SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3214099 - SP (2026/0104278-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	MARIA LUIZA VENEZIANO AOKI RIBES
AGRAVANTE	:	DOLORES AOKI PARASCHIN
AGRAVANTE	:	JONE PARASCHIN
AGRAVANTE	:	JORGE VENEZIANO AOKI
AGRAVANTE	:	MARIA CATARINA VENEZIANO AOKI SETTANNI
AGRAVANTE	:	MODESTO SETTANNI FILHO
ADVOGADO	:	FELIPE ZORZAN ALVES - SP182184
AGRAVADO	:	OTTICA RENZO FOTOGRAFIA DIGITAL LTDA
ADVOGADOS	:	THIAGO ZIONI GOMES - SP213484
		MARCO AURELIO MENDONÇA PINTO ROLLEMBERG DE FARO MELO - SP349885
		JULIA CITRANGULO - SP444736
		GUILHERME RODRIGUES MANUEL - SP400466
AGRAVADO	:	JOSE NILDO BERTTI
AGRAVADO	:	NALIA CHAGAS BERTTI
ADVOGADOS	:	GISELE BLANE AMARAL BATISTA LEONE - SP172640
		TARSILA FERRO DE LA BANDERA ARCOS - SP177879
		MATEUS REBOREDO ALFENAS - SP424621

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA CUMULADO COM COBRANÇA. ART. 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). NÃO OCORRÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VALOR DO ALUGUEL FIXADO UNILATERALMENTE. AUSÊNCIA DE ACORDO ENTRE AS PARTES. *SUPRESSIO* PELA TOLERÂNCIA PROLONGADA A PAGAMENTOS INFERIORES. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE PROVAS E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. FIADORES. AFASTAMENTO DE RESPONSABILIDADE ANTE A INEXISTÊNCIA DE SALDO DEVEDOR. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO

Documento eletrônico VDA59534930 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:13:30
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 905bc6c2-e3d7-461a-946d-0cce5ae3ea5c

ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de despejo por denúncia vazia cumulada com cobrança.

2. A questão recursal consiste em examinar se haveria: (i) negativa de prestação jurisdicional por omissões relevantes; (ii) violação dos arts. 421, 422 e 475 do CC e dos arts. 18, 19 e 62 da Lei 8.245/1991, com afastamento da *supressio* e reconhecimento de diferenças de aluguel; (iii) responsabilização dos fiadores até a entrega das chaves.

3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o colegiado enfrenta integralmente a controvérsia e rejeita embargos de declaração destinados a rediscutir o mérito, com fundamentação suficiente.

4. Reconhecida a fixação unilateral do valor de R$ 13.000,00 (treze mil reais) e a ausência de acordo entre as partes, a tolerância prolongada a pagamentos inferiores caracteriza *supressio*, impedindo a cobrança retroativa de diferenças. A revisão desse entendimento demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

5. A responsabilização dos fiadores não se aplica quando não há saldo devedor decorrente da exigência unilateral afastada, mantendo-se os aluguéis nos termos anteriormente pactuados até a desocupação.

6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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, 24 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59534930 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:13:30
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 905bc6c2-e3d7-461a-946d-0cce5ae3ea5c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3214099 - SP (2026/0104278-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	MARIA LUIZA VENEZIANO AOKI RIBES
AGRAVANTE	:	DOLORES AOKI PARASCHIN
AGRAVANTE	:	JONE PARASCHIN
AGRAVANTE	:	JORGE VENEZIANO AOKI
AGRAVANTE	:	MARIA CATARINA VENEZIANO AOKI SETTANNI
AGRAVANTE	:	MODESTO SETTANNI FILHO
ADVOGADO	:	FELIPE ZORZAN ALVES - SP182184
AGRAVADO	:	OTTICA RENZO FOTOGRAFIA DIGITAL LTDA
ADVOGADOS	:	THIAGO ZIONI GOMES - SP213484
		MARCO AURELIO MENDONÇA PINTO ROLLEMBERG DE FARO MELO - SP349885
		JULIA CITRANGULO - SP444736
		GUILHERME RODRIGUES MANUEL - SP400466
AGRAVADO	:	JOSE NILDO BERTTI
AGRAVADO	:	NALIA CHAGAS BERTTI
ADVOGADOS	:	GISELE BLANE AMARAL BATISTA LEONE - SP172640
		TARSILA FERRO DE LA BANDERA ARCOS - SP177879
		MATEUS REBOREDO ALFENAS - SP424621

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA CUMULADO COM COBRANÇA. ART. 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). NÃO OCORRÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VALOR DO ALUGUEL FIXADO UNILATERALMENTE. AUSÊNCIA DE ACORDO ENTRE AS PARTES. *SUPRESSIO* PELA TOLERÂNCIA PROLONGADA A PAGAMENTOS INFERIORES. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE PROVAS E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. FIADORES. AFASTAMENTO DE RESPONSABILIDADE ANTE A INEXISTÊNCIA DE SALDO DEVEDOR. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO

Documento eletrônico VDA59144915 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:49
Código de Controle do Documento: 824c9ca7-ebe9-45d4-9a04-6872f0df6b60

ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação de despejo por denúncia vazia cumulada com cobrança.

2. A questão recursal consiste em examinar se haveria: (i) negativa de prestação jurisdicional por omissões relevantes; (ii) violação dos arts. 421, 422 e 475 do CC e dos arts. 18, 19 e 62 da Lei 8.245/1991, com afastamento da *supressio* e reconhecimento de diferenças de aluguel; (iii) responsabilização dos fiadores até a entrega das chaves.

3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o colegiado enfrenta integralmente a controvérsia e rejeita embargos de declaração destinados a rediscutir o mérito, com fundamentação suficiente.

4. Reconhecida a fixação unilateral do valor de R$ 13.000,00 (treze mil reais) e a ausência de acordo entre as partes, a tolerância prolongada a pagamentos inferiores caracteriza *supressio*, impedindo a cobrança retroativa de diferenças. A revisão desse entendimento demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas n. 5 e 7/STJ.

5. A responsabilização dos fiadores não se aplica quando não há saldo devedor decorrente da exigência unilateral afastada, mantendo-se os aluguéis nos termos anteriormente pactuados até a desocupação.

6. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARIA LUIZA VENEZIANO AOKI RIBES, MARIA CATARINA VENEZIANO AOKI SETTANNI, MODESTO SETTANNI FILHO, DOLORES AOKI PARASCHIN, JONE PARASCHIN e JORGE VENEZIANO AOKI (MARIA LUIZA e outros) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da Constituição Federal (CF) contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador ANDRADE NETO, assim ementado:

> *LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA E COBRANÇA - ELEMENTOS DE CONVICÇÃO CONSTANTES DOS AUTOS QUE REVELAM A CONCORDÂNCIA DA PARTE LOCADORA COM OS PAGAMENTOS REALIZADOS AUSÊNCIA DE ACORDO PARA FIXAÇÃO DO VALOR REQUERIDO NA INICIAL APLICAÇÃO DA SUPRESSIO SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.*

Documento eletrônico VDA59144915 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:49
Código de Controle do Documento: 824c9ca7-ebe9-45d4-9a04-6872f0df6b60

Os embargos de declaração de MARIA LUIZA VENEZIANO AOKI RIBES e outros foram rejeitados.

Nas razões do agravo, MARIA LUIZA e outros apontaram: (1) demonstração de relevância do tema do REsp; (2) negativa de prestação jurisdicional e prequestionamento ficto (art. 1.022 e art. 1.025 do CPC); (3) violação dos arts. 421, 422 e 475 do CC e dos arts. 18, 19 e 62 da Lei nº 8.245/1991, com não incidência das Súmulas n. 5 e 7/STJ; (4) impugnação específica dos fundamentos e observância das Súmulas n. 283/STF e 182/STJ.

Houve apresentação de contraminuta por ÓTTICA RENZO FOTOGRAFIA DIGITAL LTDA. (ÓTTICA RENZO), pugnando pelo não conhecimento e, subsidiariamente, pelo desprovimento do agravo.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele CONHEÇO, portanto, e passo ao exame do recurso especial.

Do recurso especial

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, MARIA LUIZA e outros apontaram: **(1)** negativa de prestação jurisdicional por violação do art. 1.022, incisos I e II, do CPC, sustentando omissões sobre a natureza não unilateral do valor de R$ 13.000,00 (treze mil reais), a inaplicabilidade da *supressio* diante da ausência de inércia dos locadores e a responsabilidade solidária dos fiadores até a entrega das chaves; **(2)** violação dos arts. 421, 422 e 475 do CC e dos arts. 18, 19 e 62 da Lei nº 8.245/1991, afirmando que o reajuste anual pelo IGP-M elevava o aluguel a R$ 17.552,23 (dezessete mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e vinte e três centavos) em 2022 e que a cobrança de R$ 13.000,00 (treze mil reais) decorreu de desconto, não de imposição, sendo indevida a *supressio* e devida a cobrança das diferenças, inclusive com responsabilização dos fiadores.

Houve apresentação de contrarrazões por ÓTTICA RENZO e por JOSÉ NILDO BERTTI e NÁLIA CHAGAS BERTTI (JOSÉ e NÁLIA), pugnando pelo não conhecimento e, subsidiariamente, pelo desprovimento do recurso.

O recurso não merece provimento.

Documento eletrônico VDA59144915 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:49
Código de Controle do Documento: 824c9ca7-ebe9-45d4-9a04-6872f0df6b60

(1) Da alegada negativa de prestação jurisdicional (art. 1.022, I e II, do CPC)

MARIA LUIZA sustentou que o acórdão não teria enfrentado pontos essenciais: a natureza não unilateral do valor de R$ 13.000,00 (treze mil reais), a inaplicabilidade da *supressio* e a responsabilidade solidária dos fiadores até a entrega das chaves.

Contudo, o acórdão integrativo rejeitou os embargos de declaração precisamente por inexistirem omissão, contradição ou obscuridade, enfatizando que todas as questões foram analisadas e que os embargos buscavam rediscutir o mérito do julgado.

Registrou-se que os embargos de declaração têm por finalidade expungir eventuais defeitos, inexistindo a possibilidade de o julgador reexaminar as provas constantes nos autos, ou de modificar a sua convicção sobre os fatos e sua interpretação jurídica, tal qual pretendem os embargantes, concluindo que [...] *as questões trazidas no presente recurso já foram devidamente analisadas, sendo inegável o intento dos embargantes de apenas rediscutir o mérito da decisão* (e-STJ, fl. 507).

Esse enfrentamento afasta a suposta omissão sobre a unilateralidade do valor, a *supressio* e a responsabilidade dos fiadores, pois a Turma reafirmou a *ratio decidendi* adotada na apelação, com motivação bastante e aderente às provas.

No caso, o acórdão integrativo rejeitou os embargos de declaração precisamente por inexistirem omissão, contradição ou obscuridade, enfatizando que todas as questões foram analisadas e que os embargos buscavam rediscutir o mérito do julgado, o que é suficiente para afastar a violação do art. 1.022 do CPC.

Nesse sentido, o seguinte precedente da Terceira Turma:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. NÃO CONFIGURAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. INDENIZAÇÃO. BONIFICAÇÃO DE PONTUALIDADE. DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.*
> *1.* ***Não viola os artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.*** *[...].*
> *4. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no REsp n. 2.155.135/SP, relator MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJe de 5/3/2025 - sem destaque no original.)

Documento eletrônico VDA59144915 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:49
Código de Controle do Documento: 824c9ca7-ebe9-45d4-9a04-6872f0df6b60

Assim, não há negativa de prestação jurisdicional quando o colegiado decide integralmente a controvérsia e rejeita embargos que pretendem apenas inovar ou reabrir discussão fática.

(2) e **(3)** Da alegada ofensa aos arts. 421, 422 e 475 do CC e aos arts. 18, 19 e 62 da Lei 8.245/1991; e da responsabilidade dos fiadores

MARIA LUIZA defendeu que o reajuste anual pelo IGP-M elevaria o aluguel a R$ 17.552,23 (dezessete mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e vinte e três centavos) em 2022 e que a cobrança de R$ 13.000,00 (treze mil reais) decorreria de desconto, não de imposição, de modo que seria indevida a aplicação da *supressio* e devida a cobrança das diferenças, inclusive com responsabilização solidária dos fiadores.

Todavia, o acórdão fixou premissas fáticas claras:

> *Os R$ 13.000,00 […] foram impostos unilateralmente pela locadora, por meio de mensagem eletrônica, como condição necessária à manutenção do contrato. […] Inexistindo acordo de vontades quanto ao pagamento no valor de R$ 13.000,00, portanto, sua exigência é descabida. A contratação […] vigia nos termos anteriormente pactuados, do que se conclui que os aluguéis eram no valor anteriormente pactuado até a efetiva desocupação* (e-STJ, fls. 368/369, reproduzidas no acórdão: e-STJ, fls. 495/496).

Assentou-se ainda que, por longo período, os locadores toleraram pagamentos inferiores [R$ 6.000,00 (seis mil reais) e, posteriormente, R$ 8.000,00 (oito mil reais)], sem acordo ou ação revisional, e que só ajuizaram a demanda em julho de 2023, reconhecendo-se, por isso, a concordância tácita e o fenômeno da *supressio* (e-STJ, fls. 494/497).

Tendo em vista essas premissas, a reforma pretendida exigiria (i) revalorar o conjunto de provas (*e-mails*, notificações, condutas ao longo dos anos) para converter imposição unilateral em desconto negocial e (ii) reinterpretar cláusulas contratuais de reajuste para admitir diferenças retroativas sem acordo.

Tais providências esbarram nos óbices sumulares: *A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial* (Súmula n. 7/STJ), e a reinterpretação de cláusulas contratuais atrai a Súmula n. 5/STJ. Confiram-se os seguintes precedentes desta Corte:

Documento eletrônico VDA59144915 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:49
Código de Controle do Documento: 824c9ca7-ebe9-45d4-9a04-6872f0df6b60

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMPRÉSTIMO CONSIGNADO. ANUÊNCIA TÁCITA. INSTITUTO DA SUPRESSIO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.
I. Caso em exame
1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, em ação que busca o reconhecimento da inexistência de contrato de empréstimo consignado e a ilegalidade dos descontos efetuados em benefício previdenciário.
II. Questão em discussão
2. A questão em discussão consiste em saber se a omissão prolongada da beneficiária do empréstimo, que não contestou os depósitos em sua conta bancária, nem os descontos em seu benefício previdenciário, configura anuência tácita ao contrato de empréstimo consignado.
III. Razões de decidir
3. ***A omissão prolongada da beneficiária do empréstimo em contestar os depósitos e os descontos configura anuência tácita ao contrato, conforme a teoria da supressio.***
4. ***A revisão do entendimento do Tribunal local demandaria reexame das cláusulas contratuais e do contexto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.***
IV. Dispositivo
5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.
(AREsp n. 2.860.923/SC, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, julgado em 8/9/2025, DJe de 12/9/2025 - sem destaque no original.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. INEXISTÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INOBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. DESCABIMENTO DA PRETENSÃO DE REEXAME DAS PROVAS. RECURSO DESPROVIDO. DECISÃO MANTIDA.
1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
[...].
4. ***No caso dos autos, a alteração do desfecho conferido ao processo sobre a violação do princípio da boa-fé objetiva demandaria análise do conteúdo fático-probatório dos autos, circunstância que atrai as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.***
5. Agravo interno a que se nega provimento. Honorários advocatícios sucumbenciais majorados de ofício.
(AgInt no REsp n. 1.969.776/RS, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 12/3/2024, DJe de 18/3/2024 - sem destaque no original.)

No mesmo trilho, a responsabilização dos fiadores foi afastada porque o acórdão concluiu pela inexistência de saldo devedor decorrente do valor unilateralmente exigido, preservando *os aluguéis no valor anteriormente pactuado até a efetiva desocupação* (e-STJ, fls. 368/369; 495/497).

Documento eletrônico VDA59144915 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:49
Código de Controle do Documento: 824c9ca7-ebe9-45d4-9a04-6872f0df6b60

A reversão desse capítulo demandaria, igualmente, revolver os fatos e os fundamentos contratuais específicos sobre extensão da garantia, incidindo, de novo, a Súmula n. 7/STJ e, quanto às cláusulas, a Súmula n. 5/STJ.

Por fim, quanto aos dispositivos da Lei 8.245/1991 (arts. 18, 19 e 62), o colegiado não negou sua vigência; apenas aplicou-os à moldura fática reconhecida—ausência de acordo para o valor de R$ 13.000,00 (treze mil reais) e *supressio*—concluindo pela indevida cobrança de diferenças e pela necessidade de ação própria para temas estranhos ao pedido (danos, débitos condominiais e IPTU) (e-STJ, fls. 497/498).

Nesse quadro, não se identifica violação direta desses dispositivos, mas pretensão de substituir premissas fáticas firmadas no acórdão por nova leitura probatória, o que é inviável na via especial (Súmula n. 7/STJ).

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o percentual dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de ÓTTICA RENZO e de JOSÉ e NÁLIA, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59144915 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:37:49
Código de Controle do Documento: 824c9ca7-ebe9-45d4-9a04-6872f0df6b60

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.214.099 / SP

Número Registro: 2026/0104278-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10968733620238260100

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MARIA LUIZA VENEZIANO AOKI RIBES
AGRAVANTE	: DOLORES AOKI PARASCHIN
AGRAVANTE	: JONE PARASCHIN
AGRAVANTE	: JORGE VENEZIANO AOKI
AGRAVANTE	: MARIA CATARINA VENEZIANO AOKI SETTANNI
AGRAVANTE	: MODESTO SETTANNI FILHO
ADVOGADO	: FELIPE ZORZAN ALVES - SP182184
AGRAVADO	: OTTICA RENZO FOTOGRAFIA DIGITAL LTDA
ADVOGADOS	: THIAGO ZIONI GOMES - SP213484
	MARCO AURELIO MENDONÇA PINTO ROLLEMBERG DE FARO MELO - SP349885
	GUILHERME RODRIGUES MANUEL - SP400466
	JULIA CITRANGULO - SP444736
AGRAVADO	: JOSE NILDO BERTTI
AGRAVADO	: NALIA CHAGAS BERTTI
ADVOGADOS	: GISELE BLANE AMARAL BATISTA LEONE - SP172640
	TARSILA FERRO DE LA BANDERA ARCOS - SP177879
	MATEUS REBOREDO ALFENAS - SP424621

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

Documento eletrônico VDA59392515 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:03:01
Código de Controle do Documento: d6a65194-dcab-4bb0-b2d7-62bf1a2ebe95

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59392515 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:03:01
Código de Controle do Documento: d6a65194-dcab-4bb0-b2d7-62bf1a2ebe95