIPPE RODRIGUES NETO - SP337933

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO JULGADA PROCEDENTE. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CESSÃO DO CRÉDITO LOCATÍCIO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015 CONFIGURADA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ACÓRDÃO ESTADUAL OMISSO QUANTO A PONTO ESSENCIAL AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA SUPRIR OMISSÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Fica configurada a ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal *a quo* , apesar de devidamente provocado, não fundamenta consistentemente o acórdão recorrido e não se manifesta sobre tema essencial ao deslinde da controvérsia de modo a esgotar a prestação jurisdicional.

2. Conforme entendimento desta Corte Superior, a existência de omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ocasiona o provimento do recurso especial por omissão.

3. Agravo conhecido. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto por **EZRA HARARI e OUTROS** com fulcro na alínea "a" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em acórdão assim ementado (fls. 116/124):

> "*Locação de imóvel não residencial. Ação de despejo c. c. cobrança julgada procedente. Fase de cumprimento de sentença. Cessão do crédito locatício e de seus acessórios, como a garantia prestada ao contrato. Ainda que os*

Documento eletrônico VDA52495650 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 16:37:52
Código de Controle do Documento: af6c3038-01e7-4db9-bd1a-4218018eeb0d

documentos acostados aos autos comprovem que os fiadores utilizam o imóvel constrito como moradia há anos, a impenhorabilidade do bem de família é inoponível em processo movido por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação (art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90). Constitucionalidade do dispositivo legal que prevê a exceção. Súmula nº 549 do C. STJ e precedente do E. STF.
Recurso improvido, rejeitada a preliminar."

Os embargos de declaração opostos pela parte ora recorrente foram rejeitados (fls. 135 /140).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega violação aos arts. 1.022 do Código de Processo Civil; 27 da Lei 8.245/91; 336 do Código Civil; 1º e 3º, VII, da Lei 8.009/90.

Sustenta ter havido negativa de prestação jurisdicional, por parte do Tribunal de origem quanto às seguintes teses:

(i) "*o locatário teria que ter sido comunicado, para, por exemplo, exercer o seu direito de preferência (art. 27, da Lei do Inquilinato)*";
(ii) a alteração do locador implicaria novação do contrato locatício, com exoneração do fiador (art. 336, do CCB);
(iii) "*o fato de não ter havido comunicação ao fiador revela que as próprias partes (cedente e cessionária do crédito) assumiram que se tratava de simples cessão de crédito, não de cessão de contrato de locação*";
(iv) "*o termo de cessão enuncia literalmente que o cessionário recebe 'o Crédito judicial perseguido nos autos do cumprimento de sentença n. 0022188-96.2020.8.26.0224'*";
(v) "*contrato de locação já estava rescindido, quando da cessão – é o que consta nos autos do processo onde estava o crédito cedido, n. 1042696-17.2018.8.26.0224, fl. 122: 'do exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC, JULGO PROCEDENTE o pedido, DECLARO rescindido o contrato de locação existente entre as partes na data de 16.08.2019'*"; e
(vi) "*é necessário elucidar se "houve a cessão do contrato de locação (e, com ele, da fiança), ou houve apenas a cessão do crédito (sem a fiança)*".

Avançando no mérito, defende que a cessão do crédito, pelo credor locatício, a um fundo, desnatura a fiança, de modo que, "*se houve a cessão do contrato de locação (e, com ela, da fiança acessória), seria necessária a prévia notificação aos locatários e aos fiadores, já que se trata de possibilidade de exoneração*".

Alega que, na hipótese de cessão do crédito, o credor não tem acesso à exceção do bem de família, porquanto "*não se aplica a exceção do art. 3º, VII, da Lei do Bem de Família, mas a proteção pura e simples, que está no art. 1º, da mesma Lei*", fl. 148.

Contrarrazões ofertadas à fl. 154.

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJ-SP inadmitiu o apelo nobre, dando ensejo ao presente agravo.

Contraminuta oferecida às fls. 169/180.

É o relatório.

VOTO

Afiguram-se relevantes as argumentações colocadas no presente recurso.

Documento eletrônico VDA52495650 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 16:37:52
Código de Controle do Documento: af6c3038-01e7-4db9-bd1a-4218018eeb0d

Melhor compulsando os autos, à vista das razões recursais, verifica-se que merece prosperar a alegação relativa à negativa de prestação jurisdicional.

Na espécie, em um minucioso exame dos autos, realmente, verifica-se que o colendo Tribunal de origem, não obstante provocado, deixou de examinar questões essenciais ao deslinde da controvérsia, a respeito das matérias defendidas pela parte ora agravante, quanto às seguintes teses:

> **(i)** "*o locatário teria que ter sido comunicado, para, por exemplo, exercer o seu direito de preferência (art. 27, da Lei do Inquilinato)*";
> **(ii)** a alteração do locador implicaria novação do contrato locatício, com exoneração do fiador (art. 336 do CCB);
> **(iii)** "*o fato de não ter havido comunicação ao fiador revela que as próprias partes (cedente e cessionária do crédito) assumiram que se tratava de simples cessão de crédito, não de cessão de contrato de locação*";
> **(iv)** "*o termo de cessão enuncia literalmente que o cessionário recebe 'o Crédito judicial perseguido nos autos do cumprimento de sentença n. 0022188-96.2020.8.26.0224'*";
> **(v)** "*contrato de locação já estava rescindido, quando da cessão – é o que consta nos autos do processo onde estava o crédito cedido, n. 1042696-17.2018.8.26.0224, fl. 122: 'do exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC, JULGO PROCEDENTE o pedido, DECLARO rescindido o contrato de locação existente entre as partes na data de 16.08.2019'*"; e
> **(vi)** "*é necessário elucidar se "houve a cessão do contrato de locação (e, com ele, da fiança), ou houve apenas a cessão do crédito (sem a fiança)*".

Com efeito, a eg. Corte de origem quedou-se inerte no exame de matéria relevante para o deslinde da controvérsia e que, na via estreita do recurso especial, não poderia ser analisada de plano.

O conhecimento do recurso especial exige a manifestação da instância ordinária acerca da questão de direito suscitada. Recusando-se a Corte de origem a se manifestar sobre o tema federal, fica obstaculizado o acesso à instância extrema, cabendo à parte vencida invocar, como no caso, a infringência do art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, a fim de anular o v. acórdão recorrido para que seja suprida a omissão existente, como na espécie.

Confiram-se, por oportuno, os seguintes precedentes:

> "*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. ART. 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. CONTRADIÇÃO. EFETIVA OCORRÊNCIA. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM.*
> ***1. Identificado um dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC, cabível a anulação do acórdão para que a instância revisora o extirpe do julgamento.***
> *(...)*
> *3. Agravo interno a que se nega provimento.*"
> (AgInt no AgInt no AREsp n. 1.558.751/DF, Relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA**, DJe de 29/2/2024)
>
> "*AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE, AO RECONHECER A NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL PELA INSTÂNCIA DE ORIGEM, DETERMINOU A DEVOLUÇÃO DOS AUTOS PARA REJULGAMENTO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.*

Documento eletrônico VDA52495650 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 16:37:52
Código de Controle do Documento: af6c3038-01e7-4db9-bd1a-4218018eeb0d

1. Manutenção da decisão agravada, a qual determinou o retorno dos autos à Corte de origem, para que haja efetiva emissão de juízo de valor acerca dos argumentos apresentados pelo ora agravante nos embargos declaratórios opostos em face do acórdão proferido em sede de apelação. *(...)*
3. Agravo interno desprovido."
(AgInt no REsp n. 1.582.246/SP, Relator Ministro **MARCO BUZZI, QUARTA TURMA**, julgado em 4/12/2023, DJe de 7/12/2023)

"*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO MONOCRÁTICA. RECONSIDERAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. OCORRÊNCIA. OMISSÃO DE TEMA ESSENCIAL PARA O DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.*
1. O conhecimento do recurso especial exige a manifestação do Tribunal local acerca da tese de direito suscitada. Recusando-se a Corte de origem a apreciar a questão federal, fica obstaculizado o acesso à instância extrema, cabendo à parte vencida invocar, como no caso, a infringência do art. 535 do CPC/1973 (art. 1.022 do CPC/2015), a fim de anular o acórdão recorrido, para que o Tribunal a quo supra a omissão existente.
2. A Corte de origem rejeitou os aclaratórios sem tecer nenhum comentário, de forma específica e fundamentada, quanto à matéria suscitada pela parte recorrente, imprescindível à composição da lide, razão pela qual os autos devem retornar à instância a quo, para que seja apreciada a tese apresentada.
3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial."
(AgInt no AREsp n. 1.118.760/SP, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 30/10/2023, DJe de 9/11/2023)

Dessa forma, está caracterizada a alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC suscitada pela parte ora agravante em seu recurso especial, ante a omissão da colenda Corte de origem em examinar fundamentadamente a questão suscitada – o que enseja a anulação do v. acórdão que julgou os embargos de declaração opostos pela parte ora recorrente, bem como o retorno dos autos ao eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para que promova o novo julgamento dos declaratórios, como entender de direito, sanando a omissão ora reconhecida.

Outrossim, é mister acrescentar que, em razão do reconhecimento da preliminar de negativa de prestação jurisdicional, fica prejudicado o exame das demais questões articuladas nas razões recursais.

Ante o exposto, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial, a fim de anular o acórdão dos embargos de declaração e determinar, por conseguinte, a remessa dos autos ao eg. Tribunal de origem para que, novamente, aprecie as razões recursais, como entender de direito, sanando a omissão aqui verificada, ficando prejudicadas as demais questões trazidas no recurso especial.

É como voto.

Documento eletrônico VDA52495650 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 24/11/2025 16:37:52
Código de Controle do Documento: af6c3038-01e7-4db9-bd1a-4218018eeb0d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.525.705 / SP

Número Registro: 2023/0390160-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00221889620208260224 00221889620208260224104269617201882602241042696172018826022410426961720188260224 10426961720188260224
20230000239034 20300126020238260000 221889620208260224
22188962020826022410426961720188260224

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: EDALBRAS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA
AGRAVANTE	: EZRA HARARI
AGRAVANTE	: MANYA HARARI
ADVOGADOS	: MAURO CARAMICO - SP111110
	ANDREA TEIXEIRA PINHO RIBEIRO - SP200557
AGRAVADO	: ACROSS RECUPERACAO DE CREDITO LTDA
ADVOGADOS	: EDGAR SANCHES DE TOLEDO - SP252805
	JOÃO FELIPPE RODRIGUES NETO - SP337933
	GUILHERME XAVIER LEITE - SP450278

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - DESPEJO POR INADIMPLEMENTO

TERMO

Documento eletrônico VDA52791504 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:42:10
Código de Controle do Documento: e2a00a62-22bb-44c2-bc56-fbd38313d4af

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52791504 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/12/2025 00:42:10
Código de Controle do Documento: e2a00a62-22bb-44c2-bc56-fbd38313d4af