# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2246923 - SP (2025/0457679-2)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI** |
| AGRAVANTE | : | MULTIPLEX DO BRASIL ENTRETENIMENTO LTDA |
| AGRAVANTE | : | OTELO BETTIN COLTRO |
| ADVOGADOS | : | PAULO DE LORENZO MESSINA - SP076939 |
| | | ELAINE PEREZ - DF035122 |
| | | RENAN VAROLLO PERLATI - SP373814 |
| | | GUILHERME SANTANA ARAUJO - SP507983 |
| | | RICHARD HENRIQUE COÁTIO DE SOUZA - DF083848 |
| AGRAVADO | : | ANTONIO JOAO ABDALLA FILHO |
| AGRAVADO | : | LUCIA ABDALLA ABDALLA |
| ADVOGADOS | : | CARLOS ALEXANDRE MOREIRA WEISS - MG063513 |
| | | RODRIGO ESTEVES SANTOS PIRES - MG076575 |
| | | CARLOS ALEXANDRE MOREIRA WEISS - SP387090 |
| | | JORGE MARTIM DAU - MG122948 |
| | | RODRIGO ESTEVES SANTOS PIRES - DF081850 |

## EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. ART. 255, § 4º, II, DO RISTJ. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE. NULIDADE AFASTADA.
1. É válido o julgamento monocrático quando fundado em jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça acerca das questões decididas, nos termos do art. 255, § 4º, II, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.
2. O Tribunal de origem enfrentou de modo suficiente as questões essenciais e apreciou a alegada complementação do depósito, indicando sua irrelevância para o resultado, diante dos demais fundamentos.
3. Há incompatibilidade entre a opção pela purgação da mora e a contestação do débito, conforme jurisprudência dominante desta Corte. Manutenção do despejo.
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 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

**Documento eletrônico VDA61054600 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/10/2026 19:56:17**
**Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2026. Código de Controle do Documento: a4046f4b-c9b2-4e48-801f-cb238b1c43e5**

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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

**Documento eletrônico VDA61054600 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/10/2026 19:56:17**
**Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2026. Código de Controle do Documento: a4046f4b-c9b2-4e48-801f-cb238b1c43e5**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2246923 - SP (2025/0457679-2)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATORA** | **:** | **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI** |
| AGRAVANTE | : | MULTIPLEX DO BRASIL ENTRETENIMENTO LTDA |
| AGRAVANTE | : | OTELO BETTIN COLTRO |
| ADVOGADOS | : | PAULO DE LORENZO MESSINA - SP076939 |
| | | RENAN VAROLLO PERLATI - SP373814 |
| | | GUILHERME SANTANA ARAUJO - SP507983 |
| AGRAVADO | : | ANTONIO JOAO ABDALLA FILHO |
| AGRAVADO | : | LUCIA ABDALLA ABDALLA |
| ADVOGADOS | : | CARLOS ALEXANDRE MOREIRA WEISS - MG063513 |
| | | RODRIGO ESTEVES SANTOS PIRES - MG076575 |
| | | CARLOS ALEXANDRE MOREIRA WEISS - SP387090 |
| | | JORGE MARTIM DAU - MG122948 |
| | | RODRIGO ESTEVES SANTOS PIRES - DF081850 |

## EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. ART. 255, § 4º, II, DO RISTJ. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE. NULIDADE AFASTADA.
1. É válido o julgamento monocrático quando fundado em jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça acerca das questões decididas, nos termos do art. 255, § 4º, II, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.
2. O Tribunal de origem enfrentou de modo suficiente as questões essenciais e apreciou a alegada complementação do depósito, indicando sua irrelevância para o resultado, diante dos demais fundamentos.
3. Há incompatibilidade entre a opção pela purgação da mora e a contestação do débito, conforme jurisprudência dominante desta Corte. Manutenção do despejo.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por MULTIPLEX DO BRASIL ENTRETENIMENTO LTDA. e OTELO BETTIN COLTRO contra decisão singular da minha lavra em que neguei provimento ao recurso especial, pelos seguintes fundamentos: afastamento da alegação de negativa de prestação jurisdicional; reconhecimento de que o prazo de quinze dias para purgação da mora se conta da

Documento eletrônico VDA60733559 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: 60dab59e-24f5-4b36-a31b-023fefd38b38

juntada do mandado de citação; manutenção do despejo diante da insuficiência do depósito e da incompatibilidade entre a opção de purgar a mora e a contestação do débito.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, a nulidade do julgamento monocrático por ausência das hipóteses autorizadoras do art. 932, IV, do Código de Processo Civil e do art. 255, § 4º, II, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, com pedido de inclusão em pauta.

No mérito, sustenta que houve purgação tempestiva da mora e complementação do depósito referente ao IPTU no prazo do art. 62, III, da Lei do Inquilinato, mesmo sem intimação, e afirma violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, apontando distinção ao precedente citado.

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada defende a inexistência de negativa de prestação jurisdicional. Reafirma a suficiência da fundamentação e sustenta que o pagamento indicado à fl. 555 foi realizado por terceiro após o vencimento, não caracterizando complementação válida. Argumenta, ainda, a incompatibilidade entre a purgação da mora e a contestação acerca da exigibilidade do IPTU e invoca a Súmula 7/STJ quanto à revisão das conclusões fáticas.

Às fls. 824/845, foi requerida a concessão de efeito suspensivo ao presente agravo interno, pleito que foi deferido em 11/7/2026 pela Presidência desta Corte Superior (fls. 848/851).

É o relatório.

## VOTO

Originariamente, trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança proposta por Antonio João Abdalla Filho e Lucia Abdalla Abdalla em face de Multiplex do Brasil Entretenimento Ltda. e Otello Bettin Coltro, locatária e fiador, acerca de imóvel onde funciona um cinema. Os autores apontaram inadimplemento de aluguéis e IPTU e requereram a rescisão contratual, despejo e condenação ao pagamento dos valores em aberto.

A sentença julgou procedente o pedido. Decretou a rescisão do contrato, concedeu prazo de 30 dias para desocupação e condenou a ora agravante ao pagamento das verbas locatícias e do IPTU, com correção e juros, além de honorários. Os embargos de declaração opostos contra a sentença foram rejeitados.

O Tribunal de origem deu parcial provimento à apelação apenas para conceder a gratuidade e manteve o despejo. Fundamentou que o depósito para purgar a mora ocorreu muito após a citação, registrou a ausência de pagamento do IPTU subsequente, afirmou que a locatária deveria postular a isenção municipal, afastou a supressio e consignou a não aplicação do art. 473, parágrafo único, do Código Civil.

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

**Documento eletrônico VDA60733559 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52**
**Código de Controle do Documento: 60dab59e-24f5-4b36-a31b-023fefd38b38**

O agravante sustenta a nulidade do julgamento monocrático por ausência das hipóteses do art. 932, IV, do CPC e do art. 255, § 4º, II, do RISTJ, requerendo a inclusão em pauta para julgamento colegiado.

A tese, contudo, não prospera. Isto porque o § 4º do artigo 255 do RISTJ expressamente autoriza o relator, em seu inciso II, a *"negar provimento ao recurso especial que for contrário a tese fixada em julgamento de recurso repetitivo, de repercussão geral ou de recurso especial com relevância da questão de direito federal infraconstitucional reconhecida pela técnica de formação de precedente qualificado, a entendimento firmado em incidente de assunção de competência, a súmula do Supremo Tribunal Federal ou do Superior Tribunal de Justiça* ***ou, ainda, a jurisprudência dominante acerca do tema"*** (grifei).

Na hipótese, a negativa de provimento decorreu do entendimento dominante desta Corte acerca da questão envolvendo a contagem do prazo para a purgação da mora, com a citação de precedentes da Terceira Turma e de entendimentos antigos adotados pela então Quinta Turma já na década de 1990.

Em relação ao depósito complementar efetuado para a purgação da mora, o desprovimento do recurso decorreu do fato de que o recorrente ofereceu defesa contestando a exigibilidade do IPTU, justamente o encargo a que se referia o depósito complementar, e invocando justificativa para o inadimplemento. Tal fato, conforme jurisprudência dominante nesta Corte, é incompatível com a opção pela purgação da mora. Confira-se: *"É assente na jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça que a opção pela purgação da mora, na ação de despejo por falta de pagamento, é incompatível com a contestação do débito ou a revisão de cláusulas contratuais, nos moldes do artigo 62 da Lei nº 8.245/1991, em relação às parcelas tidas como indevidas"* (AgInt no AgInt no AR Esp 425.767/RJ, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 11/09/2018, D Je de 18/09/2018).

Não há que se falar, desta forma, em nulidade do julgamento monocrático, pois os fundamentos que ensejaram o não provimento do recurso estavam todos assentados em jurisprudência dominante desta Corte acerca do tema (início do prazo para a purgação da mora e incompatibilidade da opção pela purgação da mora com a contestação do débito).

No mais, o agravante defende a violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, alegando não ter sido enfrentada a disposição do art. 62, III, da Lei do Inquilinato, pois houve a complementação do depósito relativo ao IPTU no prazo legal, ainda que sem intimação, com pagamento comprovado.

A tese, contudo, não prospera, simplesmente porque, apesar de ter efetuado um pagamento complementar - fato este não desconsiderado no acórdão recorrido -, o agravante apresentou defesa contestando a exigibilidade do IPTU, diante de alegada isenção a cinemas de rua e quanto a suposto excesso na aréa do imóvel (fls. 195-210).

**Documento eletrônico VDA60733559 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52**
**Código de Controle do Documento: 60dab59e-24f5-4b36-a31b-023fefd38b38**

E conforme reiterada jurisprudência desta Corte, a opção pela purgação da mora, na ação de despejo por falta de pagamento, é incompatível com a contestação do débito ou a revisão de cláusulas contratuais indevidas, nos moldes do artigo 62 da Lei nº 8.245/1991:

> PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. CONTESTAÇÃO DOS VALORES. INCOMPATIBILIDADE COM A PURGAÇÃO DA MORA. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. IMPOSSIBILIDADE. MODIFICAÇÃO. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO E ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> 1. Não se vislumbra a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, manifestando-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.
> 2. **De acordo com a jurisprudência do STJ, a opção pela purgação da mora, na ação de despejo por falta de pagamento, é incompatível com a contestação do débito ou a revisão de cláusulas contratuais, nos moldes do artigo 62 da Lei nº 8.245/1991, em relação às parcelas tidas como indevidas. Precedentes.**
> 3. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ, pelas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.
> 4. Outrossim, o Tribunal de Justiça, analisando as circunstâncias do caso, concluiu que "Não houve, portanto, adimplemento substancial, mas sim descumprimento reiterado da obrigação, livremente ajustada.
> ". A modificação do entendimento firmado demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório e análise de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 7 e 5 do STJ.
> 5. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no REsp n. 2.237.961/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026.)

> RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. PURGAÇÃO DA MORA. ART. 62, INCISO III, DA LEI Nº 8.245/1991. PURGA DA MORA EM VALOR INCOMPLETO. CONTESTAÇÃO. IMPUGNAÇÃO DO DÉBITO. INCOMPATIBILIDADE.
> 1. Cuida-se de ação de despejo por falta de pagamento julgada procedente ao fundamento de que a locatária deixou de purgar validamente a mora em momento oportuno.
> **2. Resume-se a controvérsia recursal a saber (i) se o acórdão recorrido padece de vício de nulidade por negativa de prestação jurisdicional (art. 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil) e (ii) se houve cerceamento do direito assegurado pelo inciso III do art. 62 da Lei nº 8.245/1991 ao locatário de complementar o depósito inicial efetuado para fins de purgação da mora.**
> **3. O Tribunal de origem, à luz da prova dos autos, concluiu que "inexistiu o pagamento da integralidade da dívida pendente, para fins de purgação válida da mora, o que, aliás, já havia sido devidamente pontuado pela r. sentença, à**

**Documento eletrônico VDA60733559 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52**
**Código de Controle do Documento: 60dab59e-24f5-4b36-a31b-023fefd38b38**

**luz do substancioso laudo pericial" (e-STJ fl. 708). A conclusão da Corte local tem respaldo nos autos.**

**4. Não há cerceamento do direito de emendar a purga da mora se, ao invés de complementar o depósito inicial a fim de evitar a rescisão da locação, o locatário opta por impugnar os cálculos apresentados pelo locador, depositando valor novamente insuficiente.**

5. A insistência na litigiosidade mediante a apresentação de contestação e de impugnação dos cálculos apresentados é incompatível com a intenção de purgar a mora a fim de preservar o negócio jurídico e evitar a rescisão do contrato de locação. Precedentes.

6. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.976.485/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/10/2024, DJe de 11/10/2024.) (grifei)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. AÇÃO DE DESPEJO. PURGAÇÃO DA MORA. CONTESTAÇÃO PARCIAL DO DÉBITO. IMPOSSIBILIDADE. DEPÓSITO. COMPLEMENTAÇÃO. ANÁLISE DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E ALTERAÇÃO DA AVENÇA. ARTIGO 62 DA LEI Nº8.245/91. INCOMPATIBILIDADE.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. É assente na jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça que a opção pela purgação da mora, na ação de despejo por falta de pagamento, é incompatível com a contestação do débito ou a revisão de cláusulas contratuais, nos moldes do artigo 62 da Lei nº 8.245/1991, em relação às parcelas tidas como indevidas.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 425.767/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 11/9/2018, DJe de 18/9/2018.)

As alegações do agravante, portanto, são insuficientes para infirmar os fundamentos da decisão que negou provimento ao recurso especial e manteve a procedência da ação de despejo.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

Consequentemente, fica revogado o efeito suspensivo concedido às fls. 848/851.

É como voto.

**Documento eletrônico VDA60733559 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52**
**Código de Controle do Documento: 60dab59e-24f5-4b36-a31b-023fefd38b38**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 2.246.923 / SP**

Número Registro: 2025/0457679-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10905394920248260100 10905394920248260100 50000 20250000131544 22935639320248260000

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

**Relator do AgInt**

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

**Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

**Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| RECORRENTE | : MULTIPLEX DO BRASIL ENTRETENIMENTO LTDA |
| RECORRENTE | : OTELO BETTIN COLTRO |
| ADVOGADOS | : PAULO DE LORENZO MESSINA - SP076939 |
| | ELAINE PEREZ - DF035122 |
| | RENAN VAROLLO PERLATI - SP373814 |
| | GUILHERME SANTANA ARAUJO - SP507983 |
| | RICHARD HENRIQUE COÁTIO DE SOUZA - DF083848 |
| RECORRIDO | : ANTONIO JOAO ABDALLA FILHO |
| RECORRIDO | : LUCIA ABDALLA ABDALLA |
| ADVOGADOS | : CARLOS ALEXANDRE MOREIRA WEISS - MG063513 |
| | RODRIGO ESTEVES SANTOS PIRES - MG076575 |
| | CARLOS ALEXANDRE MOREIRA WEISS - SP387090 |
| | JORGE MARTIM DAU - MG122948 |
| | RODRIGO ESTEVES SANTOS PIRES - DF081850 |

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

**AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : MULTIPLEX DO BRASIL ENTRETENIMENTO LTDA

**Documento eletrônico VDA61046519 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:40:56**
**Código de Controle do Documento: 799b8455-9d07-4255-9ee3-699e17c62918**

AGRAVANTE : OTELO BETTIN COLTRO
ADVOGADOS : PAULO DE LORENZO MESSINA - SP076939
ELAINE PEREZ - DF035122
RENAN VAROLLO PERLATI - SP373814
GUILHERME SANTANA ARAUJO - SP507983
RICHARD HENRIQUE COÁTIO DE SOUZA - DF083848
AGRAVADO : ANTONIO JOAO ABDALLA FILHO
AGRAVADO : LUCIA ABDALLA ABDALLA
ADVOGADOS : CARLOS ALEXANDRE MOREIRA WEISS - MG063513
RODRIGO ESTEVES SANTOS PIRES - MG076575
CARLOS ALEXANDRE MOREIRA WEISS - SP387090
JORGE MARTIM DAU - MG122948
RODRIGO ESTEVES SANTOS PIRES - DF081850

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026

**Documento eletrônico VDA61046519 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:40:56**
**Código de Controle do Documento: 799b8455-9d07-4255-9ee3-699e17c62918**