



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3094251 - PB (2025/0427234-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS : GUSTAVO LORENZI DE CASTRO - SP129134
RICARDO NEGRAO - SP138723
AGRAVADO : GILDA FERNANDA DA CRUZ ALMEIDA
ADVOGADOS : ALEXEI RAMOS DE AMORIM - PB009164
JOSE TEIXEIRA DE BARROS NETO - PB015204
AGRAVADO : DOROTEIA DE MENEZES ALMEIDA
AGRAVADO : MARIA INES DE ALMEIDA MARACAJA
ADVOGADO : ALEXEI RAMOS DE AMORIM - PB009164
AGRAVADO : HENRIQUE DE MENEZES ALMEIDA
ADVOGADOS : VALTER VANDILSON CUSTÓDIO DE BRITO - PB008908
ALEXEI RAMOS DE AMORIM - PB009164
ALEXEI RAMOS DE AMORIM FILHO - PB028652
ALISSON HERBERT MODESTO DE MELO - PB018617
ANDRÉ VILLARIM - PB010041
DIEGO DINIZ NUNES - PB021410
EDILLA LUCENA DE ABRANTES - PB028750
WALDILENE DE ALMEIDA LUCENA - PB017828

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. CELEBRAÇÃO DE ACORDO. DESISTÊNCIA DA TRANSAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. TESE SUSCITADA NA APELAÇÃO. ARGUMENTO NÃO APRECIADO. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A transação, com observância das exigências legais é ato jurídico perfeito e acabado, não podendo o simples arrependimento unilateral de uma das partes dar ensejo à anulação do acordo firmado, ainda que não tenha sido homologado pelo Judiciário.

2. Inexistente pedido ou fundamentação específica voltada para desistência ou invalidação da transação, tendo a parte se limitado a alegar o suposto descumprimento do acordo, é indevido o acolhimento de tese não devolvida à instância ordinária.

3. Afastada a possibilidade de desistência da transação, impõe-se a reforma do acórdão recorrido, com o retorno dos autos ao Tribunal de origem para o exame do alegado descumprimento do acordo, nos estritos limites da controvérsia devolvida.

4. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3094251 - PB(2025/0427234-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADOS : GUSTAVO LORENZI DE CASTRO - SP129134
RICARDO NEGRAO - SP138723
AGRAVADO : GILDA FERNANDA DA CRUZ ALMEIDA
ADVOGADOS : ALEXEI RAMOS DE AMORIM - PB009164
JOSE TEIXEIRA DE BARROS NETO - PB015204
AGRAVADO : DOROTEIA DE MENEZES ALMEIDA
AGRAVADO : MARIA INES DE ALMEIDA MARACAJA
ADVOGADO : ALEXEI RAMOS DE AMORIM - PB009164
AGRAVADO : HENRIQUE DE MENEZES ALMEIDA
ADVOGADOS : VALTER VANDILSON CUSTÓDIO DE BRITO - PB008908
ALEXEI RAMOS DE AMORIM - PB009164
ALEXEI RAMOS DE AMORIM FILHO - PB028652
ALISSON HERBERT MODESTO DE MELO - PB018617
ANDRE VILLARIM - PB010041
DIEGO DINIZ NUNES - PB021410
EDILLA LUCENA DE ABRANTES - PB028750
WALDILENE DE ALMEIDA LUCENA - PB017828

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. CELEBRAÇÃO DE ACORDO. DESISTÊNCIA DA TRANSAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. TESE SUSCITADA NA APELAÇÃO. ARGUMENTO NÃO APRECIADO. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A transação, com observância das exigências legais é ato jurídico perfeito e acabado, não podendo o simples arrependimento unilateral de uma das partes dar ensejo à anulação do acordo firmado, ainda que não tenha sido homologado pelo Judiciário.

2. Inexistente pedido ou fundamentação específica voltada para desistência ou invalidação da transação, tendo a parte se limitado a alegar o suposto descumprimento do acordo, é indevido o acolhimento de tese não devolvida à instância ordinária.
3. Afastada a possibilidade de desistência da transação, impõe-se a reforma do acórdão recorrido, com o retorno dos autos ao Tribunal de origem para o exame do alegado descumprimento do acordo, nos estritos limites da controvérsia devolvida.
4. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ITAU UNIBANCO S. A. (ITAU) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, assim ementado:

CÍVEL – Apelação – Ação Renovatória de Contrato de Locação – Realização de acordo – Alegação de pagamento a menor – Sentença homologatória – Irresignação – Desconto indevido – Retenção de Imposto de Renda na fonte – Ausência de especificação na minuta do acordo – Desistência anterior à prolatação da sentença homologatória – Provimento.

- A validade do negócio jurídico está sujeita ao cumprimento dos requisitos: agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou indeterminável (art. 104, Código Civil). E o elemento essencial da celebração do negócio é a manifestação de vontade das partes.

- In casu, as partes celebraram acordo para pagamento de aluguéis atrasados, tendo formalizado acordo com o pagamento de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) líquidos, fora a incidência de imposto de renda, tendo o Apelado depositado valor inferior ao acordado.

- Assim, é possível a desistência do acordo celebrado por uma das partes, antes da homologação pelo juízo de origem, não sendo imprescindível o ajuizamento de ação própria para a sua desconstituição. E, tal desistência enseja o indeferimento da homologação, em razão da divergência de vontade, elemento essencial do negócio jurídico. (e-STJ, fl. 333)

No presente inconformismo, ITAU defendeu que **(1)** houve a negativa de prestação jurisdicional; e **(2)** não se aplica o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

Foi apresentada contraminuta (e-STJ, fls. 433-440).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que merece prosperar em parte.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alínea a, da CF, ITAÚ alegou a violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC e 421, parágrafo único, e 849 do CPC, ao sustentar que **(1)** o acórdão recorrido deixou de analisar questões essenciais ao deslinde da controvérsia; e **(2)** não é cabível a desistência ou anulação do acordo, uma vez que foi celebrado por partes capazes, assistidas por seus advogados, em estrito respeito à boa-fé.

(1) Do acordo celebrado entre as partes

ITAÚ apontou a ofensa aos arts. 421, parágrafo único, e 849 do CPC, sustentando que não é cabível a desistência ou anulação do acordo, uma vez que este foi celebrado por partes capazes, assistidas por seus advogados, em estrito respeito à boa-fé.

Ponderou que *não pode então a parte alegar o desconhecimento do imposto, pois tal retenção advém de expressa disposição legal, o que é peremptoriamente vedado por nosso ordenamento* (e-STJ, fl. 374).

Acrescentou que não se pode, assim, derruir a coisa julgada material nem a decisão homologatória do acordo por erro da própria parte que lhe deu causa, especialmente quando esta desconhecia a lei tributária aplicável ao caso.

Sobre o tema, o TJPB entendeu que houve vício de vontade na celebração do acordo, pois a autora acreditava receber R\$ 500.000,00 [quinhentos mil reais], mas o apelado depositou valor inferior. Dessa forma, concluiu ser possível a desistência do acordo antes da homologação, justificando o indeferimento da homologação em razão da divergência de vontade, elemento essencial do negócio jurídico, nos termos a seguir:

Verifica-se que as partes chegaram a um acordo para finalização da celeuma, cujo montante total a ser pago pela Recorrida seria o valor de R\$ 500.000 (quinhentos mil reais), além de pagamento de R\$ 52.606,73 (cinquenta e dois mil seiscientos e seis reais e setenta e três centavos) a título de honorários sucumbenciais e parcelas mensais de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) pelo prazo de cinco anos.

Quando do pagamento do referido acordo, a Apelada reteve o valor do imposto de renda incidente sobre o montante a ser pago, considerando que se tratava de pagamento de aluguéis, razão pela qual a incidência é obrigatória.

Os Apelantes, por sua vez, não concordaram com a retenção dos valores correspondentes ao imposto de renda (ID 15253347), sob o argumento de que tal hipótese não constou no corpo do acordo entre as partes, tendo pugnado pela intimação do Apelado para complementação do valor, no que houve a prolatação da sentença de homologação.

A controvérsia recursal cinge-se ao exame do acerto da decisão que deferiu o pleito de homologação do acordo celebrado entre as partes, tendo em vista a manifestação contrária por parte da Autora.

Como se sabe, a validade do negócio jurídico está sujeita ao cumprimento dos requisitos: agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou indeterminável (art. 104, Código Civil). E o elemento essencial da celebração do negócio é a manifestação de vontade das partes.

In casu, as partes celebraram acordo para pagamento de aluguéis atrasados, tendo formalizado acordo com o pagamento de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) líquidos, fora a incidência de imposto de renda, tendo o Apelado depositado valor inferior ao acordado.

Intimada para se manifestar sobre os depósitos antes prolatação de sentença de homologação, os Apelantes apresentaram requerimento de desistência do acordo (ID 15253376), considerando o valor inferior depositado pelo Apelado, nos termos a seguir: [...]

Assim, da análise do caderno processual, infere-se que houve vício de vontade, uma vez que a autora realizou acordo pensando que receberia o valor total de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), uma vez que já estava abrindo mão do recebimento do montante integral devido pelo Apelado, que já consubstanciava-se em mais de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), conforme explicado nas petições que antecederam a sentença homologatória.

Assim, é possível a desistência do acordo celebrado por uma das partes, antes da homologação pelo juízo de origem, não sendo imprescindível o ajuizamento de ação própria para a sua desconstituição. E, tal desistência enseja o indeferimento da homologação, em razão da divergência de vontade, elemento essencial do negócio jurídico. (e-STJ, fl. 335-336)

No presente caso, verifica-se que o acordo celebrado entre as partes constitui negócio jurídico válido e eficaz, nos termos dos arts. 421 e 422 do Código Civil, instituindo direitos materiais e produzindo efeitos independentemente da homologação judicial. A homologação não é elemento constitutivo da transação, destinando-se apenas a conferir força de título executivo judicial.

Diante disso, a jurisprudência desta Corte tem reiteradamente decidido que a transação, com observância das exigências legais é ato jurídico perfeito e acabado, não podendo o simples arrependimento unilateral de uma das partes dar ensejo à anulação do acordo firmado, ainda que não tenha sido homologado pelo Judiciário.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. TRANSAÇÃO. HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL. DISPENSÁVEL. CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE. PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS. DISTRATO. IMPOSSIBILIDADE MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Hipótese em exame 1. Recurso especial interposto contra acórdão que reformou a decisão interlocutória para homologar o acordo celebrado entre as partes, a pedido de terceiros credores.

2. Recurso especial interposto em 3/7/2024 e concluso ao gabinete em 5/8/2025.

II. Questão em discussão

3. O propósito recursal consiste em decidir se é cabível a resilição bilateral e imotivada da transação que, firmada com cláusula de irrenunciabilidade e irretratabilidade pelas partes, foi objeto de penhora no rosto dos autos por terceiros antes de homologada pelo Juízo.

III. Razões de decidir

4. A transação - espécie de autocomposição - constitui-se de negócio jurídico bilateral de direito material. A homologação judicial não é elemento constitutivo da transação, a qual institui direito material e gera efeitos independentemente de sentença.

5. Uma vez manifestada a vontade de ambas as partes e concretizada a transação, o negócio jurídico passa a produzir todos os seus efeitos, não sendo cabível a tentativa posterior de desconstituição, sobretudo quando a avença é firmada com cláusula de irrevogabilidade e de irretratabilidade.

6. O Juízo não pode permitir que eventual desistência do negócio jurídico autocompositivo seja realizada em descompasso com as demais normas do ordenamento jurídico, com nítida finalidade de prejudicar interesses alheios e vulnerar a efetividade do processo.

7. No recurso sob julgamento, deve ser mantido o acórdão estadual que homologou a transação firmada com cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, bem como rejeitou o pedido de desistência imotivada formulado após a intimação da penhora no rosto dos autos.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

(REsp n. 2.225.716/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 15/12/2025 – sem destaque no original)

De fato, não poderia o TJPB ter acolhido a desistência do acordo, pois, uma vez manifestada a vontade de ambas as partes e concretizada a transação, o negócio jurídico passa a produzir plenamente seus efeitos, sendo incabível qualquer tentativa posterior de desconstituição, à míngua de demonstração de vício apto a infirmar a validade do ajuste.

Ademais, verifica-se que, em apelação, a parte limitou-se a suscitar o suposto descumprimento do acordo celebrado, sem deduzir pedido ou fundamentação

específica voltada para desistência ou invalidação da transação, circunstância que reforça a impossibilidade de acolhimento da tese posteriormente admitida pelo Tribunal de origem.

Assim, afastada a possibilidade de acolhimento da desistência da transação, impõe-se a reforma do acórdão recorrido, com o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que prossiga no exame do alegado descumprimento do acordo, apreciando a controvérsia nos estritos limites em que foi devolvida à instância ordinária.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que prossiga na análise do alegado descumprimento do acordo, nos estritos limites da controvérsia devolvida à instância ordinária.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.094.251 / PB
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0427234-8

Número de Origem:
08105240220188150001 8105240220188150001

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ITAU UNIBANCO S.A

ADVOGADOS : GUSTAVO LORENZI DE CASTRO - SP129134

RICARDO NEGRAO - SP138723

AGRAVADO : GILDA FERNANDA DA CRUZ ALMEIDA

ADVOGADOS : ALEXEI RAMOS DE AMORIM - PB009164

JOSE TEIXEIRA DE BARROS NETO - PB015204

AGRAVADO : DOROTEIA DE MENEZES ALMEIDA

AGRAVADO : MARIA INES DE ALMEIDA MARACAJA

ADVOGADO : ALEXEI RAMOS DE AMORIM - PB009164

AGRAVADO : HENRIQUE DE MENEZES ALMEIDA

ADVOGADOS : VALTER VANDILSON CUSTÓDIO DE BRITO - PB008908

ALEXEI RAMOS DE AMORIM - PB009164

ANDRÉ VILLARIM - PB010041

WALDILENE DE ALMEIDA LUCENA - PB017828

ALISSON HERBERT MODESTO DE MELO - PB018617

EDILLA LUCENA DE ABRANTES - PB028750

ALEXEI RAMOS DE AMORIM FILHO - PB028652

DIEGO DINIZ NUNES - PB021410

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026