SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2971716 - DF (2025/0231667-0)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER CONJUNTO NACIONAL BRASILIA
ADVOGADOS	:	IGOR GOES LOBATO - SP307482 JULIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461 HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - SP355464
AGRAVADO	:	Q1 COMERCIAL DE ROUPAS S.A
ADVOGADOS	:	FERNANDO OLIVEIRA MELO - SP500966 JULIANA PRADO GALVÃO MACHADO - SP395952 JULIANA CURADO DE SANTOS LIMA - SP409169

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. TRANSAÇÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO. HOMOLOGAÇÃO. POSSIBILIDADE. INTERESSE DE AGIR. PRESENÇA.
1. Ação de despejo por falta de pagamento.
2. A jurisprudência do STJ se posiciona no sentido de que "A transação extrajudicial prévia à citação não caracteriza perda superveniente do interesse de agir a ensejar a extinção do processo sem resolução do mérito (art. 485, IV, do CPC/2015)" (REsp 2.062.295/DF, Terceira Turma, DJe 14/08/2023).
3. "Mesmo com a realização da transação, qualquer das partes que dela participaram tem interesse em postular, em juízo, a homologação do acordo" (REsp 2.062.295/DF, Terceira Turma, DJe 14/08/2023).
4. Agravo conhecido. Recurso especial 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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA50984731 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 30/09/2025 15:41:38
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2025. Código de Controle do Documento: 01fa465a-bb74-4e3a-81d5-8f69e9168dea

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2971716 - DF (2025/0231667-0)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE	:	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER CONJUNTO NACIONAL BRASILIA
ADVOGADOS	:	IGOR GOES LOBATO - SP307482 JULIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461 HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - SP355464
AGRAVADO	:	Q1 COMERCIAL DE ROUPAS S.A
ADVOGADOS	:	FERNANDO OLIVEIRA MELO - SP500966 JULIANA PRADO GALVÃO MACHADO - SP395952 JULIANA CURADO DE SANTOS LIMA - SP409169

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. TRANSAÇÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO. HOMOLOGAÇÃO. POSSIBILIDADE. INTERESSE DE AGIR. PRESENÇA.
1. Ação de despejo por falta de pagamento.
2. A jurisprudência do STJ se posiciona no sentido de que "A transação extrajudicial prévia à citação não caracteriza perda superveniente do interesse de agir a ensejar a extinção do processo sem resolução do mérito (art. 485, IV, do CPC/2015)" (REsp 2.062.295/DF, Terceira Turma, DJe 14/08/2023).
3. "Mesmo com a realização da transação, qualquer das partes que dela participaram tem interesse em postular, em juízo, a homologação do acordo" (REsp 2.062.295/DF, Terceira Turma, DJe 14/08/2023).
4. Agravo conhecido. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo em recurso especial interposto por CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER CONJUNTO NACIONAL BRASILIA, contra decisão que negou seguimento a recurso especial fundamentado, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

Ação: de despejo por falta de pagamento, ajuizada pela parte ora agravante, em face de Q1 COMERCIAL DE ROUPAS S.A, parte ora agravada.

Documento eletrônico VDA50019578 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 29/08/2025 11:37:20
Código de Controle do Documento: a8d31355-63b6-41bc-b78e-75cd818330a4

Sentença: "reconheceu a ausência de interesse processual, extinguindo o processo sem resolução de mérito, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil" (e-STJ fl. 295).

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela parte ora agravante, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fl. 294):

> PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ACORDO EXTRAJUDICIAL CELEBRADO ANTES DA CITAÇÃO. PERDA SUPERVENIENTE DO INTERESSE PROCESSUAL. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. 1. O acordo extrajudicial celebrado entre as partes antes da citação não configura a formação de uma relação processual válida, não sendo possível sua homologação. 2. A celebração do acordo em momento anterior à citação implica a perda superveniente do interesse processual do autor, acarretando a extinção do processo sem análise do mérito, nos termos do artigo 485, VI, do CPC. 3. APELAÇÃO NÃO PROVIDA.

Embargos de declaração: opostos pela parte ora agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 515, I e III, do CPC; e 104 do CC, sustentando, em síntese, que: (i) as partes firmaram acordo de modo extrajudicial antes da citação, o que levou à extinção do processo por falta de interesse processual; (ii) o acordo deveria ser homologado judicialmente, conforme pleito formulado; (iii) "o litígio de direito disponível, o acordo realizado entre as partes pode e deve ser homologado não havendo nenhum impedimento legal para não ocorrer a homologação" (e-STJ fl. 365).

Pugna pelo provimento do recurso especial, reconhecendo as violações legais e determinando a homologação do acordo.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

- Da existência de interesse de agir

A jurisprudência do STJ se posiciona no sentido de que "A transação extrajudicial prévia à citação não caracteriza perda superveniente do interesse de agir a ensejar a extinção do processo sem resolução do mérito (art. 485, IV, do CPC /2015)" (REsp 2.062.295/DF, Terceira Turma, DJe 14/08/2023).

Isso porque, "Mesmo com a realização da transação, qualquer das partes que dela participaram tem interesse em postular, em juízo, a homologação do acordo" (REsp 2.062.295/DF, Terceira Turma, DJe 14/08/2023).

O TJDFT, ao julgar o recurso de apelação interposto pela parte ora agravante, assim asseverou (e-STJ fls. 297-299):

Documento eletrônico VDA50019578 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 29/08/2025 11:37:20
Código de Controle do Documento: a8d31355-63b6-41bc-b78e-75cd818330a4

> No presente caso, o apelante pleiteia a homologação do acordo extrajudicial firmado entre as partes antes da citação da ré, argumentando que tal acordo constituiria um título executivo judicial, nos termos do artigo 515, inciso III, do Código de Processo Civil. Contudo, é de ser relevado que a homologação de tal acordo só seria possível se houvesse a formação da relação processual válida, o que não ocorreu, já que a citação da ré não foi realizada.
> Outrossim, cumpre assinalar que o interesse processual deve ser analisado sob o prisma da necessidade, utilidade e adequação do provimento judicial. No presente caso, o acordo extrajudicial foi celebrado antes da citação, modificando as cond ições da obrigação que deu ensejo à demanda.
> Diante disso, não há falar em necessidade de provimento judicial, uma vez que as partes já resolveram a questão de forma extrajudicial.
> Convém ressaltar, ainda, que a jurisprudência deste Tribunal e do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a celebração de acordo extrajudicial antes da citação da parte ré acarreta a perda superveniente do interesse de agir. Isso ocorre porque, uma vez celebrado o acordo, não há mais necessidade de intervenção judicial para resolver o conflito, especialmente em se tratando de direitos disponíveis, como no caso em análise.
> (...)
> Neste ponto, é importante destacar que, segundo o entendimento jurisprudencial, a mera assinatura de um acordo extrajudicial antes da citação não configura comparecimento espontâneo da parte ré, nos termos do artigo 239, §1º, do CPC. Isso porque o comparecimento espontâneo pressupõe a manifestação formal da parte nos autos, com o intuito de regularizar sua representação processual e participar ativamente do processo, o que não ocorreu no presente caso.

No particular, conforme se depreende dos trechos supracitados, o TJDFT negou provimento à apelação interposta pela parte ora agravante, mantendo a sentença que entendeu pela perda superveniente do interesse processual em razão da existência de transação extrajudicial firmada antes da citação da parte ora agravada (e-STJ fls. 239 e 297).

No entanto, conforme jurisprudência do STJ, a hipótese não configura perda superveniente do interesse processual. Anexado aos autos o instrumento do acordo, apenas incumbia ao julgador proceder ao exame dos requisitos exigidos para a sua homologação.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo e, com fundamento no art. 932, V, "a", do CPC, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO para determinar a remessa dos autos ao juízo de primeiro grau para a análise dos requisitos legais para a homologação do acordo firmado entre as partes.

Documento eletrônico VDA50019578 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 29/08/2025 11:37:20
Código de Controle do Documento: a8d31355-63b6-41bc-b78e-75cd818330a4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.971.716 / DF

Número Registro: 2025/0231667-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07198274420248070001 7198274420248070001

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE :	CONDOMINIO CIVIL DO SHOPPING CENTER CONJUNTO NACIONAL BRASILIA
ADVOGADOS :	IGOR GOES LOBATO - SP307482
	HUMBERTO ROSSETTI PORTELA - SP355464
	JULIO DE CARVALHO PAULA LIMA - MG090461
AGRAVADO :	Q1 COMERCIAL DE ROUPAS S.A
ADVOGADOS :	FERNANDO OLIVEIRA MELO - SP500966
	JULIANA PRADO GALVÃO MACHADO - SP395952
	JULIANA CURADO DE SANTOS LIMA - SP409169

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - DESPEJO PARA USO PRÓPRIO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA50972176 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/09/2025 00:49:12
Código de Controle do Documento: 3588664d-6ebb-4a4c-b73d-f7ff176dd7a3

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de setembro de 2025

Documento eletrônico VDA50972176 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 30/09/2025 00:49:12
Código de Controle do Documento: 3588664d-6ebb-4a4c-b73d-f7ff176dd7a3