



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2259162 - SP (2026/0054432-0)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : METAPARK ESTACIONAMENTOS LIMITADA
ADVOGADOS : JAMILE GEBRAEL ESTEPHAN- SP114047
GLAUCY MARA DE FREITAS FELIPE- SP112941
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO BOM RETIRO BUSINESS CENTER
ADVOGADOS : VIVIANE BASQUEIRA D'ANNIBALE- SP177909
DANIEL MEIELER- SP182157

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.

1. Ação de despejo por falta de pagamento.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
3. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
4. Agravo interno não 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, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2259162 - SP(2026/0054432-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : METAPARK ESTACIONAMENTOS LIMITADA
ADVOGADOS : JAMILE GEBRAEL ESTEPHAN - SP114047
GLAUCY MARA DE FREITAS FELIPE - SP112941
AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO BOM RETIRO BUSINESS CENTER
ADVOGADOS : VIVIANE BASQUEIRA D'ANNIBALE - SP177909
DANIEL MEIELER - SP182157

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.

1. Ação de despejo por falta de pagamento.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
3. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por METAPARKESTACIONAMENTOS LIMITADA contra decisão que não conheceu do recurso especial que interpusera.

Ação: de despejo por falta de pagamento, ajuizada por CONDOMÍNIO BOM RETIRO BUSINESS CENTER, em face da agravante, na qual requer a rescisão do contrato de locação e o despejo da locatária.

Sentença: julgou procedentes os pedidos, para: i) declarar rescindido o contrato de locação; ii) decretar o despejo, com prazo de 15 dias para desocupação voluntária.

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto pela agravante, nos termos da seguinte ementa:

JULGAMENTO CONJUNTO. APELAÇÃO. Ação de despejo por falta de pagamento (autos n. 1022070-53.2021.8.26.0100). Locação Sentença de procedência. Recurso apresentado pela parte ré. EXAME: parte autora que demonstrou o inadimplemento parcial de parcelas de aluguel dos meses de outubro de novembro de 2020. Requerida, por sua vez, que realizou depósito judicial de valor incontroverso relativo a parcelas vencidas em abril e maio de 2021 e contestou a ação, impugnando o débito discutido nos autos, o que é incompatível com o ato de purgar a mora, tendo somente realizado o pagamento de saldo remanescente em março de 2022. Reconhecimento da purgação da mora, com fundamento no artigo 62 da Lei n. 8.245/91. Não cabimento. Impugnação ao instrumento de confissão de dívida e alegação de possibilidade de revisão judicial por conta da pandemia da COVID-19 que foram genéricos e não justificam o afastamento da declaração de rescisão do contrato e a decretação do despejo, diante do inadimplemento de parcelas locatícias. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

APELAÇÃO. Ação renovatória (autos n. 1116091-84.2022.8.26.0100). Locação. Sentença de improcedência. Recurso apresentado pela parte autora. EXAME: Inadimplemento de prestações de aluguel que é incontroverso. Descumprimento de cláusulas contratuais que afasta a possibilidade de renovação compulsória do contrato. Inteligência do artigo 71, inciso II, da Lei n. 8.245/91. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (e-STJ fl. 594)

Embargos de Declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 59, § 3º, e 62, III, da Lei 8.245/1991, bem como dissídio jurisprudencial. Afirma que a complementação do depósito para purgar a mora é admitida por lei, inclusive após a impugnação do locador. Aduz que é possível contestar parte do débito e, concomitantemente, efetuar o depósito do valor incontroverso, complementando-o no prazo legal. Argumenta que a lei permite ao locatário evitar a rescisão e elidir a desocupação mediante depósito integral dentro do prazo previsto, ainda que após a ordem de despejo.

Decisão unipessoal: não conheceu do recurso especial interposto pela agravante, ante: (i) a ausência de prequestionamento dos arts. 59, § 3º, e 62, III, da Lei 8.245/1991 (Súmula 211/STJ); e (ii) a ausência de demonstração do dissídio jurisprudencial alegado.

Agravo interno: afirma a apontou literalmente quais dispositivos legais foram violados pelo TJ/SP. Reitera que ao locatário é facultado purgar a mora no prazo da contestação e, havendo qualquer diferença, poderá realizar a sua complementação, a fim de evitar a rescisão contratual e a desocupação do imóvel. Alega que o requisito do prequestionamento foi devidamente atendido, até mesmo porque o acórdão que julgou os embargos de declaração opostos deu por

prequestionada toda a matéria. Por fim, afirma que o dissídio jurisprudencial foi devidamente comprovado, tendo sido demonstrada a similitude fática entre o caso concreto e o acórdão paradigma.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

A decisão agravada não conheceu do recurso especial interposto pela agravante, ante: (i) a ausência de prequestionamento dos arts. 59, § 3º, e 62, III, da Lei 8.245/1991 (Súmula 211/STJ); e (ii) a ausência de demonstração do dissídio jurisprudencial alegado.

I. Da ausência de prequestionamento

1. De fato, a Corte local não decidiu acerca dos arts. 59, § 3º, e 62, III, da Lei 8.245/1991 .

2. Outrossim, nas razões de seu recurso especial, verifica-se que o agravante sequer apontou negativa de prestação jurisdicional relativamente à suposta ausência de análise de tais dispositivos legais pelo TJ/SP, não restando atendido o requisito do prequestionamento, nem mesmo de forma implícita ou ficta.

3. Inviável mostra-se, portanto, afastar a aplicabilidade da Súmula 211/STJ na espécie.

II. Do dissídio jurisprudencial

4. Por fim, tem-se que não há como se ter por demonstrado o dissídio jurisprudencial alegado, uma vez que a agravante limitou-se a transcrever trechos do acórdão tido por paradigma, impossibilitando a análise da efetiva identidade entre as molduras fáticas entre os julgados comparados.

5. Ressalte-se que, para a caracterização do dissídio, não basta a transcrição de ementas e trechos dos acórdãos paradigmas. Também é necessário que se aponte e explicita por que os casos são semelhantes e qual é a proximidade fática entre os julgados comparados, o que não foi realizado na hipótese dos autos.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.259.162 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0054432-0

Número de Origem:

000781080202248260100 10220705320218260100 78108020224826010010220705320218260100
781080202248260100

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

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

RECORRENTE : METAPARK ESTACIONAMENTOS LIMITADA

ADVOGADOS : JAMILE GEBRAEL ESTEPHAN - SP114047

GLAUCY MARA DE FREITAS FELIPE - SP112941

RECORRIDO : CONDOMINIO EDIFICIO BOM RETIRO BUSINESS CENTER

ADVOGADOS : VIVIANE BASQUEIRA D'ANNIBALE - SP177909

DANIEL MEIELER - SP182157

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : METAPARK ESTACIONAMENTOS LIMITADA

ADVOGADOS : JAMILE GEBRAEL ESTEPHAN - SP114047

GLAUCY MARA DE FREITAS FELIPE - SP112941

AGRAVADO : CONDOMINIO EDIFICIO BOM RETIRO BUSINESS CENTER

ADVOGADOS : VIVIANE BASQUEIRA D'ANNIBALE - SP177909

DANIEL MEIELER - SP182157

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026