



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3038137 - DF
(2025/0338691-9)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : EDITE TOMAS GOMES
ADVOGADOS : ADERALDO BINDACO - DF032280
HENRY LANDDER THOMAZ GOMES - DF038012
AGRAVADO : KELLY NABUT CHAUL BERRIOS
ADVOGADO : WANDERSON ALVES SILVA SANTOS - DF052415

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS. PRESCRIÇÃO. INTERRUÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL. AJUIZAMENTO DE AÇÃO ANTERIOR COM DESPACHO CITATÓRIO VÁLIDO. REVISÃO DE PREMISSAS FÁTICAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos dos arts. 202, I, do Código Civil e 240, § 1º, do CPC, o ajuizamento de ação com despacho que ordena a citação interrompe o prazo prescricional, retroagindo à data da propositura.
2. O Tribunal de origem concluiu, com base no conjunto fático-probatório, pela existência de despacho citatório válido em ação anterior e pela inexistência de extinção por abandono da causa, apta a afastar a eficácia interruptiva.
3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória, nos termos da Súmula 7/STJ.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, 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, 22 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3038137 - DF
(2025/0338691-9)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : EDITE TOMAS GOMES
ADVOGADOS : ADERALDO BINDACO - DF032280
HENRY LANDDER THOMAZ GOMES - DF038012
AGRAVADO : KELLY NABUT CHAUL BERRIOS
ADVOGADO : WANDERSON ALVES SILVA SANTOS - DF052415

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS. PRESCRIÇÃO. INTERRUÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL. AJUIZAMENTO DE AÇÃO ANTERIOR COM DESPACHO CITATÓRIO VÁLIDO. REVISÃO DE PREMISSAS FÁTICAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos dos arts. 202, I, do Código Civil e 240, § 1º, do CPC, o ajuizamento de ação com despacho que ordena a citação interrompe o prazo prescricional, retroagindo à data da propositura.
2. O Tribunal de origem concluiu, com base no conjunto fático-probatório, pela existência de despacho citatório válido em ação anterior e pela inexistência de extinção por abandono da causa, apta a afastar a eficácia interruptiva.
3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória, nos termos da Súmula 7/STJ.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por EDITE TOMAS GOMES contra a decisão de fls. 480/485, de minha lavra, que negou provimento ao agravo em recurso especial, por meio do qual a agravante buscava a reforma do acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT), que, em ação de cobrança de aluguéis, negou provimento ao seu recurso de apelação, nos termos da seguinte ementa:

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÕES. AÇÃO DE COBRANÇA. ENCARGOS LOCATÍCIOS. INADIMPLEMENTO. REVISÃO CONTRATUAL. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. CARÊNCIA. MULTA CONTRATUAL. PEREMPÇÃO. ILEGITIMIDADE ATIVA. PRESCRIÇÃO. PANDEMIA COVID-19. NÃO SE APLICA A MAJORAÇÃO DO ART. 85, §11, DO CPC, QUANDO OS RECURSOS DE AMBAS AS PARTES SÃO IMPROVIDOS OU NÃO CONHECIDOS. RECURSOS IMPROVIDOS.

I. CASO EM EXAME

1. Cuida-se de apelações interpostas pela autora (locadora) e pela ré (locatária) contra sentença a qual, em ação de cobrança de aluguéis e encargos locatícios de imóvel comercial, julgou parcialmente procedente o pedido da autora e improcedente a reconvenção da ré.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão consistem em: (i) verificar a validade da cláusula de carência concedida no contrato de locação; (ii) analisar a possibilidade de cumulação da multa contratual genérica com a multa moratória pelo inadimplemento dos aluguéis; (iii) examinar a adequação da distribuição dos ônus sucumbenciais na ação principal e na reconvenção; (iv) averiguar a ocorrência de perempção em razão do ajuizamento de diversas ações anteriores sobre o mesmo tema; (v) definir a legitimidade ativa da autora para cobrar aluguéis vencidos antes da aquisição do imóvel; (vi) analisar a alegação de prescrição da pretensão autoral em relação aos débitos anteriores a abril de 2020; (vii) determinar a possibilidade de revisão contratual com a redução dos aluguéis devido aos impactos financeiros da pandemia de COVID-19; e (viii) avaliar a proporcionalidade da fixação dos honorários advocatícios contratuais e da multa moratória nos patamares estabelecidos no contrato.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A carência de 15 meses está comprovada por Termo Aditivo ao Contrato de Locação, sendo oponente à autora que se sub-rogou nos direitos e deveres contratuais.

4. A cumulação da multa de 20% por infração contratual com a multa moratória de 10% pelo atraso no pagamento dos aluguéis configuraria bis in idem, pois ambas incidem sobre o mesmo fato gerador.

5. A distribuição dos ônus sucumbenciais realizada na sentença é proporcional ao grau de êxito e derrota de cada parte, tanto na ação principal quanto na reconvenção, em observância ao art. 86 do CPC.

6. A perempção não se configura, porquanto as ações anteriores foram extintas sem resolução do mérito por fundamentos diversos do abandono da causa, conforme exigem os arts. 485, III, e 486, § 3º, do CPC.

7. A legitimidade ativa da autora para a ação de cobrança se sustenta na teoria da asserção, considerando sua alegação de ser a credora dos aluguéis inadimplidos em razão da sub-rogação no contrato de locação.

7.1. Precedente Turmário: “[...] 3. O Código de Processo Civil adotou a teoria da asserção, de modo que a legitimidade para a causa deve ser aferida a partir da análise das afirmações feitas pelo autor. [...]” (0739309-12.2023.8.07.0001, Relator: Hector Valverde Santanna, 2ª Turma Cível, DJE: 4/2/2025).

8. A prejudicial de prescrição foi corretamente afastada, porque a propositura de ação anterior com despacho de citação válido interrompeu o prazo prescricional trienal para a cobrança dos aluguéis, nos termos do art. 206, § 3º, I, do CC e art. 240, § 1º, do CPC.

9. A revisão contratual devido aos impactos financeiros da pandemia de COVID-19 não foi acolhida, pois a ré não comprovou de forma efetiva a redução de sua capacidade financeira ou o desequilíbrio contratual alegado, sendo necessária prova concreta da onerosidade excessiva.

9.1. Precedente da Casa: “[...] 4. A pandemia e as restrições impostas impactaram várias obrigações contratuais, porém, por si só, não configuram fundamento suficiente para revisão ou inexigibilidade das obrigações pactuadas. 5. Ônus da Prova: O apelante não demonstrou de forma substancial o desequilíbrio contratual ou a desproporcionalidade da prestação decorrente dos efeitos da pandemia, requisito essencial para a aplicação do artigo 317 do Código Civil. A mera alegação de prejuízos financeiros não é suficiente sem a apresentação de provas concretas

que caracterizem a onerosidade excessiva. 6. Precedentes jurisprudenciais indicam que o impacto da pandemia, ainda que reconhecido como fato notório, exige prova robusta para aplicação da teoria da imprevisão, especialmente quando o contrato foi renovado no curso da pandemia, com ciência das restrições sanitárias. [...]” (0720472-46.2023.8.07.0020, Relatora: Leonor Agüena, 5ª Turma Cível, DJE: 26/2/2025).

10. A multa moratória de 10% e os honorários advocatícios contratuais de 20% foram fixados nos patamares mínimos previstos no contrato de locação, não havendo amparo legal ou contratual para sua redução.

11. Não se aplica a majoração do art. 85, § 11, do CPC, quando os recursos de ambas as partes são improvidos ou não conhecidos.

11.1. Precedente deste TJDF: “ [...] É indevida a majoração da verba sucumbencial, com a fixação dos honorários recursais, quando os dois polos da demanda recorrem e ambas as irresignações não são conhecidas ou acolhidas, como ocorreu na espécie em que o recurso de apelação da parte autora não foi conhecido e da parte ré, ora Embargante, em que pese conhecido, restou improvido, mantendo-se inalterada a sentença. 2.1 Logo, muito embora o artigo 85, §11, do CPC estabeleça que o tribunal, ao julgar o recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, certo é que se os demandantes (autor e réu) sucumbiram em grau recursal, não há que se falar em majoração da verba honorária fixada na origem. [...]” (7ª Turma Cível, 00438634620148070001, relª. Desª. Gislene Pinheiro, DJE: 24/5/2019.).

IV. DISPOSITIVO E TESE

12. Apelações improvidas.

Nas razões do agravo interno, alega a agravante, em síntese, que a decisão singular incorreu em equívoco ao aplicar o óbice da Súmula 7 do STJ, porquanto a controvérsia discutida é exclusivamente de direito, relativa à correta interpretação das normas sobre prescrição, não demandando reexame de fatos ou provas.

Sustenta que a ação anteriormente ajuizada pela parte adversa, extinta sem resolução do mérito por desídia e indeferimento da petição inicial, não teve o condão de interromper o prazo prescricional, razão pela qual os débitos anteriores a abril de 2020 estariam prescritos.

Afirma, ainda, que não há confusão entre prescrição e preempção e que deve ser aplicado o prazo prescricional trienal aos débitos locatícios, requerendo, ao final, a reforma da decisão agravada para que seja reconhecida a prescrição e julgado improcedente o pedido quanto aos valores atingidos.

Não foram apresentadas contrarrazões ao agravo interno.

É o relatório.

VOTO

Observo que os argumentos desenvolvidos pela agravante não infirmam as conclusões adotadas na decisão agravada, razão pela qual o presente recurso não merece prosperar.

Trata-se, na origem, de ação de cobrança de aluguéis e encargos locatícios ajuizada por Kelly Nabut Chaul Berrios contra Edite Tomas Gomes, visando à

condenação da ré ao pagamento de valores decorrentes de contrato de locação de imóvel comercial.

Narra a autora que adquiriu a propriedade do imóvel já locado à ré e que, mantida a relação locatícia, houve inadimplemento dos aluguéis devidos, cujo montante, acrescido dos encargos contratuais, perfazia R\$ 66.917,16 (sessenta e seis mil, novecentos e dezessete reais e dezesseis centavos).

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido inicial, afastando a alegação de prescrição, reconhecendo a existência de cláusula de carência contratual e condenando a ré ao pagamento dos aluguéis vencidos entre 4/2020 e 11/2020, com os consectários legais, além de julgar improcedente a reconvenção.

O Tribunal de origem, por sua vez, negou provimento às apelações, mantendo integralmente a sentença, ao fundamento de que a prescrição trienal foi interrompida pelo ajuizamento de ação anterior, com despacho de citação válido, nos termos do art. 206, § 3º, inciso I, do Código Civil e do art. 240, § 1º, do Código de Processo Civil.

A propósito, ao se manifestar sobre as alegações de perempção e de configuração da prescrição, assim entendeu o Tribunal de origem:

Quanto a preliminar de perempção, a ré assevera ter a autora já ajuizado sete ações sobre o mesmo tema, sendo seis extintas sem resolução do mérito por desídia, configurando perempção e impedindo o ajuizamento da presente ação.

Conforme se verifica dos documentos colacionados aos autos e mencionado na própria sentença, as ações anteriores ajuizadas pela autora foram extintas sem resolução do mérito por fundamentos diversos do abandono da causa (indeferimento da inicial e desistência), hipótese exigida pelos arts. 485, III, e 486, § 3º, ambos do CPC, para a configuração da perempção. A interpretação de tal instituto deve ser restritiva, em observância ao direito constitucional de ação. Logo, não merece guarida a pretensão da apelante neste ponto.

(...)

A respeito da prejudicial da prescrição da pretensão autoral em relação aos aluguéis vencidos antes de abril de 2020, a ré garante não terem as ações anteriores – nº 0705083-55.2022.8.07.0020, 0709736-37.2021.8.07.0020, 0721406-21.2020.8.07.0016, 0721295-37.2020.8.07.0016, 0716016-18.2020.8.07.0001 e 0720230-07.2020.8.07.0016 –, extintas sem resolução do mérito interrompido o prazo prescricional.

Contudo, a sentença decidiu acertadamente ao afastá-la. Isso porque, a propositura da ação de cobrança nº 0705083-55.2022.8.07.0020, com despacho de citação válido, interrompeu o prazo prescricional trienal para a cobrança de aluguéis (CC, art. 206, § 3º, I, retroagindo seus efeitos à data da propositura daquela ação (28/3/2022), nos termos do art. 240, § 1º, do CPC. Considerando que o débito mais antigo cobrado na presente ação refere-se a junho de 2019 e a interrupção da prescrição ocorreu em março de 2022, não há falar em prescrição da pretensão da autora.

Irresignada, a recorrente, ora agravante, interpôs recurso especial alegando que o acórdão recorrido violou os arts. 206, § 3º, I, e 202, inciso I, do Código Civil, bem como o art. 240, § 1º, do Código de Processo Civil.

Sustenta, quanto à suposta ofensa ao art. 206, § 3º, I, do Código Civil, que o Tribunal de origem aplicou de forma incorreta o prazo prescricional trienal, ao reconhecer a interrupção da prescrição com base em ação anteriormente ajuizada.

Argumenta, ainda, que houve violação ao art. 202, inciso I, do Código Civil e ao art. 240, § 1º, do CPC, ao fundamento de que a ação pretérita foi extinta por desídia da parte autora, com indeferimento da petição inicial, inexistindo despacho citatório apto a produzir efeito interruptivo da prescrição.

Assevera que a simples propositura de demanda posteriormente indeferida, sem a formação válida da relação processual, não é suficiente para interromper o prazo prescricional, razão pela qual defende a ocorrência da prescrição dos créditos cobrados.

Conforme consignado na decisão agravada, todavia, o recurso não merece prosperar. Vejamos.

Com efeito, nos termos da legislação civil e processual, a propositura de ação judicial apta, com despacho que ordena a citação, tem o condão de interromper o prazo prescricional, retroagindo os seus efeitos à data do ajuizamento da demanda, conforme expressamente dispõe o art. 240, § 1º, do Código de Processo Civil, combinado com o art. 202, inciso I, do Código Civil.

No caso dos autos, o Tribunal de origem consignou expressamente que a prescrição trienal incidente sobre a pretensão de cobrança de aluguéis foi interrompida pelo ajuizamento da ação de cobrança nº 0705083-55.2022.8.07.0020, na qual houve despacho de citação válido, circunstância suficiente, segundo o entendimento adotado, para a interrupção do prazo prescricional.

Destacou, ainda, que a interrupção da prescrição operou-se em 28/3/2022, data do ajuizamento da referida demanda, razão pela qual, considerando que o débito mais antigo cobrado na presente ação remonta a junho de 2019, não se configurou a prescrição da pretensão autoral.

A insurgência da recorrente, ora agravante, funda-se, em síntese, na alegação de que as ações anteriormente ajuizadas pela autora teriam sido extintas por desídia, circunstância que, a seu ver, impediria a interrupção do prazo prescricional, por inexistir causa legítima apta a produzir tal efeito.

Conforme se extrai do voto condutor do acórdão recorrido, todavia, o Tribunal de origem expressamente afastou a alegação de que as extinções das ações anteriores decorreram de abandono da causa.

Consignou-se que os processos anteriormente ajuizados foram extintos sem resolução do mérito por fundamentos diversos do abandono, tais como o indeferimento da petição inicial ou a homologação de pedido de desistência, hipóteses que não se confundem com a causa de extinção prevista no art. 485, inciso III, do Código de Processo Civil.

Nessa linha, concluiu-se que não ficou demonstrado que a desídia da parte autora tenha sido a causa determinante da extinção das demandas anteriores, razão pela qual não se mostrou afastada a eficácia interruptiva do ajuizamento da ação de cobrança com despacho citatório válido.

Ademais, a argumentação desenvolvida pela recorrente revela certa confusão entre os institutos da prescrição e da perempção, que possuem pressupostos, natureza jurídica e consequências distintas no ordenamento.

A prescrição relaciona-se à perda da pretensão pelo decurso do tempo, ao passo que a perempção configura sanção processual que impede o ajuizamento de nova demanda apenas quando o autor dá causa, por três vezes, à extinção do processo por abandono da causa, nos termos dos arts. 485, inciso III, e 486, § 3º, do Código de Processo Civil, circunstância que, conforme expressamente consignado pelo Tribunal de origem, não se verificou no caso concreto.

Ainda que se admitisse, em tese, que alguma das ações anteriormente ajuizadas tivesse sido extinta por abandono da causa — hipótese afastada pelo acórdão recorrido —, tal circunstância, por si só, não seria suficiente para obstar a interrupção do prazo prescricional. Isso porque a interrupção da prescrição decorre do exercício tempestivo da pretensão em juízo, mediante o ajuizamento da ação e a prolação de despacho que ordena a citação, nos termos do art. 202, inciso I, do Código Civil e do art. 240 do Código de Processo Civil, não sendo desconstituída automaticamente pelo posterior desfecho processual da demanda.

O que poderia, em tese, impedir o ajuizamento de nova ação não seria a prescrição, mas o eventual reconhecimento da perempção, instituto diverso, cuja configuração exige requisitos específicos e cumulativos, inexistentes na espécie, conforme expressamente reconhecido pelo Tribunal de origem.

No caso, o acórdão recorrido, com base na análise do conjunto fático-probatório dos autos, concluiu que as ações anteriormente ajuizadas foram extintas por fundamentos diversos do abandono da causa e que houve despacho de citação válido na ação de cobrança proposta dentro do prazo prescricional, razão pela qual reconheceu corretamente a interrupção do prazo e afastou a alegação de prescrição.

Desse modo, a pretensão do recurso, ao sustentar que a extinção das demandas pretéritas impediria a interrupção do prazo prescricional, demanda, na realidade, a revisão das premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal de origem, providência inviável em sede de recurso especial, a teor do óbice consagrado na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Em face do exposto, nos termos da fundamentação supra, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.038.137 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0338691-9

Número de Origem:
07312278920238070001 7312278920238070001

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

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 : EDITE TOMAS GOMES

ADVOGADOS : ADERALDO BINDACO - DF032280

HENRY LANDDER THOMAZ GOMES - DF038012

AGRAVADO : KELLY NABUT CHAUL BERRIOS

ADVOGADO : WANDERSON ALVES SILVA SANTOS - DF052415

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL - COBRANÇA DE ALUGUÉIS - SEM DESPEJO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EDITE TOMAS GOMES

ADVOGADOS : ADERALDO BINDACO - DF032280

HENRY LANDDER THOMAZ GOMES - DF038012

AGRAVADO : KELLY NABUT CHAUL BERRIOS

ADVOGADO : WANDERSON ALVES SILVA SANTOS - DF052415

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, 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, 22 de junho de 2026