



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2652783 - RJ
(2024/0192083-2)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : SOCIEDADE UNIVERSITARIA REDENTOR S.A.
ADVOGADOS : ADRIANA ASTUTO PEREIRA - RJ080696
THIAGO DRUMMOND DE PAULA LINS - RJ123483
THIAGO DE PAULA CARVALHO - RJ167254
LEONARDO SARMET MOREIRA UCHOA - RJ233947
AGRAVADO : PL - ADMINISTRACAO DE BENS LTDA
AGRAVADO : EMPRESA HIDROMINERAL SUPER-ITA LTDA
AGRAVADO : JJ EMPREENDIMENTOS DE ITAPERUNA LTDA
ADVOGADO : RODRIGO JOSÉ DA ROCHA JORGE - RJ093354

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. CONSIGNAÇÃO DE CHAVES. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
2. Em sintonia com o disposto na Súmula 735 do STF, via de regra, não é cabível recurso especial para reexaminar decisão que defere ou indefere liminar ou antecipação de tutela, em razão da natureza precária da decisão, sujeita à modificação a qualquer tempo, devendo ser confirmada ou revogada pela sentença de mérito.
3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
4. A alegada afronta ao art. 473 do Código Civil, no tocante ao direito de rescisão unilateral do contrato de locação mediante simples notificação, sem condicionamento ao prévio pagamento de multa, não foi objeto de debate na Corte de origem, a qual nem sequer foi provocada a se manifestar a respeito por embargos de declaração, o que atrai a incidência do óbice da Súmula 282/STF.
5. Agravo interno não 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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2652783 - RJ
(2024/0192083-2)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : SOCIEDADE UNIVERSITARIA REDENTOR S.A.
ADVOGADOS : ADRIANA ASTUTO PEREIRA - RJ080696
THIAGO DRUMMOND DE PAULA LINS - RJ123483
THIAGO DE PAULA CARVALHO - RJ167254
LEONARDO SARMET MOREIRA UCHOA - RJ233947
AGRAVADO : PL - ADMINISTRACAO DE BENS LTDA
AGRAVADO : EMPRESA HIDROMINERAL SUPER-ITA LTDA
AGRAVADO : JJ EMPREENDIMENTOS DE ITAPERUNA LTDA
ADVOGADO : RODRIGO JOSÉ DA ROCHA JORGE - RJ093354

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. CONSIGNAÇÃO DE CHAVES. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
2. Em sintonia com o disposto na Súmula 735 do STF, via de regra, não é cabível recurso especial para reexaminar decisão que defere ou indefere liminar ou antecipação de tutela, em razão da natureza precária da decisão, sujeita à modificação a qualquer tempo, devendo ser confirmada ou revogada pela sentença de mérito.
3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
4. A alegada afronta ao art. 473 do Código Civil, no tocante ao direito de rescisão unilateral do contrato de locação mediante simples notificação, sem condicionamento ao prévio pagamento de multa, não foi objeto de debate na Corte de origem, a qual nem sequer foi provocada a se manifestar a respeito por embargos de declaração, o que atrai a incidência do óbice da Súmula 282/STF.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SOCIEDADE UNIVERSITÁRIA REDENTOR S.A. contra decisão singular da minha lavra em que não conheci do recurso especial, pelos seguintes fundamentos: a) inexistência de negativa de prestação jurisdicional; b) incidência da Súmula 735 do STF; c) necessidade de interpretação contratual e reexame fático, Súmulas 5 e 7 do STJ.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que o acórdão estadual não enfrentou pontos essenciais da controvérsia. Sustenta violação dos arts. 1.022, II e parágrafo único, II, e 489, § 1º, III e IV, do CPC, por omissão sobre a distinção entre os contratos de 2007 e 2018.

Afirma que a decisão agravada aplicou indevidamente a Súmula 735 do STF. Defende afronta direta ao art. 4º da Lei 8.245/1991 e possibilidade de mitigação do verbete quando a medida liminar afronta lei federal reguladora da própria providência. Aponta precedentes do STJ.

Alega inexistência de óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ. Argumenta tratar-se de requalificação jurídica dos fatos fixados, sem reexame probatório ou interpretação de cláusula. Sustenta que a controvérsia é exclusivamente jurídica sobre a condicionante de multa para consignação de chaves.

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que o agravo interno repete o AREsp sem atacar especificamente os fundamentos da decisão de fls. 502-506, ofendendo o art. 1.021, § 1º, do CPC. Sustenta prestação jurisdicional plena, ausência de prequestionamento do art. 473 do CC, incidência das Súmulas 735 do STF e 5, 7 do STJ, além de fundamento autônomo não impugnado relativo à ausência dos requisitos do art. 300 do CPC (fls. 533-552).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, trata-se de ação de resolução de locação não residencial, cumulada com consignação de chaves, proposta pela locatária contra PL - Administração de Bens Ltda. e outras. A autora aponta inadimplemento dos locadores quanto à regularização do imóvel, invoca ausência de habite-se, alvará e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, e manifesta desinteresse na manutenção da relação.

A decisão de 1º grau indeferiu a tutela de urgência para consignação de chaves. Registrou ausência de verossimilhança, considerou o instrumento de 2018 como renovação do contrato de 2007, mencionou termo aditivo de 2022 que autorizou sublocação, e concluiu pela necessidade de dilação probatória para examinar o suposto inadimplemento.

O Tribunal de origem manteve o indeferimento. Assentou a natureza *built to suit* da relação, pela autonomia da vontade conforme o art. 54-A da Lei 8.245/1991. Consignou que a consignação dependeria do cumprimento da multa convencionada, apontou necessidade de prova e ausência dos requisitos do art. 300 do CPC. Os embargos de declaração foram rejeitados, com indicação de enfrentamento das teses relevantes e ressalva de instrução para o art. 22, I, da Lei 8.245/1991.

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

A controvérsia reside na alegada negativa de prestação jurisdicional; violação direta ao art. 4º da Lei 8.245/1991; e ausência de óbice das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Quanto à alegada negativa de prestação jurisdicional, o agravo interno renova os mesmos argumentos do AREsp sem impugnar especificamente os fundamentos da decisão agravada. O art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil exige que o agravante impugne especificamente os fundamentos da decisão agravada, o que não ocorreu. Ainda que se superasse esse óbice, o Tribunal de origem enfrentou a questão de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente, o que afasta a alegação de omissão. O fato de o acórdão estadual não ter acolhido a distinção entre os contratos de 2007 e 2018 não configura omissão, mas sim julgamento contrário ao interesse da parte.

Ademais, no tocante à aplicação da Súmula 735 do Supremo Tribunal Federal, a agravante sustenta que haveria violação direta ao art. 4º da Lei 8.245/1991, o que autorizaria a mitigação do verbete. O argumento não prospera. A mitigação da Súmula 735 do STF é admitida quando a concessão ou o indeferimento da liminar caracteriza ofensa direta à lei federal que regulamenta a própria providência cautelar, dispensada a interpretação de normas relativas ao mérito da causa.

No caso dos autos, contudo, o Tribunal de origem não indeferiu a tutela por entender, em abstrato, que a consignação de chaves estaria condicionada ao prévio pagamento de multa como regra geral do ordenamento. O indeferimento decorreu da ausência dos requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil, notadamente a probabilidade do direito, diante das circunstâncias concretas do caso: a natureza do contrato, o longo prazo de vigência, a autonomia das condições pactuadas e a necessidade de dilação probatória para aferir o suposto inadimplemento dos locadores. A discussão sobre se o contrato celebrado em 2018 teria ou não natureza *built to suit*, e sobre se o art. 4º ou o art. 54-A da Lei 8.245/1991 seria aplicável à espécie, envolve requalificação do suporte fático e interpretação contratual, providências incompatíveis com o âmbito do recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Desse modo, a insurgência volta-se, em essência, contra o mérito da causa, e não contra os requisitos específicos da tutela provisória, mantendo-se o óbice da Súmula 735 do STF. Nesse sentido: "[a] jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em consonância com o entendimento firmado pelo eg. Supremo Tribunal Federal na Súmula 735, consolidou-se no sentido de ser incabível, em princípio, recurso especial de acórdão que decide sobre pedido de antecipação de tutela, admitindo-se, tão somente, discutir eventual ofensa aos próprios dispositivos legais que disciplinam o tema (art. 300 do CPC/2015, correspondente ao art. 273 do CPC/1973), e não violação a norma que diga respeito ao mérito da causa" (AgInt no AREsp n. 2.973.685/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/11/2025, DJEN de 17/11/2025).

Por fim, quanto à ausência de prequestionamento do art. 473 do Código Civil, a matéria não foi debatida no agravo de instrumento originário, tendo sido

suscitada apenas em sede de embargos de declaração, o que não supre a exigência constitucional do prequestionamento, atraindo os verbetes das Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

Portanto, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, porquanto o Tribunal de origem enfrentou fundamentadamente a controvérsia, incidindo, na caso, ainda, os óbices das Súmulas 735 do STF, bem como 5 e 7 do STJ, considerando que a requalificação contratual para que seja reapreciado o mérito da tutela de urgência é providência inviável na estreita via do recurso especial. Ainda, quanto ao art. 473 do Código Civil, o dispositivo não foi prequestionado, atraindo as Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.652.783 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0192083-2

Número de Origem:

00480721320238190000

08036130920038190026

202424502354

480721320238190000

8036130920038190026

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SOCIEDADE UNIVERSITARIA REDENTOR S.A.

ADVOGADOS : ADRIANA ASTUTO PEREIRA - RJ080696

THIAGO DRUMMOND DE PAULA LINS - RJ123483

THIAGO DE PAULA CARVALHO - RJ167254

LEONARDO SARMET MOREIRA UCHOA - RJ233947

AGRAVADO : PL - ADMINISTRACAO DE BENS LTDA

AGRAVADO : EMPRESA HIDROMINERAL SUPER-ITA LTDA

AGRAVADO : JJ EMPREENDIMENTOS DE ITAPERUNA LTDA

ADVOGADO : RODRIGO JOSÉ DA ROCHA JORGE - RJ093354

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SOCIEDADE UNIVERSITARIA REDENTOR S.A.

ADVOGADOS : ADRIANA ASTUTO PEREIRA - RJ080696

THIAGO DRUMMOND DE PAULA LINS - RJ123483

THIAGO DE PAULA CARVALHO - RJ167254

LEONARDO SARMET MOREIRA UCHOA - RJ233947

AGRAVADO : PL - ADMINISTRACAO DE BENS LTDA

AGRAVADO : EMPRESA HIDROMINERAL SUPER-ITA LTDA

AGRAVADO : JJ EMPREENDIMENTOS DE ITAPERUNA LTDA
ADVOGADO : RODRIGO JOSÉ DA ROCHA JORGE - RJ093354

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026