



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2194398 - SC (2025/0028607-9)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : AUTO POSTO CVE LTDA
ADVOGADO : MARCELO JOSÉ LAUER - SC010253
RECORRIDO : POSTO GARCIA LTDA
RECORRIDO : UNOLAR IMOVEIS LTDA
RECORRIDO : EUNICE MARLY HOHL SILVEIRA
RECORRIDO : MARCELO SILVEIRA
ADVOGADA : RAQUEL DE AMORIM - SC029344

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO. PERDAS E DANOS. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CERCEAMENTO DE DEFESA.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por Auto Posto CVE LTDA. contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina que manteve sentença de procedência em ação de rescisão de contrato de arrendamento cumulada com perdas e danos e reintegração de posse, julgando extinto, sem resolução de mérito, o pedido de reconvenção.
2. A parte recorrente alegou cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova testemunhal, violação dos artigos 421-A, 476 e 478 do Código Civil; 373, II, do Código de Processo Civil; e da Súmula 381 do Superior Tribunal de Justiça.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve cerceamento de defesa em razão do indeferimento de prova testemunhal requerida pela recorrente para comprovar anuência verbal e investimentos realizados no imóvel; (ii) saber se houve violação do artigo 476 do Código Civil, em razão da desconsideração da exceção de contrato não cumprido; (iii) saber se houve violação do artigo 478 do Código Civil, em razão da não aplicação da teoria da onerosidade excessiva; (iv) saber se houve afronta aos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva, ao negar compensação pelos investimentos realizados; e (v) saber se houve violação da Súmula 381 do Superior Tribunal de Justiça, ao não revisar cláusulas contratuais em face de fatos supervenientes.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O recurso especial não pode ser conhecido quanto à alegação de violação da Súmula 381 do STJ, pois verbetes sumulares não se enquadram no conceito de lei federal previsto no art. 105, III, da CF/1988.

5. O acórdão recorrido não se manifestou sobre os artigos 421-A e 478 do Código Civil, e a recorrente não opôs embargos de declaração para suprir eventual omissão, tornando inadmissível o recurso especial nesse ponto, conforme a Súmula 356/STF.

6. Não houve cerceamento de defesa, pois o Tribunal de origem considerou que a questão exigia prova documental, sendo desnecessária a produção de prova oral. O STJ possui entendimento consolidado de que o juiz, como destinatário da prova, pode indeferir sua produção quando considerada impertinente ou desnecessária.

7. A alegação de exceção de contrato não cumprido e de onerosidade excessiva não prospera, pois o Tribunal de origem estabeleceu premissas fáticas que não podem ser revistas em recurso especial, em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

8. A revisão judicial do aluguel, conforme o art. 19 da Lei nº 8.245/91, exige que o contrato esteja em vigor por pelo menos três anos, requisito não cumprido no caso concreto.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, 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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2194398 - SC (2025/0028607-9)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : AUTO POSTO CVE LTDA
ADVOGADO : MARCELO JOSÉ LAUER - SC010253
RECORRIDO : POSTO GARCIA LTDA
RECORRIDO : UNOLAR IMOVEIS LTDA
RECORRIDO : EUNICE MARLY HOHL SILVEIRA
RECORRIDO : MARCELO SILVEIRA
ADVOGADA : RAQUEL DE AMORIM - SC029344

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO. PERDAS E DANOS. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CERCEAMENTO DE DEFESA.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto por Auto Posto CVE LTDA. contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina que manteve sentença de procedência em ação de rescisão de contrato de arrendamento cumulada com perdas e danos e reintegração de posse, julgando extinto, sem resolução de mérito, o pedido de reconvenção.

2. A parte recorrente alegou cerceamento de defesa pelo indeferimento de prova testemunhal, violação dos artigos 421-A, 476 e 478 do Código Civil; 373, II, do Código de Processo Civil; e da Súmula 381 do Superior Tribunal de Justiça.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve cerceamento de defesa em razão do indeferimento de prova testemunhal requerida pela recorrente para comprovar anuência verbal e investimentos realizados no imóvel; (ii) saber se houve violação do artigo 476 do

Código Civil, em razão da desconconsideração da exceção de contrato não cumprido; (iii) saber se houve violação do artigo 478 do Código Civil, em razão da não aplicação da teoria da onerosidade excessiva; (iv) saber se houve afronta aos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva, ao negar compensação pelos investimentos realizados; e (v) saber se houve violação da Súmula 381 do Superior Tribunal de Justiça, ao não revisar cláusulas contratuais em face de fatos supervenientes.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O recurso especial não pode ser conhecido quanto à alegação de violação da Súmula 381 do STJ, pois verbetes sumulares não se enquadram no conceito de lei federal previsto no art. 105, III, da CF/1988.

5. O acórdão recorrido não se manifestou sobre os artigos 421-A e 478 do Código Civil, e a recorrente não opôs embargos de declaração para suprir eventual omissão, tornando inadmissível o recurso especial nesse ponto, conforme a Súmula 356/STF.

6. Não houve cerceamento de defesa, pois o Tribunal de origem considerou que a questão exigia prova documental, sendo desnecessária a produção de prova oral. O STJ possui entendimento consolidado de que o juiz, como destinatário da prova, pode indeferir sua produção quando considerada impertinente ou desnecessária.

7. A alegação de exceção de contrato não cumprido e de onerosidade excessiva não prospera, pois o Tribunal de origem estabeleceu premissas fáticas que não podem ser revistas em recurso especial, em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

8. A revisão judicial do aluguel, conforme o art. 19 da Lei nº 8.245/91, exige que o contrato esteja em vigor por pelo menos três anos, requisito não cumprido no caso concreto.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por AUTO POSTO CVE LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA assim ementado (fl. 439):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO C/C PERDAS E DANOS E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. EXTINÇÃO DA RECONVENÇÃO. RECURSO DA RÉ/RECONVINTE. PRELIMINAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. PROVA TESTEMUNHAL DESNECESSÁRIA. ELEMENTOS AMEALHADOS AOS AUTOS SUFICIENTES AO CONVENCIMENTO DO JULGADOR. TESE AFASTADA. SUPOSTA CRISE FINANCEIRA ENFRENTADA PELA DEMANDADA QUE, ALÉM DE NÃO DEMONSTRADA, NÃO SERVE DE JUSTIFICATIVA PARA O INADIMPLEMENTO DAS PRESTAÇÕES DO ARRENDAMENTO. ALEGADAS REFORMAS REALIZADAS NO ESTABELECIMENTO NÃO COMPROVADAS. ADEMAIS, AUSÊNCIA DE PROVAS DA ANUÊNCIA DO ARRENDANTE. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES QUE DEMANDAVA O CONSENTIMENTO EXPRESSO DA ARRENDANTE PARA QUALQUER MODIFICAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À INDENIZAÇÃO OU RETENÇÃO. INAPLICABILIDADE DOS ARTS. 26 E 35 DA LEI Nº 8.245/91 AO CASO EM TELA. INSURGÊNCIA CONTRA A DETERMINAÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE DO IMÓVEL. REJEIÇÃO. MERA CONSEQUÊNCIA DA RESCISÃO CONTRATUAL. TÍTULO QUE LEGITIMAVA A POSSE EXERCIDA PELA RÉ NO IMÓVEL QUE DEIXOU DE EXISTIR. SENTENÇA MANTIDA. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. RECURSO DESPROVIDO.

Sem embargos de declaração.

A parte recorrente interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal (CF/88), alegando:

- a) violação ao art. 373, II, do CPC/2015, por cerceamento de defesa decorrente do indeferimento da prova testemunhal necessária à comprovação de anuência verbal e dos investimentos realizados (fls. 454-455);
- b) ofensa ao art. 476 do Código Civil de 2002 (CC/2002), por desconsideração da exceção do contrato não cumprido diante da alegada reciprocidade de obrigações e inadimplemento justificado (fls. 456-457);
- c) violação ao art. 478 do CC/2002, por não reconhecer a onerosidade excessiva decorrente de crise financeira como

fato extraordinário e imprevisível apto à revisão ou resolução contratual (fls. 457-458, 460);

d) afronta aos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva (art. 421-A do CC/2002), ao negar compensação pelos investimentos realizados sob suposta anuência verbal e expectativa legítima (fls. 458-459);

e) violação à Súmula 381 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), sustentando revisão de cláusulas contratuais em face de fatos supervenientes (fls. 459-461).

Nos pedidos, requereu: o conhecimento e provimento do recurso especial para reformar o acórdão (fls. 462-463); o reconhecimento do cerceamento de defesa, com nulidade da sentença e do acórdão e retorno dos autos para produção de prova testemunhal (fl. 462); a intimação do recorrido para contrarrazões (art. 1.030, *caput*, CPC/2015) (fl. 462); o provimento no mérito para reconhecer os direitos postulados; e demais atos necessários à tramitação (fls. 462-463).

Apresentadas as contrarrazões às fls. 479-487, sobreveio o juízo de admissibilidade positivo às fls. 490-492.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

I. O caso em discussão

Cuida-se, na origem, de demanda de rescisão de contrato do Posto Garcia Ltda. contra Auto Posto CVE Ltda., cumulada com perdas e danos e reintegração de posse.

A ré, durante o processo, requereu produção de prova oral que lhe foi negada. Após, veio a sentença julgando procedentes os pedidos da parte autora e julgando extinto, sem resolução do mérito, o pedido de reconvenção.

A ré, inconformada, apelou. Todavia, o Tribunal de origem manteve a sentença.

Irresignada, a ré, atual recorrente, apresentou o recurso especial ora analisado.

II. Questão em discussão no recurso especial

- Da violação do enunciado da Súmula 381 do STJ

Nesse aspecto, não conheço do recurso, reiterando ser cediço que não cabe recurso especial fundado em alegação de violação de verbete sumular, por não se enquadrar no conceito de lei federal conforme está previsto no art. 105, III, da CF/1988.

- Da violação dos artigos 421-A e 478 do CC

O acórdão recorrido não se manifestou acerca dos artigos mencionados, indicados como violados, não tendo a agravante oposto embargos de declaração com vistas a suprir eventual omissão perpetrada pelo Tribunal de origem. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível nesse ponto. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 356/STF.

Registre-se que, na instância especial, a apreciação de ofício de matéria, mesmo de ordem pública, não dispensa o requisito do prequestionamento (AgInt nos EAREsp n. 1.327.393/MA, relator Ministro Felix Fischer, Corte Especial, julgado em 16/12/2020, DJe de 18/12/2020.)

- Da violação do artigo 373, II, CPC

O recorrente alega que pretendia fazer prova oral, a fim de provar que realizou reformas no estabelecimento comercial, o que lhe garantia direito de retenção e indenização por benfeitorias necessárias.

Entretanto, o contrato que mantinha com o recorrido exigia que qualquer mudança no local deveria ter o consentimento expresso da outra parte, segundo cláusula contratual exaustivamente avaliada pelo órgão fracionário.

Veja-se:

Como visto, a cláusula 8.1 deixa claro que qualquer modificação ou benfeitoria no imóvel requer o consentimento expresso da arrendante. Além disso, a cláusula 8.2 especifica que, mesmo com autorização, as benfeitorias ficarão incorporadas ao imóvel, sem gerar direito a indenização ou retenção para a arrendatária. Portanto, sem a devida comprovação de anuência, o pedido de indenização é inviável. Ademais, o art. 26 da Lei nº 8.245/91 não se aplica ao presente caso, eis que trata apenas de reparos urgentes cuja realização incumba ao locador, o que não foi demonstrado.

O Tribunal de origem analisou a questão com detida atenção. Segundo o acórdão impugnado, não houve cerceamento de defesa, já que a realização de audiência ou não, não teria o condão de mudar o rumo dos fatos, pois a questão exigia prova documental. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento no sentido de que a prova é realizada para o juiz e este pode avaliar pela sua necessidade. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA E DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA. SÚMULA N. 7/STJ.

1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que o julgador, destinatário final da prova, pode, de maneira fundamentada, indeferir a realização de provas e diligências protelatórias, desnecessárias ou impertinentes.

2. Alterar a conclusão do acórdão do Tribunal a quo acerca da análise das provas e da ausência de cerceamento de defesa demandaria reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado em recurso especial, ante a incidência da Súmula n. 7 do STJ. Precedentes.

3. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento firmado no sentido de que não há cerceamento de defesa quando o julgador considera desnecessária a produção de prova, mediante a existência nos autos de elementos suficientes para a formação de seu convencimento. Precedentes.

Agravo interno provido.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 661.203/ES, relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 24/4/2023, DJe de 28/4/2023.)

Além disso, nesta instância, não há como rever cláusulas contratuais. Desse modo, considerando a fundamentação do acórdão objeto do recurso especial, os argumentos utilizados pela parte recorrente somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o necessário reexame de matéria fático-probatória e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos vedados a esta Corte, em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EDUCACIONAIS. CONTRATO DE BOLSA DE ESTUDOS. FIES SOCIAL. AUSÊNCIA DE PRAZO PARA O CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO. ACEITAÇÃO TÁCITA DO CUMPRIMENTO DE TRABALHO SOCIAL APÓS A CONCLUSÃO DO CURSO. VERIFICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO E DE CONTEÚDO CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. LIVRE CONVENCIMENTO. NÃO PROVIMENTO.

1. A conclusão adotada na origem, acerca do descumprimento contratual e da consequente obrigação de indenizar, deu-se com base nos elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão pela incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ.

2. Cabe ao magistrado, com base no livre convencimento, a interpretação das provas constantes nos autos, assim como a necessidade da dilação probatória, desde que respeitado o previsto legalmente e haja igualdade de condições das partes para a produção das provas.

3. Não evidenciada a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser integralmente mantido em seus próprios termos.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.208.638/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 28/6/2023.)

Quanto à alegação de exceção de contrato não cumprido (artigo 476 do CC) e onerosidade excessiva (artigo 478 do CC), também não merece prosperar a pretensão recursal.

O Tribunal estabeleceu premissas fáticas, tais como: não há prazo suficiente para revisão de aluguel e não havia três anos de contrato a fim de subsidiar tal requerimento, conforme Lei n. 8.245/91, em seu artigo 19. Veja-se:

A revisão judicial do aluguel exige que o contrato esteja em vigor por pelo menos 3 (três) anos, conforme o art. 19 da Lei n. 8.245/91. Portanto, é essencial o cumprimento desse prazo mínimo de três anos. Assim, como o contrato em questão iniciou-se em 03.04.2017, a revisão judicial do aluguel só poderia ser solicitada a partir de 03.04.2020. (fls. 437)

Pelo exposto, não obstante os robustos argumentos trazidos pelo nobre causídico, não há como prosperar sua pretensão sem o reexame de fatos e provas, o que é vedado ao STJ, em recurso especial, por esbarrar no óbice da Súmula n. 7/STJ.

III. Dispositivo

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 15% sobre o valor atualizado da condenação.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.194.398 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0028607-9

Número de Origem:
50115377420198240008

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : AUTO POSTO CVE LTDA

ADVOGADO : MARCELO JOSÉ LAUER - SC010253

RECORRIDO : POSTO GARCIA LTDA

RECORRIDO : UNOLAR IMOVEIS LTDA

RECORRIDO : EUNICE MARLY HOHL SILVEIRA

RECORRIDO : MARCELO SILVEIRA

ADVOGADA : RAQUEL DE AMORIM - SC029344

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Brasília, 09 de fevereiro de 2026