



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2823367 - SE (2024/0433411-0)

**RELATOR** : MINISTRO MOURA RIBEIRO  
**AGRAVANTE** : CONSTRUTORA E IMOBILIARIA ROSA E SILVA S.A.  
**ADVOGADOS** : FABIANO FREIRE FEITOSA - SE003173  
FREDERICO PREUSS DUARTE - PE020700  
BEATRIZ DE CARVALHO SALES - SE013877  
**AGRAVADO** : ALMAVIVA EXPERIENCE S.A.  
**ADVOGADOS** : AUGUSTO SAVIO LEO DO PRADO - SE002365  
MARIO CESAR VASCONCELOS FREIRE DE CARVALHO - SE002725  
DANILO GURJÃO MACHADO - SE005553  
CHARLES ROBERT SOBRAL DONALD - SE005623  
JEAN FILIPE MELO BARRETO - SE006076  
LORENA SOUZA CAMPOS FALCÃO - SE005904  
RODRIGO CASTELLI - SE000661A  
MARIANNE CAMARGO MATIOTTI HORA - SE011538  
LAURA SAMPAIO DOS SANTOS SILVA - SE016955  
MYLLENA MIRIAM FLORÊNCIO OLIVEIRA - SE013414  
CAROLINA ARAUJO DO NASCIMENTO - SE013495  
MARIANA MENDONÇA LISBOA CARVALHO - SE014715

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL.

1. A exigência de averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel, prevista no art. 8º da Lei n. 8.245/1991, tem por finalidade dar publicidade ao ato e proteger o terceiro adquirente de boa-fé. Tal formalidade, contudo, é dispensada quando fica comprovado que o adquirente tinha ciência inequívoca da existência da locação no momento da celebração do negócio, em observância ao princípio da boa-fé objetiva e à vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), o que também afasta a aplicação da Súmula n. 158 do Supremo Tribunal Federal.

2. Para a propositura da ação monitória, não se exige prova robusta e incontestável da dívida, mas sim documento escrito, sem força de título executivo, que permita ao juiz formar um juízo de probabilidade

sobre a existência do crédito. A conjugação do contrato de locação, que estabelece a obrigação de indenizar, com o laudo pericial que quantifica o valor, constitui prova escrita hábil para instruir o procedimento monitório, nos termos do art. 700 do Código de Processo Civil. Eventual controvérsia sobre o valor exato do débito deve ser dirimida em sede de embargos monitórios.

3. Recurso especial não provido.

### **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 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de setembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2823367 - SE (2024/0433411-0)

**RELATOR** : MINISTRO MOURA RIBEIRO  
**AGRAVANTE** : CONSTRUTORA E IMOBILIARIA ROSA E SILVA S.A.  
**ADVOGADOS** : FABIANO FREIRE FEITOSA - SE003173  
FREDERICO PREUSS DUARTE - PE020700  
BEATRIZ DE CARVALHO SALES - SE013877  
**AGRAVADO** : ALMAVIVA EXPERIENCE S.A.  
**ADVOGADOS** : AUGUSTO SAVIO LEO DO PRADO - SE002365  
MARIO CESAR VASCONCELOS FREIRE DE CARVALHO - SE002725  
DANILO GURJÃO MACHADO - SE005553  
CHARLES ROBERT SOBRAL DONALD - SE005623  
JEAN FILIPE MELO BARRETO - SE006076  
LORENA SOUZA CAMPOS FALCÃO - SE005904  
RODRIGO CASTELLI - SE000661A  
MARIANNE CAMARGO MATIOTTI HORA - SE011538  
LAURA SAMPAIO DOS SANTOS SILVA - SE016955  
MYLLENA MIRIAM FLORÊNCIO OLIVEIRA - SE013414  
CAROLINA ARAUJO DO NASCIMENTO - SE013495  
MARIANA MENDONÇA LISBOA CARVALHO - SE014715

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL.

1. A exigência de averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel, prevista no art. 8º da Lei n. 8.245/1991, tem por finalidade dar publicidade ao ato e proteger o terceiro adquirente de boa-fé. Tal formalidade, contudo, é dispensada quando fica comprovado que o adquirente tinha ciência inequívoca da existência da locação no momento da celebração do negócio, em observância ao princípio da boa-fé objetiva e à vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), o que também afasta a aplicação da Súmula n. 158 do Supremo Tribunal Federal.

2. Para a propositura da ação monitória, não se exige prova robusta e incontestável da dívida, mas sim documento escrito, sem força de título executivo, que permita ao juiz formar um juízo de probabilidade

sobre a existência do crédito. A conjugação do contrato de locação, que estabelece a obrigação de indenizar, com o laudo pericial que quantifica o valor, constitui prova escrita hábil para instruir o procedimento monitorio, nos termos do art. 700 do Código de Processo Civil. Eventual controvérsia sobre o valor exato do débito deve ser dirimida em sede de embargos monitorios.

3. Recurso especial não provido.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA ROSA E SILVA LTDA (CONSTRUTORA) contra decisão que não admitiu seu recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, alínea a, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, de relatoria do Desembargador Ruy Pinheiro da Silva, assim ementado (e-STJ, fls. 89-91):

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO MONITÓRIA – PRELIMINARES – AGRAVANTE CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA ROSA E SILVA QUE ALEGA SUA ILEGITIMIDADE PASSIVA – PRELIMINAR REJEITADA – EXAME SOB O PRISMA DA TEORIA DA ASSERTÃO – DESCRIÇÃO FÁTICA TRAZIDA NA EXORDIAL SUFICIENTE PARA CONCLUIR PELA PERTINÊNCIA SUBJETIVA DO ACIONADO/AGRAVANTE (CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA ROSA E SILVA) NO POLO PASSIVO DO PROCESSO DE ORIGEM – CONSTRUTORA AGRAVANTE QUE TINHA CONHECIMENTO DA EXISTÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO (PACTUADO EM 2013 ENTRE A SANTA MÔNICA INDÚSTRIA TÊXTIL E A AGRAVADA ALMAVIVA DO BRASIL) QUANDO FIRMOU CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA NO ANO DE 2020 COM A SANTA MÔNICA INDÚSTRIA TÊXTIL (fls. 423/429) – PACTO LOCATÍCIO EXPRESSAMENTE MENCIONADO NO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA – ITEM 4.3.2 (fl. 426) – CIRCUNSTÂNCIA SUFICIENTE PARA A CONFIGURAÇÃO DA LEGITIMIDADE PASSIVA DA PARTE AGRAVANTE (CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA ROSA E SILVA) – INÉPCIA DA INICIAL – ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE DOCUMENTO INDISPENSÁVEL AFASTADA – OBSERVÂNCIA DO ART. 700 DO CPC – PROVA ESCRITA DA QUAL É POSSÍVEL EXTRAIR RAZOÁVEL CONVICÇÃO ACERCA DA PLAUSIBILIDADE DA EXISTÊNCIA DO CRÉDITO – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.*

*Quanto à alegação de ilegitimidade passiva da Construtora e Imobiliária Rosa e Silva Ltda, observo que à época em que fora firmado o contrato de promessa de compra e venda com a Santa Mônica Indústria Têxtil, no ano de 2020 (fls. 423/429), já existia o contrato de locação (firmado em 2013 entre a Santa Mônica Indústria Têxtil e a agravada Almaxiva do Brasil), tanto que este contrato de*

*locação é expressamente mencionado diversas vezes no referido pacto de compra e venda, como, por exemplo, em seu item 4.3.2 (fl. 426), o qual transcrevo para melhor análise:*

*4.3.2 – Caso o atual inquilino rescinda o contrato de aluguel, independente do motivo, a vendedora perderá o direito descrito na cláusula 4.4, sem direito a nenhuma indenização ou reclamação em juízo ou fora dele. (grifei)*

*Logo, ainda que o referido contrato de locação não tenha sido registrado na matrícula do imóvel no Cartório de Registro Imobiliário, resta patente que a Construtora Construtora e Imobiliária Rosa e Silva Ltda agravante tinha pleno conhecimento do pacto locatício firmado entre a anterior proprietária (Santa Mônica Industria Têxtil) e a ora agravada Al maviva do Brasil.*

Nas razões do agravo, CONSTRUTORA apontou: (1) a não incidência do óbice da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça, pois a pretensão recursal não envolve o reexame de fatos ou provas, mas a reavaliação jurídica das premissas fáticas estabelecidas no acórdão recorrido, notadamente quanto à aplicação dos arts. 8º da Lei n. 8.245/1991 e 700 do Código de Processo Civil; e (2) a usurpação de competência desta Corte Superior pelo Tribunal de origem, que teria adentrado indevidamente o mérito do recurso especial ao proferir o juízo de admissibilidade (e-STJ, fls. 157-174).

Houve apresentação de contraminuta por ALMAVIVA DO BRASIL TELEMARKETING E INFORMÁTICA S/A (ALMAVIVA) defendendo que a decisão de inadmissibilidade deve ser mantida, pois o recurso especial efetivamente demanda o revolvimento do conjunto fático-probatório, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça, e que o acórdão recorrido aplicou corretamente a legislação federal pertinente ao caso (e-STJ, fls. 176-187).

É o relatório.

## VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, CONSTRUTORA apontou: (1) a violação do art. 8º da Lei n. 8.245/1991, sustentando sua ilegitimidade passiva para figurar na ação monitória, pois o contrato de locação que fundamenta a cobrança não foi averbado na matrícula do imóvel, requisito que reputa indispensável e cumulativo para que o pacto produza efeitos perante o adquirente, terceiro na relação locatícia originária; e (2) a ofensa ao art. 700, caput, do Código de Processo Civil, argumentando a inadequação da via eleita, uma vez que a ação monitória foi instruída

com base em crédito supostamente ilíquido, referente a uma indenização por benfeitorias, cujo valor dependeria de apuração e produção de provas, o que descaracterizaria a prova escrita exigida pelo dispositivo legal (e-STJ, fls. 98-116).

Houve apresentação de contrarrazões por ALMAVIVA defendendo que o recurso não deve ser conhecido por incidir a Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça e, no mérito, que o acórdão recorrido não violou os dispositivos de lei federal invocados, pois a ciência inequívoca da recorrente sobre a locação estabelece sua legitimidade passiva e os documentos que instruem a inicial são hábeis a fundamentar o procedimento monitório (e-STJ, fls. 133-144).

De acordo com a moldura fática dos autos, a controvérsia originou-se de uma ação monitória ajuizada por ALMAVIVA em desfavor de CONSTRUTORA. ALMAVIVA era locatária de um imóvel de propriedade da empresa Santa Mônica Indústria Têxtil e Comércio Ltda., com base em contrato de locação celebrado em 9 de janeiro de 2013. No curso dessa relação locatícia, em 2020, o imóvel foi alienado pela locadora originária à ora recorrente, CONSTRUTORA.

O instrumento particular de promessa de compra e venda firmado entre a antiga proprietária e a CONSTRUTORA continha cláusula expressa (cláusula 4.3.2) que mencionava a existência do contrato de locação vigente com a ALMAVIVA.

Após a aquisição do imóvel, sobreveio litígio entre a nova proprietária, CONSTRUTORA, e a locatária, ALMAVIVA, que culminou no ajuizamento da referida ação monitória. A ALMAVIVA pleiteou o pagamento de valores a título de indenização por investimentos realizados no imóvel, com base em cláusula do contrato de locação originário. Para instruir a demanda, apresentou o contrato de locação e um laudo pericial produzido em ação de produção antecipada de prova, que apurou o valor histórico dos investimentos em R\$ 30.729.065,60 (trinta milhões, setecentos e vinte e nove mil, sessenta e cinco reais e sessenta centavos).

Em sua defesa, CONSTRUTORA arguiu, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva e a inadequação da via eleita. A tese de ilegitimidade fundou-se na ausência de averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel, o que, segundo o art. 8º da Lei n. 8.245/1991, impediria que o pacto fosse oponível à adquirente. A inadequação da via eleita, por sua vez, baseou-se no argumento de que a dívida cobrada seria ilíquida, demandando dilação probatória incompatível com o rito monitório.

O juízo de primeira instância rejeitou as preliminares, entendendo que a ciência da adquirente sobre a locação, demonstrada no contrato de compra e venda, seria suficiente para estabelecer o vínculo subjetivo, e que a análise da responsabilidade seria matéria de mérito.

Inconformada, CONSTRUTORA interpôs agravo de instrumento, ao qual o Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe negou provimento. O acórdão recorrido manteve o afastamento das preliminares, sob os seguintes fundamentos: (i) quanto à

legitimidade passiva, aplicou a teoria da asserção e considerou que a menção expressa ao contrato de locação no pacto de compra e venda configurava circunstância suficiente para demonstrar o conhecimento inequívoco da adquirente sobre a relação locatícia, tornando-a parte legítima para responder à demanda, ainda que o contrato de locação não estivesse averbado na matrícula do imóvel; (ii) no que tange à adequação da via eleita, concluiu que a documentação apresentada pela ALMAVIVA, notadamente o contrato de locação e o laudo pericial, constituía prova escrita da qual era possível extrair razoável convicção acerca da plausibilidade do crédito, preenchendo, assim, os requisitos do art. 700 do Código de Processo Civil para o manejo da ação monitória.

Contra essa decisão, foi interposto o recurso especial, inadmitido na origem, o que deu ensejo ao presente agravo.

O recurso especial não merece acolhida.

A alegação de usurpação de competência desta Corte Superior pelo Tribunal de origem, ao proferir juízo de admissibilidade sobre o mérito do recurso especial, resta superada pelo conhecimento e julgamento do presente agravo.

(I) Da suposta violação do art. 8º da Lei nº 8.245/1991 e da legitimidade passiva *ad causam*

A recorrente sustenta que o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, ao reconhecer sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação monitória, teria violado o disposto no art. 8º da Lei n. 8.245/1991. Segundo sua tese, a oponibilidade do contrato de locação ao adquirente do imóvel estaria condicionada ao cumprimento de requisitos cumulativos, dentre os quais a averbação do pacto junto à matrícula imobiliária. A ausência de tal registro, portanto, a eximiria de qualquer responsabilidade oriunda da relação locatícia da qual não fez parte.

A argumentação, contudo, parte de uma interpretação estritamente literal e descontextualizada da norma, que não se coaduna com os princípios que regem as relações contratuais no ordenamento jurídico pátrio, em especial o da boa-fé objetiva. O dispositivo legal em comento estabelece que:

*"Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel".*

A finalidade precípua da exigência de averbação é conferir publicidade à relação locatícia, protegendo o terceiro adquirente de boa-fé que, ao adquirir o imóvel, não teria como saber da existência de um contrato de locação que pudesse limitar seu direito de propriedade. Trata-se de um mecanismo de segurança jurídica que visa a resguardar aquele que, confiando nos registros públicos, celebra um negócio jurídico. A norma protege, em essência, a confiança e a ignorância escusável do adquirente.

No caso dos autos, a situação fática delineada de forma incontroversa pelas instâncias ordinárias afasta por completo a presunção de boa-fé da recorrente no que tange ao desconhecimento da locação. O acórdão recorrido é explícito ao afirmar que a CONSTRUTORA, ao firmar o contrato de promessa de compra e venda em 2020, tinha pleno e inequívoco conhecimento da existência do contrato de locação celebrado entre a antiga proprietária e a ALMAVIVA, pois o pacto de aquisição fazia menção expressa a essa relação jurídica.

Dessa forma, a CONSTRUTORA não pode se valer da ausência de um requisito formal – a averbação – para se esquivar de uma obrigação da qual tinha ciência manifesta no momento em que anuiu com a compra do imóvel. Agir de tal modo configuraria um comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), vedado pelo princípio da boa-fé objetiva, que impõe às partes um dever de lealdade e coerência em todas as fases do negócio jurídico. Ao adquirir o imóvel ciente da locação, a recorrente anuiu com a situação jurídica existente, e a posterior alegação de ilegitimidade, com base na falta de registro, representa uma tentativa de se beneficiar da própria torpeza, o que é repellido pelo direito. A ausência do registro não pode ser invocada por quem, comprovadamente, conhecia a realidade fática e jurídica que o registro visava publicizar.

Ainda que a Súmula n. 158 do Supremo Tribunal Federal estabeleça que "Salvo estipulação contratual averbada no registro imobiliário, não responde o adquirente pelas benfeitorias do locatário", sua aplicação é mitigada quando o adquirente tem ciência inequívoca da locação e das obrigações dela decorrentes. A finalidade da averbação é conferir publicidade e proteger o terceiro de boa-fé, que desconhece a existência do pacto locatício. No presente caso, a recorrente tinha pleno conhecimento da locação, conforme expressamente consignado no contrato de compra e venda do imóvel. Assim, a ausência de averbação não a exime da responsabilidade, pois não se trata de adquirente de boa-fé que foi surpreendido pela existência do contrato de locação ou pelas obrigações de indenização por benfeitorias.

Nesse sentido:

*CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEIS LOCADOS POR DESRESPEITO AO DIREITO DE PREFERÊNCIA. DISTRATOS POSTERIORES DAS COMPRAS E VENDAS INVÁLIDOS POR INOBSERVÂNCIA DA FORMA PRESCRITA EM LEI. SENTENÇA JUDICIAL E AUSÊNCIA DE AÇÃO RESCISÓRIA. TEMAS NÃO TRATADOS NO ACÓRDÃO RECORRIDO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282 DO STF, POR ANALOGIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO AVERBADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. IRRELEVÂNCIA NO CASO. TRIBUNAL DE ORIGEM CONSIGNOU A CIÊNCIA DOS COMPRADORES DA EXISTÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E, PORTANTO, DO CUMPRIMENTO DO REQUISITO DA PUBLICIDADE DO CONTRATO. DANO MORAL. REEXAME DO*

*CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.*

*1. Aplica-se o NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

*2. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do NCPC), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação do art. 1.022 do NCPC, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que, uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei. Violação do art. 250, I, da Lei nº 6.015/73. Falta de prequestionamento. Súmula nº 282 do STF, por analogia.*

*3. A obrigação legal de averbar o contrato de locação visa possibilitar a geração de efeito erga omnes no tocante à intenção do locatário de fazer valer seu direito de preferência e tutelar os interesse de terceiros na aquisição do bem imóvel. Comprovação, nos autos, que o terceiro (comprador) tinha ciência do contrato de locação. Desnecessidade de registro do contrato. Impossibilidade de revisão das conclusões alcançadas pelo Tribunal de origem em virtude das particularidades do caso. Súmula nº 7 do STJ.*

*4. Para se chegar a conclusão diversa da que chegou o eg. Tribunal a quo, que entendeu pelo dever de indenizar, seria inevitável o revolvimento do arcabouço fático-probatório, procedimento sabidamente inviável na instância especial. Sumula nº 7 do STJ.*

*5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.*

*6. Em virtude do não provimento do presente recurso, e da anterior advertência em relação a aplicabilidade do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.*

*7. Agravo interno não provido, com imposição de multa (AgInt no REsp 1780197/CE, de minha relatoria, Terceira Turma, j. 19/08/2019, DJe 21/08/2019)*

Portanto, o Tribunal de origem, ao concluir pela legitimidade passiva da recorrente, não violou o art. 8º da Lei n. 8.245/1991, mas, ao contrário, conferiu-lhe uma interpretação sistemática e teleológica, em harmonia com os princípios fundamentais do direito contratual, notadamente a boa-fé objetiva e a vedação ao comportamento contraditório.

(II) Da alegada ofensa ao art. 700 do Código de Processo Civil e da adequação da via monitória

A segunda tese recursal sustenta a inadequação da via eleita, sob o fundamento de que a ação monitória estaria amparada em crédito ilíquido, o que contrariaria o art. 700 do Código de Processo Civil. A recorrente alega que a cobrança de indenização por benfeitorias demandaria uma fase de liquidação, sendo, portanto, incompatível com o procedimento monitório.

A referida tese também não prospera. O art. 700 do Código de Processo Civil dispõe que a ação monitória pode ser proposta por aquele que afirmar, com base em prova escrita sem eficácia de título executivo, ter direito de exigir do devedor capaz o pagamento de quantia em dinheiro, a entrega de coisa fungível ou infungível ou de bem móvel ou imóvel, ou o adimplemento de obrigação de fazer ou de não fazer.

A jurisprudência desta Corte Superior consolidou o entendimento de que a "prova escrita" mencionada no dispositivo legal não exige um documento que demonstre, de forma cabal e irrefutável, a certeza e a liquidez do débito, como se exige para a execução. Basta a apresentação de documento que, embora não possua eficácia de título executivo, permita ao magistrado extrair uma razoável convicção acerca da plausibilidade do direito afirmado pelo autor.

Nesse sentido:

*PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE MÚTUO. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. PREQUESITIONAMENTO. AUSÊNCIA. PROVAS DOCUMENTAIS INÁBEIS PARA INSTRUIR A AÇÃO. PROBABILIDADE DO DÉBITO NÃO EVIDENCIADA. VIA ELEITA INADEQUADA. DECISÃO MANTIDA.*

*1. Ação monitória.*

*2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.*

*3. A ação monitória, para ser admitida, deve estar fundada em "prova escrita sem eficácia de título executivo" (art. 700, caput, do CPC). Não há um modelo predefinido de prova escrita, bastando elementos que evidenciem a probabilidade da existência da dívida. O que interessa, na monitória, é a possibilidade de formação da convicção do julgador a respeito de um crédito. Ademais, se tiver por objeto o pagamento de quantia em dinheiro, a prova literal deverá indicar o quantum debeatur e a petição inicial deverá ser instruída com memória de cálculo (art. 700, § 2º, inc. I, do CPC).*

*4. Ausentes tais elementos, o autor deverá ser intimado para emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento comum (art. 700, § 5º, do CPC). Mas, se a iliquidez do crédito passar despercebida pelo juiz e o réu, citado, apresentar embargos monitórios, o processo não deverá ser extinto sem resolução do mérito, já que, com o oferecimento dos embargos, o processo prosseguirá pelo procedimento comum, oportunidade em que poderá ser apurado o quantum debeatur mediante dilação probatória.*

*5. No particular, a petição inicial não trouxe documentos hábeis a*

*instruir a ação monitória, porque não evidenciam a probabilidade do débito, conforme atestado pelo magistrado a quo.*

*6. Agravo interno não provido.*

*(AgInt no AREsp 2587997/MG, Rel. Min NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, j. 14/04/2025, DJEN 23/04/2025)*

No caso concreto, a ação monitória foi instruída com dois documentos principais: o contrato de locação, que previa a obrigação de indenizar os investimentos realizados pela locatária em caso de rescisão antecipada, e o laudo pericial produzido em prévia e autônoma ação de produção antecipada de prova, que quantificou o valor histórico desses investimentos. A conjugação desses documentos, conforme acertadamente concluiu o Tribunal de origem, é suficiente para atender à exigência legal. O contrato estabelece a existência da obrigação (o *an debeatur*), e o laudo pericial, ainda que produzido unilateralmente em procedimento específico, confere um juízo de probabilidade sobre o valor do crédito (o *quantum debeatur*), o que basta para a expedição do mandado monitório.

A alegação de iliquidez do crédito não se sustenta para fins de obstar o rito monitório. A eventual controvérsia sobre o valor exato da dívida não torna a via eleita inadequada. O procedimento monitório, por sua natureza, admite a instauração do contraditório por meio de embargos, momento processual oportuno para que o réu discuta a existência, a extensão ou o montante da obrigação. Se a CONSTRUTORA discorda do valor apurado no laudo pericial, caberá a ela, por meio dos embargos monitórios, impugnar especificamente os cálculos e, se for o caso, requerer a produção de provas para demonstrar o excesso de cobrança, convertendo-se, assim, o procedimento em ordinário.

O que a lei veda é o ajuizamento de ação monitória sem qualquer documento que indique, com um mínimo de verossimilhança, a existência e o valor da dívida. Não é o caso dos autos, em que a autora apresentou um contrato que prevê a obrigação e um laudo técnico que a quantifica.

Assim, a decisão recorrida, ao considerar preenchidos os requisitos para o ajuizamento da ação monitória, não violou o art. 700 do Código de Processo Civil, mas aplicou corretamente a legislação ao caso concreto.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso especial.

É o voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.823.367 / SE

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0433411-0

Número de Origem:

00029048320248250000 00106376820228250001 106376820228250001 202210700242  
202400711090 29048320248250000

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

### Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA E IMOBILIARIA ROSA E SILVA S.A.

ADVOGADOS : FABIANO FREIRE FEITOSA - SE003173

FREDERICO PREUSS DUARTE - PE020700

BEATRIZ DE CARVALHO SALES - SE013877

AGRAVADO : ALMAVIVA EXPERIENCE S.A.

ADVOGADOS : AUGUSTO SAVIO LEO DO PRADO - SE002365

MARIO CESAR VASCONCELOS FREIRE DE CARVALHO -  
SE002725

DANILO GURJÃO MACHADO - SE005553

CHARLES ROBERT SOBRAL DONALD - SE005623

RODRIGO CASTELLI - SE000661A

JEAN FILIPE MELO BARRETO - SE006076

LORENA SOUZA CAMPOS FALCÃO - SE005904

MARIANNE CAMARGO MATIOTTI HORA - SE011538

MYLLENA MIRIAM FLORÊNCIO OLIVEIRA - SE013414

MARIANA MENDONÇA LISBOA CARVALHO - SE014715

CAROLINA ARAUJO DO NASCIMENTO - SE013495

LAURA SAMPAIO DOS SANTOS SILVA - SE016955

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO

### TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 22 de setembro de 2025