SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2240643 - GO (2025/0254805-2)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	TEREZINHA MONTREZOL TEIXEIRA
RECORRENTE	:	ADRIANA MONTREZOL GONZAGA MELLO
ADVOGADOS	:	JÚLIO CÉSAR DO VALLE VIEIRA MACHADO - GO010193
		WALDEMAR SAMPAIO OLIVEIRA - GO034358
RECORRIDO	:	MARISTA 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	RODRIGO ALVARENGA GUIMARÃES DIAS - GO024266
		RUBENS ALVARENGA DIAS - GO010309
		JORGE AUGUSTO ALVARENGA GUIMARÃES - GO030744

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ANUÊNCIA DO ADQUIRENTE. DENÚNCIA VAZIA. ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE TRATAMENTO. REPERCUSSÃO NO PROVIMENTO ADOTADO NO ACÓRDÃO EMBARGADO. VIOLAÇÃO DO ART. 1022 DO CPC/2015 CONFIGURADA.

1. Ação de despejo.
2. A existência de omissão relevante à solução da controvérsia, não sanada pelo Tribunal de origem, caracteriza violação do art. 1.022 do CPC/2015.
3. Recurso especial conhecido e 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 09/12/2025 a 15/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 17 de dezembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA53186098 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 17/12/2025 09:10:46
Publicação no DJEN/CNJ de 19/12/2025. Código de Controle do Documento: e2363dd7-3403-49a5-a0fe-4894cd27ef4b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2240643 - GO (2025/0254805-2)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	TEREZINHA MONTREZOL TEIXEIRA
RECORRENTE	:	ADRIANA MONTREZOL GONZAGA MELLO
ADVOGADOS	:	JÚLIO CÉSAR DO VALLE VIEIRA MACHADO - GO010193
		WALDEMAR SAMPAIO OLIVEIRA - GO034358
RECORRIDO	:	MARISTA 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	RODRIGO ALVARENGA GUIMARÃES DIAS - GO024266
		RUBENS ALVARENGA DIAS - GO010309
		JORGE AUGUSTO ALVARENGA GUIMARÃES - GO030744

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ANUÊNCIA DO ADQUIRENTE. DENÚNCIA VAZIA. ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE TRATAMENTO. REPERCUSSÃO NO PROVIMENTO ADOTADO NO ACÓRDÃO EMBARGADO. VIOLAÇÃO DO ART. 1022 DO CPC/2015 CONFIGURADA.
1. Ação de despejo.
2. A existência de omissão relevante à solução da controvérsia, não sanada pelo Tribunal de origem, caracteriza violação do art. 1.022 do CPC/2015.
3. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por TEREZINHA MONTREZOL TEIXEIRA e ADRIANA MONTREZOL GONZAGA MELLO fundamentado, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 10/7/2025.

Concluso ao gabinete em: 16/9/2025.

Ação: despejo, ajuizada por MARISTA 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, em face de TEREZINHA MONTREZOL TEIXEIRA e outra, na qual requer a desocupação do imóvel por denúncia vazia.

Sentença: julgou procedente o pedido.

Documento eletrônico VDA52253181 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/11/2025 21:50:16
Código de Controle do Documento: 8d884406-6a37-41ce-8b4e-52964de46825

Acórdão: manteve a decisão unipessoal do Relator que negou provimento ao recurso de apelação cível interposto por TEREZINHA MONTREZOL TEIXEIRA e outra, nos termos da seguinte ementa:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AÇÃO DE DESPEJO. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. PERMUTA. INAPLICABILIDADE DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO. DENÚNCIA VAZIA. RECURSO DESPROVIDO. (e-STJ fl. 828)

Embargos de Declaração: opostos por TEREZINHA MONTREZOL TEIXEIRA e ADRIANA MONTREZOL GONZAGA MELLO, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 489, § 1º, IV, 1.022, II, e 1.025 do CPC, e 8º, 27, parágrafo único, e 51, I a III da Lei 8.245/91. Argumenta que a denúncia vazia é indevida diante do prévio conhecimento da locação pela adquirente. Aduz que houve desrespeito ao direito de preferência por oferta em condições desiguais. Defende a necessidade de respeito à locação comercial com direito de renovação até o termo final.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

- Da negativa de prestação jurisdicional

Na hipótese, verifica-se que o 2º Grau de Jurisdição não se pronunciou acerca do suposto conhecimento do comprador do imóvel, em relação à contrato de locação sobre o referido bem; o que inviabilizaria o despejo, por denúncia vazia.

A análise da referida controvérsia é relevante para o provimento adotado no acórdão recorrido, tendo em vista os julgados apresentados pela parte embargante, nas razões da apelação (e-STJ fls. 726-738), no sentido de que a anuência do comprador, em relação à existência de contrato de locação vigente ao tempo da alienação do bem, inviabilizaria a denúncia vazia pelo adquirente.

Releva notar que a controvérsia referida foi objeto de expressa devolução ao 2º Grau de Jurisdição, conforme se extrai das razões da apelação de e-STJ fls. 726-738.

Além disso, foram opostos embargos de declaração a respeito; os quais foram rejeitados, sem infirmar a fundamentação aludida; em tese, suficiente para modificar o provimento adotado no acórdão embargado (e-STJ fls. 865-877).

Documento eletrônico VDA52253181 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/11/2025 21:50:16
Código de Controle do Documento: 8d884406-6a37-41ce-8b4e-52964de46825

Portanto, ausente fundamentação suficiente no acórdão recorrido para infirmar tese expressamente devolvida ao 2º Grau de Jurisdição - omissão remanescente ao julgamento dos embargos de declaração -, reconhece-se a alegação de negativa da prestação jurisdicional.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO E DOU PROVIMENTO ao recurso especial para anular o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao TJ/GO a fim de que realize novo julgamento, com manifestação expressa acerca da anuência ou não do adquirente do imóvel acerca de contrato de locação vigente em relação ao bem referido.

Fica prejudicada a análise das demais questões.

Documento eletrônico VDA52253181 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 13/11/2025 21:50:16
Código de Controle do Documento: 8d884406-6a37-41ce-8b4e-52964de46825

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.240.643 / GO

Número Registro: 2025/0254805-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
546305433 54630543320228090051

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	TEREZINHA MONTREZOL TEIXEIRA
RECORRENTE	:	ADRIANA MONTREZOL GONZAGA MELLO
ADVOGADOS	:	JÚLIO CÉSAR DO VALLE VIEIRA MACHADO - GO010193
		WALDEMAR SAMPAIO OLIVEIRA - GO034358
RECORRIDO	:	MARISTA 15 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	RUBENS ALVARENGA DIAS - GO010309
		JORGE AUGUSTO ALVARENGA GUIMARÃES - GO030744
		RODRIGO ALVARENGA GUIMARÃES DIAS - GO024266

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Documento eletrônico VDA53164238 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/12/2025 00:45:46
Código de Controle do Documento: 0938c64e-4823-4b65-ba0f-4066a34d22f1

Dr(a). WALDEMAR SAMPAIO OLIVEIRA, pelas partes: RECORRENTE: TEREZINHA MONTREZOL TEIXEIRA e RECORRENTE: ADRIANA MONTREZOL GONZAGA MELLO.

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, 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, 15 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA53164238 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/12/2025 00:45:46
Código de Controle do Documento: 0938c64e-4823-4b65-ba0f-4066a34d22f1