SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3107933 - SP (2025/0451718-0)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	RAFHAEL JORDAO DOS SANTOS
ADVOGADO	:	EMERSON CRISTALDO DO NASCIMENTO - MS022943
AGRAVADO	:	RGR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	LUIZ CARLOS TURRI DE LAET - SP157097
		ANTONIO HAMILTON DE CASTRO ANDRADE NETO - SP264140
		DÉBORAH CALIL DE CASTRO ANDRADE OLIVEIRA - SP312035

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. PURGAÇÃO DA MORA. MULTA CONTRATUAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ÓBICES DAS SÚMULAS 5, 7 E 211/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. *O recurso*. Agravo interno contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 932 do CPC e na Súmula 568/STJ, conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, em demanda de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, envolvendo alegações de inadimplemento, purgação da mora, substituição de garantia locatícia, multa contratual e honorários advocatícios.

2. *Fato relevante*. O Tribunal de origem concluiu pela inexistência de purgação integral da mora no prazo legal, reconheceu pagamentos parciais com abatimento do débito, registrou a ausência de aceitação formal de substituição da garantia e afirmou que a desocupação voluntária não afastou o inadimplemento já configurado; a impugnação à multa contratual foi suscitada apenas em sede recursal. Honorários fixados e majorados para 17% com base no art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.

3. *Decisões anteriores*. Embargos de declaração opostos contra o acórdão e contra a decisão monocrática foram rejeitados por inexistência de vícios integrativos.

II. Questão em discussão

Documento eletrônico VDA59721032 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:18
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: d0050379-d78a-4eaa-8f27-1a2baa64aee2

4. Há quatro questões em discussão, consistentes em: ***(i)*** saber se houve negativa de prestação jurisdicional (arts. 489 e 1.022 do CPC) quanto ao enfrentamento de pagamentos parciais e seus efeitos na mora; ***(ii)*** saber se a atribuição de efeitos jurídicos ao pagamento parcial, à oferta de nova garantia locatícia e à desocupação voluntária demanda reexame de provas e interpretação contratual, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/ STJ; ***(iii)*** saber se a redução equitativa da cláusula penal (art. 413 do Código Civil) poderia ser conhecida sem prequestionamento e apesar de inovação recursal, afastando a Súmula 211/STJ; e ***(iv)*** saber se a revisão dos honorários advocatícios fixados e majorados pelo Tribunal de origem é possível na via especial, à luz do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC e da Súmula 7/STJ.

III. Razões de decidir

5. Não ocorrência de negativa de prestação jurisdicional: o Tribunal de origem enfrentou de modo claro e suficiente os pontos relevantes da controvérsia; discordância da parte não se confunde com omissão (arts. 489 e 1.022 do CPC). Precedentes.

6. Pretensão de atribuir efeitos ao pagamento parcial, à garantia ofertada e à desocupação voluntária demandaria reexame do acervo fático-probatório e interpretação das cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

7. Matéria relativa ao art. 413 do Código Civil não foi previamente debatida no acórdão recorrido, configurando inovação recursal e ausência de prequestionamento, o que impede o conhecimento na via especial (Súmula 211/STJ).

8. Fundamento subsidiário: ainda que superado o óbice do prequestionamento, a análise de eventual excessividade da cláusula penal e de sua redução equitativa exigiria exame de circunstâncias fáticas e contratuais, atraindo, igualmente, os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

9. Honorários advocatícios fixados e majorados dentro dos parâmetros legais (art. 85, §§ 2º e 11, do CPC); revisão na instância especial somente é admitida quando irrisórios ou exorbitantes, não verificada a hipótese; pretensão de redução envolve reexame de circunstâncias fáticas (Súmula 7/STJ).

IV. Dispositivo

10. *Resultado do Julgamento*: Agravo interno desprovido.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA59721032 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:18
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: d0050379-d78a-4eaa-8f27-1a2baa64aee2

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA59721032 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:35:18
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: d0050379-d78a-4eaa-8f27-1a2baa64aee2

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3107933 - SP (2025/0451718-0)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	RAFHAEL JORDAO DOS SANTOS
ADVOGADO	:	EMERSON CRISTALDO DO NASCIMENTO - MS022943
AGRAVADO	:	RGR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	:	LUIZ CARLOS TURRI DE LAET - SP157097
		ANTONIO HAMILTON DE CASTRO ANDRADE NETO - SP264140
		DÉBORAH CALIL DE CASTRO ANDRADE OLIVEIRA - SP312035

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. PURGAÇÃO DA MORA. MULTA CONTRATUAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ÓBICES DAS SÚMULAS 5, 7 E 211/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. *O recurso*. Agravo interno contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 932 do CPC e na Súmula 568/STJ, conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, em demanda de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, envolvendo alegações de inadimplemento, purgação da mora, substituição de garantia locatícia, multa contratual e honorários advocatícios.

2. *Fato relevante*. O Tribunal de origem concluiu pela inexistência de purgação integral da mora no prazo legal, reconheceu pagamentos parciais com abatimento do débito, registrou a ausência de aceitação formal de substituição da garantia e afirmou que a desocupação voluntária não afastou o inadimplemento já configurado; a impugnação à multa contratual foi suscitada apenas em sede recursal. Honorários fixados e majorados para 17% com base no art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.

3. *Decisões anteriores*. Embargos de declaração opostos contra o acórdão e contra a decisão monocrática foram rejeitados por inexistência de vícios integrativos.

II. Questão em discussão

Documento eletrônico VDA59378918 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:34
Código de Controle do Documento: 64c13c54-a6eb-4007-a570-373f962bb4c6

4. Há quatro questões em discussão, consistentes em: ***(i)*** saber se houve negativa de prestação jurisdicional (arts. 489 e 1.022 do CPC) quanto ao enfrentamento de pagamentos parciais e seus efeitos na mora; ***(ii)*** saber se a atribuição de efeitos jurídicos ao pagamento parcial, à oferta de nova garantia locatícia e à desocupação voluntária demanda reexame de provas e interpretação contratual, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/ STJ; ***(iii)*** saber se a redução equitativa da cláusula penal (art. 413 do Código Civil) poderia ser conhecida sem prequestionamento e apesar de inovação recursal, afastando a Súmula 211/STJ; e ***(iv)*** saber se a revisão dos honorários advocatícios fixados e majorados pelo Tribunal de origem é possível na via especial, à luz do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC e da Súmula 7/STJ.

III. Razões de decidir

5. Não ocorrência de negativa de prestação jurisdicional: o Tribunal de origem enfrentou de modo claro e suficiente os pontos relevantes da controvérsia; discordância da parte não se confunde com omissão (arts. 489 e 1.022 do CPC). Precedentes.

6. Pretensão de atribuir efeitos ao pagamento parcial, à garantia ofertada e à desocupação voluntária demandaria reexame do acervo fático-probatório e interpretação das cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

7. Matéria relativa ao art. 413 do Código Civil não foi previamente debatida no acórdão recorrido, configurando inovação recursal e ausência de prequestionamento, o que impede o conhecimento na via especial (Súmula 211/STJ).

8. Fundamento subsidiário: ainda que superado o óbice do prequestionamento, a análise de eventual excessividade da cláusula penal e de sua redução equitativa exigiria exame de circunstâncias fáticas e contratuais, atraindo, igualmente, os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

9. Honorários advocatícios fixados e majorados dentro dos parâmetros legais (art. 85, §§ 2º e 11, do CPC); revisão na instância especial somente é admitida quando irrisórios ou exorbitantes, não verificada a hipótese; pretensão de redução envolve reexame de circunstâncias fáticas (Súmula 7/STJ).

IV. Dispositivo

10. *Resultado do Julgamento*: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG):

Trata-se de agravo interno interposto por **RAFHAEL JORDÃO DOS SANTOS**, contra decisão monocrática proferida às fls. 438 – 449, e-STJ, que, com

Documento eletrônico VDA59378918 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:34
Código de Controle do Documento: 64c13c54-a6eb-4007-a570-373f962bb4c6

fundamento no art. 932 do CPC e Súmula 568/STJ, conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento.

O apelo nobre, de sua vez, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, desafia acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 298 – 309, e-STJ):

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PURGAÇÃO DA MORA. SUBSTITUIÇÃO DE GARANTIA. MULTA CONTRATUAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO DO RÉU DESPROVIDO E RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.
>
> I. CASO EM EXAME
>
> 1. Ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança ajuizada por locadora de dois conjuntos comerciais fundada em inadimplemento contratual e ausência de recomposição de garantia locatícia inicialmente prestada mediante caução real. O réu desocupou voluntariamente o imóvel no curso da ação. Pela sentença foi julgado procedente o pedido de rescisão contratual, com reconhecimento de dívida. Ambas as partes apelaram.
>
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
>
> 2. Verificação da ocorrência de inadimplemento locatício apto a ensejar a rescisão contratual e responsabilização do locatário; validade de cláusula de multa contratual; possibilidade de substituição unilateral da garantia; reconhecimento de obrigação de reparo do imóvel; e adequação dos honorários advocatícios fixados.
>
> III. RAZÕES DE DECIDIR
>
> 3. A prova documental evidenciou que o locatário deixou de cumprir com suas obrigações contratuais, não purgando a mora no prazo legal, autorizando a rescisão do contrato, nos termos do art. 62, II, da Lei nº 8.245/91.
>
> 4. Os pagamentos parciais realizados foram corretamente abatidos da dívida. A tentativa de substituição da caução real não foi formalmente aceita pela locadora e não impediu a configuração do inadimplemento.
>
> 5. A impugnação à multa contratual apresentada apenas em sede recursal configura inovação indevida e não pode ser conhecida, diante da preclusão consumativa e do princípio do contraditório.
>
> 6. Houve reconhecimento do direito da locadora à reparação do imóvel conforme vistoria final e previsão contratual, remanescendo tal apuração para a fase de cumprimento ou eventual liquidação de sentença.

Documento eletrônico VDA59378918 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:34
Código de Controle do Documento: 64c13c54-a6eb-4007-a570-373f962bb4c6

> 7. Honorários advocatícios fixados de forma proporcional, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC. Majoração para 17% em razão do trabalho adicional em grau recursal.
>
> IV. DISPOSITIVO E TESE
>
> 8. Recurso do réu desprovido. Recurso da autora parcialmente provido. Teses de julgamento: "1. Caracterizado o inadimplemento contratual e não purgada a mora no prazo legal, é cabível a rescisão do contrato de locação, ainda que a desocupação tenha ocorrido voluntariamente. 2. A multa contratual não pode ser impugnada pela primeira vez em sede recursal, pois preclusa a discussão".

Opostos embargos de declaração (fls. 311 – 315 e 326 – 336, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 319 – 324 e 341 – 347, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 350 – 369, e-STJ), o recorrente, além de dissídio jurisprudencial, aponta violação aos seguintes dispositivos:

(i) arts. 1.022 e 489, § 1º, IV, do CPC, ao argumento de que o acórdão recorrido teria permanecido omisso e apresentado fundamentação genérica, por não enfrentar especificamente a prova do pagamento de R$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais) realizado em 03/07/2023, tampouco esclarecer o impacto desse valor na apuração do débito e na caracterização da mora;

(ii) arts. 113, 421 e 422 do Código Civil e arts. 23, I, 37 e 62, II, da Lei nº 8.245/1991, sustentando que o Tribunal de origem teria desconsiderado a boa-fé objetiva, a função social do contrato e a interpretação conforme a conduta das partes, ao reputar inócua a substituição da garantia locatícia ofertada e ao deixar de atribuir relevância jurídica à desocupação voluntária do imóvel para fins de mitigação de encargos;

(iii) art. 413 do Código Civil, por entender que a discussão acerca da multa contratual não configuraria inovação recursal, por se tratar de matéria sujeita à redução equitativa de ofício pelo magistrado;

(iv) arts. 8º e 85, §§ 2º e 11, do CPC, em razão da alegada desproporcionalidade na fixação e majoração dos honorários sucumbenciais para 17% do valor da condenação, sem observância dos critérios legais.

Apresentadas contrarrazões (fls. 374 – 383, e-STJ), o Tribunal de origem, em juízo de admissibilidade (fls. 384 – 388, e-STJ), negou o processamento do recurso especial com base nos seguintes fundamentos: a) ausência de negativa de prestação jurisdicional; b) a mera transcrição de dispositivo de lei não autoriza o conhecimento do recurso especial; c) incidência do enunciado sumular n. 7 desta Corte; d) não comprovação do dissídio jurisprudencial. Contra essa decisão foi interposto agravo em recurso especial (fls. 391 – 408, e-STJ), ao qual se seguiu a decisão monocrática de fls. 438 – 449, e-STJ.

Documento eletrônico VDA59378918 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:34
Código de Controle do Documento: 64c13c54-a6eb-4007-a570-373f962bb4c6

Opostos embargos de declaração (fls. 453 – 463, e-STJ), foram estes rejeitados, ao fundamento de que inexistiam omissão, contradição ou obscuridade, pretendendo o embargante, na realidade, rediscutir o mérito da decisão.

Nas razões do presente agravo interno (fls. 479 – 488, e-STJ), o agravante sustenta, em síntese: (i) que a decisão agravada teria mantido contradição quanto à aplicação do art. 413 do Código Civil, por se tratar de norma cogente e de ordem pública, cuja incidência não estaria sujeita à preclusão nem ao enunciado da Súmula 211/STJ; (ii) que houve omissão quanto ao impacto da desocupação voluntária do imóvel e do pagamento parcial na proporcionalidade dos honorários advocatícios; (iii) que a controvérsia não exigiria reexame de provas, mas apenas requalificação jurídica de fatos incontroversos; e (iv) que deveriam ser aplicados os princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e do dever de mitigação do dano.

Intimado, o agravado apresentou contrarrazões às fls. 491 – 498, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG):

O agravo interno não merece provimento.

1. Da alegada negativa de prestação jurisdicional

A decisão agravada examinou de forma suficiente os vícios apontados nos embargos de declaração e concluiu pela inexistência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material. O que se constata, na realidade, é a tentativa de rediscutir o mérito da decisão monocrática que apreciou o agravo em recurso especial, providência incompatível com a finalidade integrativa dos embargos de declaração.

No que se refere à alegada omissão quanto ao pagamento de R$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), a decisão agravada foi expressa ao consignar que a matéria havia sido devidamente enfrentada. Registrou-se que o Tribunal de origem reconheceu a existência de pagamentos parciais e que tais valores foram abatidos do débito, concluindo, entretanto, que não houve purgação integral da mora no prazo legal. Não se verifica, portanto, silêncio judicial sobre o ponto, mas sim solução contrária ao interesse da parte, situação que não se confunde com omissão.

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem enfrenta as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, ainda que de forma contrária à pretensão da parte. O julgador não está obrigado a rebater individualmente todos os argumentos deduzidos pelas partes, bastando que apresente fundamentação suficiente para a solução da controvérsia. Nesse sentido:

Documento eletrônico VDA59378918 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:34
Código de Controle do Documento: 64c13c54-a6eb-4007-a570-373f962bb4c6

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO. PRECLUSÃO. POSSIBILIDADE. DEDUTÍVEL E DEDUZIDO. COISA JULGADA. DECISÃO MANTIDA.

[...] **2. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.**

[...] (AgInt no AREsp n. 3.016.420/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO POR RECONHECIMENTO JUDICIAL DA IMPENHORABILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

[...] **6. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal local apreciou de modo claro, objetivo e fundamentado os pontos relevantes da controvérsia, inexistindo vício apto a nulificar o acórdão recorrido.**

[...] (REsp n. 2.189.784/TO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - CONTRATO DE FORNECIMENTO DE COMBUSTÍVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA CONHECER EM PARTE E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. **Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela parte recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta. Precedentes.**

[...] (AgInt no AREsp n. 2.909.280/SC, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

2. Do mérito recursal

2.1. Da purgação da mora, da substituição da garantia e da desocupação voluntária

A pretensão do agravante de atribuir ao pagamento parcial, à oferta de nova garantia locatícia e à desocupação voluntária efeitos jurídicos capazes de afastar a mora, reduzir encargos ou impedir a rescisão contratual não se limita à mera requalificação jurídica de fatos incontroversos, como sustentado nas razões recursais.

O Tribunal de origem assentou expressamente que o locatário não purgou a mora no prazo legal, que os pagamentos parciais foram abatidos do débito, que a substituição da garantia não foi formalmente aceita pela locadora e que a desocupação voluntária não afastava o inadimplemento já configurado. A propósito, são elucidativos os trechos do acórdão recorrido (fls. 305 – 306, e-STJ):

A existência do contrato de locação firmado entre as partes é incontroversa (fls. 24/53), bem como sua vigência à época dos fatos. Do mesmo modo, restou documentalmente demonstrado que, a partir de abril/23, o locatário deixou de

Documento eletrônico VDA59378918 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:34
Código de Controle do Documento: 64c13c54-a6eb-4007-a570-373f962bb4c6

> cumprir com suas obrigações de pagamento dos aluguéis mensais e encargos contratados.
>
> O réu, em sua defesa, não negou o inadimplemento, mas tentou descaracterizá-lo como parcial. Contudo, a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91, art. 23, I) exige o pagamento pontual das obrigações locatícias, sendo irrelevante, para fins de afastar o despejo, que os pagamentos tenham sido realizados após o vencimento e sem purgação regular da mora no curso da demanda.
>
> Importa frisar que, mesmo regularmente citado, o locatário não purgou a mora, conforme previsto no artigo 62, II, da mesma Lei, o que autoriza a rescisão contratual.
>
> A análise da possibilidade de ser aceita a garantia oferecida é inócua, pois o contrato foi rescindido pela não purgação da mora e o imóvel devidamente desocupado.
>
> Observo que os pagamentos parciais realizados foram devidamente abatidos do valor da dívida.

Para que fossem acolhidas as teses recursais, seria necessário revisar a suficiência dos pagamentos realizados, a extensão do inadimplemento remanescente, a existência de purgação válida, a idoneidade e os efeitos da garantia oferecida, a conduta das partes no curso da relação locatícia e o alcance das cláusulas pactuadas. Tais providências demandam, inequivocamente, o reexame do acervo fático-probatório e a interpretação do contrato de locação, atividades vedadas em sede de recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

Tampouco prospera a insistência do agravante nos princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e do dever de mitigação do dano. Esses princípios foram invocados a partir de premissas fáticas que o Tribunal de origem valorou de forma diversa, notadamente a ausência de purgação da mora, a inexistência de aceitação da nova garantia e a persistência do inadimplemento. A alteração dessas conclusões é inviável na via especial.

2.2. Da multa contratual e do art. 413 do Código Civil

Também não prospera a tese relativa ao art. 413 do Código Civil. A decisão agravada não negou o caráter cogente da norma que autoriza a redução equitativa da cláusula penal. O fundamento adotado foi diverso: o Tribunal de origem não examinou o mérito da controvérsia à luz desse dispositivo porque reconheceu que a impugnação da multa contratual foi suscitada apenas em sede recursal, configurando inovação recursal e preclusão.

Ausente, portanto, o indispensável debate prévio da matéria pelo Tribunal de origem, incide a Súmula 211/STJ. A circunstância de determinada matéria possuir natureza de ordem pública ou envolver norma cogente não dispensa, em recurso especial, o requisito constitucional do prequestionamento. A jurisprudência desta Corte é firme nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DA COISA JULGADA. MATÉRIA NÃO DEBATIDA NO ACÓRDÃO RECORRIDO. INOVAÇÃO RECURSAL EM RECURSO ESPECIAL. INVIABILIDADE.

Documento eletrônico VDA59378918 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:34
Código de Controle do Documento: 64c13c54-a6eb-4007-a570-373f962bb4c6

[…] **2. O fato constitui inaceitável inovação recursal e impede o conhecimento do recurso, tanto em decorrência da preclusão consumativa quanto na ausência de prequestionamento, ainda que se trate de questão de ordem pública.**

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.947.526/SP, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 20/6/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO/RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PRESCRIÇÃO DECENAL. SÚMULA 83 DO STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O conteúdo normativo dos dispositivos invocados no recurso especial (arts. 474, 475, 481 e 491 do Código Civil e arts. 389 e 374, II, do Código de Processo Civil) não foi apreciado pelo Tribunal de origem, inexistindo o indispensável prequestionamento, pressuposto específico de admissibilidade do recurso especial, mesmo em se tratando de matéria de ordem pública, o que atrai, por analogia, os óbices das Súmulas 282 e 356 do STF.

2. A conclusão do Tribunal de origem, no sentido da submissão da pretensão de resolução contratual e da responsabilidade civil contratual ao prazo prescricional decenal do art. 205 do Código Civil, está em plena consonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, circunstância que impõe a incidência da Súmula 83 do STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 3.080.462/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 19/5/2026.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS A EXECUÇÃO FISCAL. PEDIDO DE EXTINÇÃO DOS EMBARGOS SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. INADMISSIBILIDADE POR AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INOVAÇÃO RECURSAL EM SEDE DE AGRAVO INTERNO. DESCABIMENTO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

[…] **3. O indispensável prequestionamento da matéria perante o Tribunal a quo é exigido inclusive para as matérias de ordem pública, conforme entendimento deste Superior Tribunal. Precedentes.**

4. Inocorre o prequestionamento implícito, pois, diante da inovação recursal, não ocorreu debate sobre o mérito da insurgência.

5. Incabível que se utilize do agravo interno para introduzir questões não suscitadas oportunamente no recurso especial, em razão da preclusão consumativa.

6. Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 2.219.844/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 27/5/2026, DJEN de 1/6/2026.)

A decisão agravada assentou, ainda, fundamento subsidiário autônomo: mesmo superado o óbice do prequestionamento, a análise da excessividade da cláusula penal e da possibilidade de redução equitativa exigiria o exame das circunstâncias do contrato, da extensão do inadimplemento, do cumprimento parcial da obrigação e da repercussão econômica da penalidade, o que igualmente atrai os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

Documento eletrônico VDA59378918 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:34
Código de Controle do Documento: 64c13c54-a6eb-4007-a570-373f962bb4c6

Não há contradição nessa fundamentação. A decisão utilizou fundamentos sucessivos e convergentes, técnica plenamente admitida no exercício da atividade jurisdicional, de modo que o reconhecimento da ausência de prequestionamento não impede que se registre, por reforço argumentativo, a existência de outro óbice autônomo ao conhecimento da pretensão. Precedentes: AgInt no AREsp n. 1.950.874/DF, rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 12/5/2022; AgInt no AREsp n. 2.062.795/MG, rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 24/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.278.285/RJ, rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 19/4/2024.

2.3. Dos honorários advocatícios

Quanto aos honorários advocatícios, igualmente não se verifica omissão ou equívoco na decisão agravada. O Tribunal estadual fixou a verba honorária em 17% sobre o valor da condenação, dentro da faixa legal prevista no art. 85, § 2º, do CPC, fundamentando a majoração no trabalho adicional desenvolvido em grau recursal, nos termos do art. 85, § 11, do mesmo diploma.

A revisão da verba honorária em recurso especial somente é admitida em situações excepcionais, quando o montante arbitrado se mostrar manifestamente irrisório ou exorbitante, circunstância que não se verifica na espécie. O percentual fixado está dentro dos limites legais e foi estabelecido com base nas circunstâncias concretas da causa.

A pretensão de reduzir os honorários em razão da desocupação voluntária do imóvel, do pagamento parcial do débito ou da alegada menor complexidade da demanda exigiria nova análise do histórico processual, da extensão do trabalho desempenhado pelos patronos, da natureza da causa, do proveito econômico obtido e da proporcionalidade da verba no caso concreto, o que atrai, também aqui, o óbice da Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS PATRIMONIAIS E MORAIS. CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL. DEVER DE INDENIZAR. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. REVISÃO DA VERBA HONORÁRIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
>
> [...] **2. Do mesmo modo, "a revisão dos honorários advocatícios, salvo se excessivos ou ínfimos, não pode ocorrer na instância especial, pois envolve reexame de circunstâncias fáticas" (AgInt no AREsp 1.009.704/SC, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 09.03.2017, DJe 24.03.2017).**
>
> 3. Agravo interno não provido.
>
> (AgInt no AREsp: 1382769 RJ 2018/0271574-1, Relator.: Ministro Luis Felipe Salomão, Data de Julgamento: 29/06/2020, Quarta Turma, Data de Publicação: DJe 03/08/2020)
>
> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RESCISÃO UNILATERAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS.

Documento eletrônico VDA59378918 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:34
Código de Controle do Documento: 64c13c54-a6eb-4007-a570-373f962bb4c6

REMUNERAÇÃO. CLÁUSULA DE ÊXITO. REVOGAÇÃO IMOTIVADA DO MANDATO ANTES DO IMPLEMENTO DA CONDIÇÃO. POSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO JUDICIAL DA VERBA HONORÁRIA. PRECEDENTES. QUANTUM ARBITRADO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...] **3. Os critérios adotados pelo magistrado para arbitrar a verba honorária são questão que não comporta exame em recurso especial, por envolver aspectos fáticos e probatórios, aplicando-se à hipótese o enunciado sumular n. 7/STJ.**

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp: 2273957 GO 2023/0002395-5, Relator.: Ministro Marco Aurélio Bellizze, Data de Julgamento: 28/08/2023, Terceira Turma, Data de Publicação: DJe 30/08/2023)

3. Dispositivo

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59378918 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:34
Código de Controle do Documento: 64c13c54-a6eb-4007-a570-373f962bb4c6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 3.107.933 / SP

Número Registro: 2025/0451718-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
11126436920238260100

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: RAFHAEL JORDAO DOS SANTOS
ADVOGADO	: EMERSON CRISTALDO DO NASCIMENTO - MS022943
AGRAVADO	: RGR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	: LUIZ CARLOS TURRI DE LAET - SP157097
	ANTONIO HAMILTON DE CASTRO ANDRADE NETO - SP264140
	DÉBORAH CALIL DE CASTRO ANDRADE OLIVEIRA - SP312035

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: RAFHAEL JORDAO DOS SANTOS
ADVOGADO	: EMERSON CRISTALDO DO NASCIMENTO - MS022943
AGRAVADO	: RGR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA
ADVOGADOS	: LUIZ CARLOS TURRI DE LAET - SP157097
	ANTONIO HAMILTON DE CASTRO ANDRADE NETO - SP264140
	DÉBORAH CALIL DE CASTRO ANDRADE OLIVEIRA - SP312035

Documento eletrônico VDA59620541 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:52:37
Código de Controle do Documento: fca54f5b-0457-47c3-a35f-7d2ea6df09fc

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59620541 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:52:37
Código de Controle do Documento: fca54f5b-0457-47c3-a35f-7d2ea6df09fc