



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2435935 - RJ (2023/0264080-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : GERSON ANDRADE
ADVOGADOS : VIVIAN TAVARES ROSSI - RJ097873
FÁBIO LUIS AMOEDO AFONSO - RJ104866
CHRISTIANE ARAÚJO DE OLIVEIRA MARQUES - RJ143004
AGRAVADO : MELQUISEDEQUE RIBEIRO DO NASCIMENTO
ADVOGADOS : JOSÉ LUIZ MARTINS FERREIRA - RJ092708
IZABEL LUNA DOS SANTOS SILVA - RJ100707

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. RECURSO DESPROVIDO.

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se alegava violação de dispositivos de lei federal, em ação de despejo por denúncia vazia, visa ndo à rescisão de contrato de locação não residencial e à restituição do imóvel.

2. A sentença de primeiro grau julgou procedente o pedido, decretando a rescisão contratual e o despejo do réu, com fundamento no art. 63, § 1º, "a", da Lei 8.245/1991. O Tribunal de Justiça manteve a sentença, desprovendo a apelação do réu.

3. O recurso especial foi inadmitido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, com fundamento na impossibilidade de apreciação de matéria constitucional em recurso especial e na incidência da Súmula 7/STJ quanto à análise de questões fático-probatórias.

4. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial poderia ser admitido para reavaliar a ilegitimidade passiva e a impossibilidade jurídica do pedido, considerando a alegada inexistência física do imóvel locado e a ausência de anuência condominial para alterações edilícias.

5. O Superior Tribunal de Justiça não possui competência para examinar ofensa a dispositivos constitucionais em recurso especial, conforme jurisprudência consolidada.

6. A análise das alegações de ilegitimidade passiva e inexistência física do imóvel locado demandaria, na hipótese dos autos, o revolvimento do acervo fático-probatório, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

7. A ausência de enfrentamento específico pelo acórdão recorrido das alegadas violações aos arts. 339 e 330 do CPC e ao art. 43, IV, da Lei 4.591/1964 atrai a incidência da Súmula 211/STJ, por falta de prequestionamento.

8. A fundamentação do acórdão recorrido está alinhada à legislação e à jurisprudência aplicável, considerando que, na locação não residencial por prazo indeterminado, a denúncia do contrato é direito potestativo do locador, sendo suficiente a prévia notificação do locatário para autorizar a rescisão contratual e a desocupação do imóvel.

9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 04 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2435935 - RJ (2023/0264080-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **GERSON ANDRADE**
ADVOGADOS : **VIVIAN TAVARES ROSSI - RJ097873**
: **FÁBIO LUIS AMOEDO AFONSO - RJ104866**
: **CHRISTIANE ARAÚJO DE OLIVEIRA MARQUES - RJ143004**
AGRAVADO : **MELQUISEDEQUE RIBEIRO DO NASCIMENTO**
ADVOGADOS : **JOSÉ LUIZ MARTINS FERREIRA - RJ092708**
: **IZABEL LUNA DOS SANTOS SILVA - RJ100707**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. RECURSO DESPROVIDO.

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se alegava violação de dispositivos de lei federal, em ação de despejo por denúncia vazia, visa ndo à rescisão de contrato de locação não residencial e à restituição do imóvel.

2. A sentença de primeiro grau julgou procedente o pedido, decretando a rescisão contratual e o despejo do réu, com fundamento no art. 63, § 1º, "a", da Lei 8.245/1991. O Tribunal de Justiça manteve a sentença, desprovendo a apelação do réu.

3. O recurso especial foi inadmitido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, com fundamento na impossibilidade de apreciação de matéria constitucional em recurso especial e na incidência da Súmula 7/STJ quanto à análise de questões fático-probatórias.

4. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial poderia ser admitido para reavaliar a ilegitimidade passiva e a impossibilidade jurídica do pedido, considerando a alegada inexistência física do imóvel locado e a ausência de anuência condominial para alterações edilícias.

5. O Superior Tribunal de Justiça não possui competência para examinar ofensa a dispositivos constitucionais em recurso especial, conforme jurisprudência consolidada.

6. A análise das alegações de ilegitimidade passiva e inexistência física do imóvel locado demandaria, na hipótese dos autos, o revolvimento do acervo fático-probatório, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

7. A ausência de enfrentamento específico pelo acórdão recorrido das alegadas violações aos arts. 339 e 330 do CPC e ao art. 43, IV, da Lei 4.591/1964 atrai a incidência da Súmula 211/STJ, por falta de prequestionamento.

8. A fundamentação do acórdão recorrido está alinhada à legislação e à jurisprudência aplicável, considerando que, na locação não residencial por prazo indeterminado, a denúncia do contrato é direito potestativo do locador, sendo suficiente a prévia notificação do locatário para autorizar a rescisão contratual e a desocupação do imóvel.

9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de Gerson Andrade contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fulcro na alínea “a” do permissivo constitucional, objetando-se acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação de dispositivos de lei federal, com as respectivas teses: (i) art. 339 do Código de Processo Civil: sustenta ilegitimidade passiva, alegando que a sala 303 foi vendida e é ocupada pela pessoa jurídica DG Fitness Academia Limitada – ME, devendo esta responder à demanda; (ii) art. 330 do Código de Processo Civil: aponta “impossibilidade jurídica do pedido”, em razão da inexistência física da sala 303, diante de alterações estruturais no condomínio; (iii) art. 43, IV, da Lei 4.591/1964: afirma nulidade da sentença e impossibilidade do despejo por alteração de projeto sem autorização unânime dos condôminos, com incorporação da área da loja 303 ao pé-direito do cinema, comprovada por prova pericial emprestada (nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência em 1%, observados os limites legais. (e-STJ, fls. 263-270).

Contrarrazões não foram apresentadas no REsp, conforme certidão (e-STJ, fl. 349).

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJ-RJ inadmitiu o apelo nobre, com fundamento, em síntese, na impossibilidade de apreciação de matéria constitucional em REsp e na incidência da Súmula 7/STJ para a tese de ilegitimidade passiva (e-STJ, fls. 351-357; 427-429). Sobreveio o presente agravo (e-STJ, fls. 424-440; 417-433).

Contraminuta ao agravo foi oferecida (e-STJ, fls. 448-459).

É o relatório.

VOTO

Conheço do agravo, presentes os pressupostos de admissibilidade. No mérito, a decisão de inadmissão do apelo nobre se mostra correta.

Extraí-se dos autos que, na origem, Melquisedeque Ribeiro do Nascimento propôs ação de despejo por denúncia vazia em face de Gerson Andrade, visando a rescisão do contrato de locação não residencial e a restituição do imóvel (loja originalmente 302-A, posteriormente 303), em razão da denúncia do contrato após o termo e da resistência do locatário em desocupar.

A sentença julgou procedente o pedido, decretando a rescisão contratual e o despejo do réu no prazo de 15 dias, com fundamento no art. 63, § 1º, “a”, da Lei 8.245/1991 (e-STJ, fls. 199-200; 204).

O Tribunal de origem manteve a sentença e desproveu a apelação, em acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO IMOBILIÁRIO. AÇÃO DE DESPEJO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. Apelo do Réu requerendo a anulação da sentença, para que a presente ação seja julgada concomitantemente com o processo 0002323-94.2012.8.19.0052. Suscita, ainda, sua ilegitimidade passiva, apontando que o imóvel é ocupado por uma Academia que comprou o imóvel. Processo 0002323-94.2012.8.19.0052 que trata da propriedade do imóvel

objeto do contrato locatício, não havendo sequer identidade de partes com a presente demanda. Inexiste nulidade a ser sanada. Ilegitimidade passiva que se confunde com mérito, pelo que será com ele analisada. As partes entabularam contrato de locação por prazo determinado. No entanto, como o locatário não desocupou o imóvel no prazo de 30 dias após o termo do contrato, este passou a vigorar por prazo indeterminado. Assim, para encerrar a avença, o Autor comprovou que denunciou o contrato por meio de notificação em 10/10/2011 (index 10/11), concedendo ao locatário o prazo de 30 dias para desocupação, o que não foi levado a efeito, razão pela qual propôs a presente demanda. Art. 57 da lei 8.245/91. Descumprimento da obrigação do locatário de devolver o imóvel. Art. 23, III, da Lei nº 8.245/1991. Decretação do despejo e rescisão contratual eram medidas que se impunham. Sentença que se mantém. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (e-STJ, fl. 203)

Os embargos de declaração opostos pelo ora recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 262; 239-242).

No recurso especial (fls. 260-270), o recorrente sustenta violação aos arts. 339 e 330 do Código de Processo Civil e ao art. 43, IV, da Lei 4.591/1964, além de alegadas ofensas constitucionais, defendendo ilegitimidade passiva e impossibilidade jurídica do pedido em razão da inexistência física da sala 303 e de alterações edilícias sem anuência condominial. As contrarrazões ao recurso especial não foram apresentadas (e-STJ, fl. 349).

Em juízo de admissibilidade, a Terceira Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro inadmitiu o recurso especial por duas ordens de fundamentos: (i) inviabilidade, em recurso especial, de apreciação de suposta ofensa a dispositivos constitucionais; e (ii) incidência da Súmula 7/STJ quanto às teses que demandam revolvimento do acervo fático-probatório, notadamente a ilegitimidade passiva e a alegada inexistência da unidade locada (e-STJ, fls. 427-429).

No agravo, o recorrente insiste na “reavaliação” da prova e reitera alegações constitucionais, sem infirmar especificamente o óbice de competência.

Quanto à invocação de dispositivos constitucionais (arts. 5º e 93 da Constituição), a Terceira Vice-Presidência assentou a inviabilidade de seu exame em sede de recurso especial, matéria afeta ao Supremo Tribunal Federal (fl. 427). O fundamento está em consonância com a orientação desta Corte, pois, como reiteradamente decidido, **“Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial, o exame de eventual ofensa a dispositivo da Constituição Federal, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal”** (STJ - AgInt no AREsp: 1736638 PE 2020/0190024-0, Relator.: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 10/05/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 12/05/2021)

No agravo, o recorrente afirma que busca “reavaliação” e não reexame de prova (e-STJ, fls. 431-433), mas não demonstra que os fatos assentados pelo acórdão sejam incontroversos, pretendendo, ao contrário, rediscutir a força probatória de documentos e a natureza da controvérsia, o que confirma a necessidade de reexame fático. Lado outro, o acórdão recorrido solucionou a controvérsia com base no quadro fático delineado: contrato de locação por prazo determinado convertido em indeterminado após o termo; denúncia do contrato por notificação em 10/10/2011;

descumprimento do dever de desocupação; documento de índice 50/52 qualificado como “apenas um recibo de sinal”, insuficiente para demonstrar transferência da posse à pessoa jurídica alegada; e inadequação de discutir propriedade/alterações condominiais na via estreita do despejo (fls. 204-206). A alteração dessas conclusões demanda revolvimento do acervo probatório, o que atrai a Súmula 7/STJ. A própria decisão de inadmissibilidade fundamentou: “Assim, a análise acerca da ilegitimidade passiva encontra óbice no Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.” E, a propósito da cessão da locação sem consentimento do locador, a jurisprudência desta Corte é firme ao estabelecer que, se as instâncias ordinárias concluem pela ilegitimidade com base na ausência de concordância expressa do locador, “a modificação de tal entendimento demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 do STJ” (STJ - AgInt no AREsp: 1709995 SP 2020 /0132438-7, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 09/03/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/03/2021) (STJ — AgInt no AREsp 1.709.995/SP).

Quanto as alegadas violações aos arts. 339 e 330 do Código de Processo Civil e ao art. 43, IV, da Lei 4.591/1964 não foram objeto de enfrentamento específico pelo acórdão recorrido. O Tribunal local delimitou a lide à relação locatícia, consignando que “questões relativas à transferência de propriedade do imóvel, desconstituição de negócio jurídico, alterações no empreendimento sem anuência dos condôminos deverão ser analisadas em ação própria” (fl. 205). Os embargos de declaração foram rejeitados (fl. 262), o que atrai o óbice da Súmula 211/STJ, pois, conforme a jurisprudência pacífica desta Corte, **“a ausência de enfrentamento no acórdão recorrido da matéria impugnada, objeto do recurso, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento”** (STJ - AgInt no AREsp: 2108869 RJ 2022/0110918-6, Relator.: Ministro PAULO SÉRGIO DOMINGUES, Data de Julgamento: 29/04/2024, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 03/05/2024). Ausente, assim, o indispensável prequestionamento.

Do mesmo modo, não se verifica ofensa aos arts. 489 ou 1.022 do Código de Processo Civil. O acórdão enfrentou os pontos relevantes: natureza da ação de despejo, denúncia do contrato e resistência do locatário, adequação da via eleita e insuficiência da prova para afastar a legitimidade do réu (fls. 204-206). A jurisprudência desta Quarta Turma é pacífica no sentido de que “não há que se falar em ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte” (STJ - AgInt no REsp: 2040023 DF 2022/0367841-1, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 17/04/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 03/05/2023). A decisão de inadmissibilidade, portanto, aplicou corretamente o entendimento desta Corte.

Por fim, o colegiado local fundamentou a procedência com base na Lei 8.245/1991, art. 57, que autoriza a denúncia do contrato de locação por prazo indeterminado, e no dever de restituição do imóvel (art. 23 da mesma Lei). A insurgência do recorrente, ao deslocar-se para matéria estranha ao objeto do despejo, como a propriedade e alterações edilícias, ignora que, na

locação não residencial por prazo indeterminado, a denúncia do contrato é um direito potestativo do locador, sendo a "**prévia notificação do locatário requisito suficiente para que se autorize a rescisão do contrato e a determinação de desocupação do imóvel**" (TJ-DF

07123718820218070020 1667668, Relator.: HECTOR VALVERDE SANTANNA, Data de Julgamento: 15/02/2023, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: 08/03/2023). Desse modo, a fundamentação do acórdão recorrido mostra-se alinhada à legislação e à jurisprudência aplicável.

Diante do exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência em 1%, observados os limites legais.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.435.935 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0264080-4

Número de Origem:

00136653920118190052 136653920118190052 202324504913

Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GERSON ANDRADE

ADVOGADOS : VIVIAN TAVARES ROSSI - RJ097873

FÁBIO LUIS AMOEDO AFONSO - RJ104866

CHRISTIANE ARAÚJO DE OLIVEIRA MARQUES - RJ143004

AGRAVADO : MELQUISEDEQUE RIBEIRO DO NASCIMENTO

ADVOGADOS : JOSÉ LUIZ MARTINS FERREIRA - RJ092708

IZABEL LUNA DOS SANTOS SILVA - RJ100707

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/11/2025 a 01/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de dezembro de 2025