



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3095145 - PE
(2025/0419298-9)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : PLENO IMOBILIARIA LTDA
ADVOGADOS : PEDRO AZEDO DE MELO FILHO - PE012852
PAULA REBECCA ALMEIDA DE MELO - PE033034
AGRAVADO : ONDUNORTE CIA DE PAPEIS E PAPELÃO ONDULADO
DO NORTE EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVADO : SAULO RIBEIRO PONTES
AGRAVADO : TATIANA DE SOUZA MELO PONTES
AGRAVADO : SERGIO RIBEIRO PONTES
AGRAVADO : DULCE DIAS RIBEIRO PONTES
AGRAVADO : GILSON TALAMO PONTES
ADVOGADOS : CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS - PE017380
GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTÓRIO CANTO -
PE025000
FRANCISCO DE MELO ANTUNES - PE026218
HIGOR JOSE ACIOLI DE OLIVEIRA - PE046409

EMENTA

AGRADO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS DA LOCAÇÃO.

1. Negativa de prestação jurisdicional afastada. O acórdão enfrentou os pontos essenciais e os embargos foram rejeitados com fundamentação suficiente.
2. Ausência de prequestionamento dos arts. 86, 392, 411, III, 412, 428, I, 429, II, do CPC, e do art. 213 do CC. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF e 211 do STJ.
3. Rever a conclusão sobre o distrato exige o reexame de provas. Óbice da Súmula 7 do STJ. Dissídio jurisprudencial prejudicado.
4. Agrado 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 06/08/2026 a 12/08/2026, 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, 12 de agosto de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3095145 - PE
(2025/0419298-9)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : **PLENO IMOBILIARIA LTDA**
ADVOGADOS : **PEDRO AZEDO DE MELO FILHO - PE012852**
: **PAULA REBECCA ALMEIDA DE MELO - PE033034**
AGRAVADO : **ONDUNORTE CIA DE PAPEIS E PAPELÃO ONDULADO**
: **DO NORTE EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
AGRAVADO : **SAULO RIBEIRO PONTES**
AGRAVADO : **TATIANA DE SOUZA MELO PONTES**
AGRAVADO : **SERGIO RIBEIRO PONTES**
AGRAVADO : **DULCE DIAS RIBEIRO PONTES**
AGRAVADO : **GILSON TALAMO PONTES**
ADVOGADOS : **CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS - PE017380**
: **GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO -**
: **PE025000**
: **FRANCISCO DE MELO ANTUNES - PE026218**
: **HIGOR JOSE ACIOLI DE OLIVEIRA - PE046409**

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS DA LOCAÇÃO.

1. Negativa de prestação jurisdicional afastada. O acórdão enfrentou os pontos essenciais e os embargos foram rejeitados com fundamentação suficiente.
2. Ausência de prequestionamento dos arts. 86, 392, 411, III, 412, 428, I, 429, II, do CPC, e do art. 213 do CC. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF e 211 do STJ.
3. Rever a conclusão sobre o distrato exige o reexame de provas. Óbice da Súmula 7 do STJ. Dissídio jurisprudencial prejudicado.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por PLENO IMOBILIÁRIA LTDA contra decisão singular da minha lavra em que conheci, em parte, do recurso especial, apenas para afastar a multa do art. 1.026, § 2º, do CPC. No mais, consignei a) a ausência de

negativa de prestação jurisdicional; b) a falta de prequestionamento das teses indicadas; c) a incidência da Súmula 7 do STJ quanto ao ponto central; e d) a inviabilidade do exame do dissídio, por prejudicialidade (fls. 770-774).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que houve negativa de prestação jurisdicional e que o Tribunal de origem não enfrentou fundamentos capazes de infirmar o julgado. Aponta a viabilidade do prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC. Defende a não aplicação da Súmula 7 do STJ, por pretender a reavaliação jurídica de fatos incontroversos. Sustenta que o dissídio jurisprudencial sobre o art. 472 do CC não ficou prejudicado, requerendo a reforma integral da decisão agravada (fls. 780-794).

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que o agravo interno não ataca os fundamentos específicos da decisão agravada. Reafirma a suficiência da fundamentação do acórdão de origem. Sustenta a incidência das Súmulas 5, 7 e 211 do STJ e 282 e 356 do STF. Aponta a prejudicialidade do dissídio e requer a majoração de honorários com base no art. 85, § 11, do CPC (fls. 801-821).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, a autora ajuizou ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e demais encargos da locação em face dos locatários e fiadores, apontando inadimplência e pedindo a desocupação do imóvel, além do pagamento dos valores contratuais vencidos (fl. 307).

O Juízo de primeiro grau julgou procedente, em parte, os pedidos, para rescindir o contrato a partir de 8/7/2019, condenando os réus solidariamente ao pagamento de aluguéis até 8/7/2019, acessórios contratuais, multa contratual, custeio de reparos e honorários de 10% sobre a condenação (fls. 307-308).

O Tribunal de origem deu provimento à apelação dos réus. Rejeitou o cerceamento de defesa e reconheceu o distrato verbal em janeiro de 2018, declarando inexigíveis os aluguéis e encargos após essa data e revertendo os ônus sucumbenciais.

Os embargos de declaração foram rejeitados, com multa de 0,5% sobre o valor atualizado da causa (fls. 311-315 e 519-522).

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

A parte agravante reitera a tese de negativa de prestação jurisdicional, por omissões não supridas nos embargos de declaração quanto à exigência de denúncia notificada para rescisão unilateral, à boa-fé objetiva, à função social do contrato e à valoração de documentos impugnados.

As supostas violações apontadas pelo recorrente se fundam na tese de que não houve distrato verbal do contrato de locação e que apenas teria tomado conhecimento do abandono do imóvel em agosto de 2019, quando retomou a posse do

bem. Defende a necessidade de forma escrita para o distrato do contrato e a ausência de provas que demonstrassem o distrato (fls. 537-542).

O acórdão recorrido, contudo, apreciou, a contento, as teses levantadas, concluindo quanto à possibilidade de distrato verbal em contrato de locação celebrado por escrito, com fundamento nos arts. 107 e 472 do Código Civil; à existência de mútuo acordo entre as partes para desfazimento da locação (art. 9º, I, da Lei 8.245/1991); e à suficiência do conjunto probatório para formar o convencimento sobre a ocorrência de distrato e a inexigibilidade dos aluguéis posteriores a janeiro de 2018. Assim, com fundamentação balizada na prova produzida nos autos, reconheceu a validade e a eficácia do distrato verbal em janeiro/2018 e, por consequência, a inexigibilidade dos aluguéis e encargos após essa data, com reversão dos ônus sucumbenciais (fls. 314-315).

No terceiro acórdão dos embargos de declaração (embargos nos embargos), a Câmara, além de reiterar a suficiência da fundamentação, enfrentou expressamente a invocação do art.473 do Código Civil, afirmando que o acórdão embargado analisou o tema e concluiu pela resolução do contrato por distrato verbal, afastando a necessidade de prévia notificação extrajudicial (fls. 516-518).

Ressalto, no ponto, que, de acordo com a jurisprudência deste Tribunal, o julgador não é obrigado a abordar todos os temas invocados pela parte se, para decidir a controvérsia, apenas um deles é suficiente ou prejudicial dos outros (AgRg no AREsp n. 2.322.113/MG, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 12/6/2023; AgInt no AREsp n. 1.728.763/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023; e AgInt no AREsp n. 2.129.548/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022).

No mais, o agravante defende a inaplicabilidade da Súmula 7 do STJ, por pretender apenas o reenquadramento jurídico de fatos descritos no acórdão. Afirma que os elementos indicados (fotografias, anúncios e e-mails) não comprovariam o distrato por mútuo acordo, exigindo subsunção correta aos arts. 107, 113, 472 e 473 do CC.

Ocorre, contudo, que a própria fundamentação do recurso demonstra a necessidade de incursão no contexto fático dos autos para afastar a conclusão adotada pelo Tribunal de origem.

A controvérsia central exige a reanálise do conjunto fático-probatório para infirmar a conclusão do acórdão quanto à ocorrência de distrato em janeiro de 2018, assentada em documentos e indícios específicos do caso (fls. 311-314; 692-694). As razões do recurso especial impugnam a força probante e a autenticidade dos documentos utilizados como razões de decidir, discutem o valor jurídico de declarações de terceiros, e demandam cotejo das provas produzidas, sendo intransponível o óbice da Súmula 7 do STJ.

O agravante sustenta, também, o prequestionamento ficto dos dispositivos processuais invocados acerca da autenticidade, força probante e ônus da prova de documentos particulares impugnados (arts. 86, 392, 411, III, 412, 428, I, 429, II, do Código de Processo Civil, e art. 213, do Código Civil). O acórdão recorrido, entretanto, não decidiu sob o enfoque desses dispositivos, o que atrai as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal e 211 do Superior Tribunal de Justiça.

Ressalte-se que a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação do art. 1.022 do CPC, para que se possibilite a verificação da existência de negativa de prestação jurisdicional, que, uma vez constatada, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei. Na espécie, porém, não se configurou a negativa de prestação jurisdicional, não havendo falar em prequestionamento ficto. Vide, nesse sentido, o AgInt no REsp n. 1.884.543/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 25/2/2022.

Por fim, o agravante defende a viabilidade do dissídio jurisprudencial sobre o art. 472 do CC, com paradigmas do TJDF e TJSE, por similitude fática, demonstrando que contratos escritos exigem distrato na mesma forma ou prova documental inequívoca de anuência.

Ocorre que a incidência da Súmula 7/STJ para a tese referente ao distrato prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido, tornando inviável o conhecimento do recurso especial também com base na alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

As razões do agravo interno, portanto, são insuficientes para infirmar a conclusão adotada na decisão singular.

Quanto aos honorários, a majoração requerida na impugnação depende da inauguração de nova instância, o que não é o caso, observada a orientação desta Corte Superior.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.095.145 / PE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0419298-9

Número de Origem:
00396903820198172001 396903820198172001

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

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 : PLENO IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : PEDRO AZEDO DE MELO FILHO - PE012852

PAULA REBECCA ALMEIDA DE MELO - PE033034

AGRAVADO : ONDUNORTE CIA DE PAPEIS E PAPELAO ONDULADO DO NORTE
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

AGRAVADO : SAULO RIBEIRO PONTES

AGRAVADO : TATIANA DE SOUZA MELO PONTES

AGRAVADO : SERGIO RIBEIRO PONTES

AGRAVADO : DULCE DIAS RIBEIRO PONTES

AGRAVADO : GILSON TALAMO PONTES

ADVOGADOS : CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS - PE017380

GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTORIO CANTO - PE025000

FRANCISCO DE MELO ANTUNES - PE026218

HIGOR JOSE ACIOLI DE OLIVEIRA - PE046409

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PLENO IMOBILIARIA LTDA

ADVOGADOS : PEDRO AZEDO DE MELO FILHO - PE012852
PAULA REBECCA ALMEIDA DE MELO - PE033034
AGRAVADO : ONDUNORTE CIA DE PAPEIS E PAPELÃO ONDULADO DO NORTE
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVADO : SAULO RIBEIRO PONTES
AGRAVADO : TATIANA DE SOUZA MELO PONTES
AGRAVADO : SERGIO RIBEIRO PONTES
AGRAVADO : DULCE DIAS RIBEIRO PONTES
AGRAVADO : GILSON TALAMO PONTES
ADVOGADOS : CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS - PE017380
GUILHERME PINHEIRO LINS E SERTÓRIO CANTO - PE025000
FRANCISCO DE MELO ANTUNES - PE026218
HIGOR JOSE ACIOLI DE OLIVEIRA - PE046409

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, 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, 12 de agosto de 2026