SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2617928 - SP (2024/0145111-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	EDUARDO ANTONIO DA SILVA
ADVOGADA	:	FERNANDA DE ANDRADE NONATO - SP333012
AGRAVADO	:	DARCY FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO	:	EMILIO BARBOSA BITTENCOURT - SP248976
INTERES.	:	DAVERSON NOGUEIRA DELLOVO

EMENTA

DIREITO CIVIL (LOCAÇÃO) E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL (LEI 8.245/93, ART. 12). SUB-ROGAÇÃO POR DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL EM LOCAÇ.ÃO RESIDENCIAL. INVIABILIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL PARA LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. ENTREGA DAS CHAVES. CONTRATO *INTUITU PERSONAE*. (SÚMULAS 5 E 7/STJ E 284/STF). AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Agravo interno contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial em demanda relativa a contrato de locação não residencial, na qual se pretende a incidência do art. 12, *caput* e § 1º, da Lei 8.245/1991 para operar sub-rogação da relação locatícia em favor de ocupante remanescente.

2. A parte agravante sustenta dissolução de união estável e suficiência da comunicação de desinteresse na continuidade da locação para transferir a posição contratual, com permanência de ocupantes e atividade empresarial no imóvel.

3. Instâncias ordinárias assentaram a natureza comercial da locação, o caráter *intuitu personae* da avença com necessidade de anuência do locador para alteração subjetiva e a inexistência de restituição da posse direta do imóvel, reformando a sentença para reconhecer responsabilidade dos locatários pelos débitos posteriores. A decisão monocrática aplicou os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ e 284/STF e não conheceu do recurso especial.

4. A questão em discussão consiste em saber se: i) o art. 12, *caput* e § 1º, da Lei 8.245/1991 incide em locação de natureza comercial, no contexto de dissolução de união estável, para operar sub-rogação em favor de quem permanece no imóvel; ii) a comunicação de desinteresse na continuidade da locação, sem restituição da posse direta mediante entrega das chaves, é

Documento eletrônico VDA60679522 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2026 01:33:02
Publicação no DJEN/CNJ de 15/10/2026. Código de Controle do Documento: 0975e4e8-1876-43cc-be99-b0b4cea87fc0

suficiente para extinguir as obrigações dos locatários originários; e iii) o agravo interno é apto a afastar os óbices ao conhecimento do recurso especial decorrentes das Súmulas 5 e 7/STJ e 284/STF.

5. O art. 12 da Lei 8.245/1991 disciplina hipótese específica de locação residencial com possibilidade de continuidade da relação locatícia por dissolução de sociedade conjugal ou união estável; sua incidência pressupõe ruptura do vínculo familiar entre os locatários, o que não foi reconhecido pelas instâncias ordinárias, que assentaram a finalidade empresarial da locação, afastando a sub-rogação pretendida.

6. A avença possui natureza *intuitu personae*, vedando a alteração subjetiva do inquilino sem anuência do locador, pois a substituição do locatário não se impõe por simples comunicação unilateral, sobretudo quando sua presença foi elemento relevante para a formação do vínculo contratual inicial.

7. O encerramento da locação pressupõe a restituição da posse direta do imóvel ao locador, com a entrega das chaves e quitação dos aluguéis devidos, constituindo ato que formaliza a devolução e fixa o termo final das obrigações locatícias, não bastando a manifestação de desinteresse enquanto o bem permanece ocupado.

8. No mais, o acolhimento da pretensão recursal demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ. A deficiência de fundamentação quanto a dispositivos periféricos justifica a aplicação da Súmula 284/STF; mantida, pois, a decisão monocrática.

9. 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 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA60679522 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 13/10/2026 01:33:02
Publicação no DJEN/CNJ de 15/10/2026. Código de Controle do Documento: 0975e4e8-1876-43cc-be99-b0b4cea87fc0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2617928 - SP (2024/0145111-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	EDUARDO ANTONIO DA SILVA
ADVOGADA	:	FERNANDA DE ANDRADE NONATO - SP333012
AGRAVADO	:	DARCY FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO	:	EMILIO BARBOSA BITTENCOURT - SP248976
INTERES.	:	DAVERSON NOGUEIRA DELLOVO

EMENTA

DIREITO CIVIL (LOCAÇÃO) E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL (LEI 8.245/93, ART. 12). SUB-ROGAÇÃO POR DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL EM LOCAÇ.ÃO RESIDENCIAL. INVIABILIDADE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL PARA LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. ENTREGA DAS CHAVES. CONTRATO *INTUITU PERSONAE*. (SÚMULAS 5 E 7/STJ E 284/STF). AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Agravo interno contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial em demanda relativa a contrato de locação não residencial, na qual se pretende a incidência do art. 12, *caput* e § 1º, da Lei 8.245/1991 para operar sub-rogação da relação locatícia em favor de ocupante remanescente.

2. A parte agravante sustenta dissolução de união estável e suficiência da comunicação de desinteresse na continuidade da locação para transferir a posição contratual, com permanência de ocupantes e atividade empresarial no imóvel.

3. Instâncias ordinárias assentaram a natureza comercial da locação, o caráter *intuitu personae* da avença com necessidade de anuência do locador para alteração subjetiva e a inexistência de restituição da posse direta do imóvel, reformando a sentença para reconhecer responsabilidade dos locatários pelos débitos posteriores. A decisão monocrática aplicou os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ e 284/STF e não conheceu do recurso especial.

4. A questão em discussão consiste em saber se: i) o art. 12, *caput* e § 1º, da Lei 8.245/1991 incide em locação de natureza comercial, no contexto de dissolução de união estável, para operar sub-rogação em favor de quem permanece no imóvel; ii) a comunicação de desinteresse na continuidade da locação, sem restituição da posse direta mediante entrega das chaves, é suficiente para extinguir as obrigações dos locatários originários; e iii) o

Documento eletrônico VDA60225383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 20:37:20
Código de Controle do Documento: 4076f5f4-044c-460b-8920-d1d685b9f545

agravo interno é apto a afastar os óbices ao conhecimento do recurso especial decorrentes das Súmulas 5 e 7/STJ e 284/STF.

5. O art. 12 da Lei 8.245/1991 disciplina hipótese específica de locação residencial com possibilidade de continuidade da relação locatícia por dissolução de sociedade conjugal ou união estável; sua incidência pressupõe ruptura do vínculo familiar entre os locatários, o que não foi reconhecido pelas instâncias ordinárias, que assentaram a finalidade empresarial da locação, afastando a sub-rogação pretendida.

6. A avença possui natureza *intuitu personae*, vedando a alteração subjetiva do inquilino sem anuência do locador, pois a substituição do locatário não se impõe por simples comunicação unilateral, sobretudo quando sua presença foi elemento relevante para a formação do vínculo contratual inicial.

7. O encerramento da locação pressupõe a restituição da posse direta do imóvel ao locador, com a entrega das chaves e quitação dos aluguéis devidos, constituindo ato que formaliza a devolução e fixa o termo final das obrigações locatícias, não bastando a manifestação de desinteresse enquanto o bem permanece ocupado.

8. No mais, o acolhimento da pretensão recursal demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ. A deficiência de fundamentação quanto a dispositivos periféricos justifica a aplicação da Súmula 284/STF; mantida, pois, a decisão monocrática.

9. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por EDUARDO ANTONIO DA SILVA em face da decisão monocrática de fls. 592 - 600, que não conheceu do recurso especial.

Em suas razões recursais, a parte agravante sustenta, em síntese, que a decisão monocrática incorreu em equívoco ao não conhecer do recurso especial, aplicando a Súmula 284/STF quanto à alegada violação aos arts. 6º, 46 e 56 da Lei 8.245/1991 e as Súmulas 5 e 7 do STJ em relação à controvérsia sobre a incidência do art. 12 da Lei do Inquilinato às locações comerciais.

Afirma que o Tribunal de origem conferiu interpretação restritiva ao art. 12 da Lei 8.245/1991, entendendo que a norma seria aplicável exclusivamente às locações residenciais, embora o dispositivo esteja inserido na parte geral da Lei de Locações e não contenha ressalva expressa quanto aos contratos não residenciais. Sustenta que o acórdão recorrido, ao afastar a aplicação da norma apenas em razão da natureza comercial da locação, teria violado a legislação federal e adotado entendimento contrário a precedentes do STJ que admitem a incidência do dispositivo também às locações comerciais ou mistas.

Alega que a decisão agravada reconheceu a existência de precedentes do STJ favoráveis à aplicação do art. 12 da Lei 8.245/1991 às locações não residenciais, mas afastou sua

Documento eletrônico VDA60225383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 20:37:20
Código de Controle do Documento: 4076f5f4-044c-460b-8920-d1d685b9f545

incidência no caso concreto sob o fundamento de que os julgados paradigmas envolveriam situação específica de sucessão locatícia decorrente de separação, divórcio ou dissolução de união estável. Sustenta que a controvérsia não depende das particularidades do relacionamento entre os envolvidos, mas da interpretação jurídica do art. 12, inserido no capítulo da locação em geral, razão pela qual a norma deveria alcançar também a hipótese examinada.

Defende que, desde o início da demanda, foi informado que o agravante ingressou na relação locatícia em razão do relacionamento mantido com Erineide Nogueira da Silva, ocupante do imóvel, e que, posteriormente, houve o término da convivência. Afirma que, em ação própria, foi reconhecida judicialmente a existência de união estável entre ambos no período de fevereiro de 2010 a setembro de 2018, decisão que teria transitado em julgado em 27/9/2024. Sustenta que esse fato confirma a existência de contexto de ruptura da entidade familiar e reforça a possibilidade de aplicação do art. 12 da Lei 8.245/1991, ainda que o imóvel tivesse finalidade comercial.

Aduz que o agravante comunicou formalmente ao locador, em janeiro de 2019, seu desinteresse em permanecer na relação locatícia, quando o contrato já vigorava por prazo indeterminado. Afirma que a notificação foi recebida pelo locador e que o imóvel continuou ocupado por Erineide e pelo corréu Daverson, além da empresa explorada por ambos. Sustenta que o locador tinha ciência da permanência da ocupante no imóvel e não adotou providências para rescindir a locação ou retirar os demais ocupantes, circunstância que teria caracterizado a transmissão da posição contratual e afastado a responsabilidade do agravante pelos débitos posteriores à sua notificação.

Argumenta que a sentença de primeiro grau reconheceu a validade da comunicação de desinteresse e julgou improcedentes os pedidos formulados contra o agravante, por entender incabível responsabilizá-lo pelos débitos posteriores ao recebimento da notificação. Sustenta que o Tribunal de origem reformou esse entendimento com base na premissa de que o art. 12 não se aplicaria às locações comerciais e de que a simples manifestação de desinteresse, desacompanhada da restituição do imóvel, não seria suficiente para extinguir as obrigações do locatário.

Defende que o acórdão recorrido desconsiderou que o art. 12 da Lei 8.245/1991 contém regra geral de sub-rogação locatícia, aplicável por interpretação sistemática e, conforme o caso, por analogia às locações comerciais. Invoca precedente do STJ, especialmente o REsp 316.173/RJ, no qual teria sido reconhecida a aplicabilidade do dispositivo às locações não residenciais, sustentando que a fundamentação do julgado paradigma se baseia na localização do art. 12 na parte geral da Lei de Locações, e não exclusivamente na natureza residencial do contrato.

Sustenta, ainda, que não pretende o reexame do contrato de locação ou do conjunto fático-probatório, mas apenas a revaloração jurídica de fatos incontroversos expressamente reconhecidos nas decisões das instâncias ordinárias. Afirma que estão delimitadas as premissas de que o agravante manteve relacionamento estável com a ocupante do imóvel, comunicou ao

Documento eletrônico VDA60225383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 20:37:20
Código de Controle do Documento: 4076f5f4-044c-460b-8920-d1d685b9f545

locador seu desinteresse na continuidade da locação, deixou de ocupar o bem e que o imóvel permaneceu na posse da ex-companheira, do corréu e da empresa por eles administrada.

Alega, assim, a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7 do STJ, pois a questão controvertida seria exclusivamente de direito: definir se o art. 12, *caput* e § 1º, da Lei 8.245/1991 incide nas locações comerciais e se a comunicação realizada pelo locatário, no contexto de dissolução da união estável, é suficiente para transferir a relação locatícia ao companheiro que permaneceu no imóvel. Invoca entendimento segundo o qual a errônea valoração jurídica de fatos já fixados pelas instâncias ordinárias não se confunde com reexame de provas.

Quanto à aplicação da Súmula 284/STF, afirma que a referência aos arts. 6º, 46 e 56 da Lei 8.245/1991 foi feita como consequência lógica da tese central de violação ao art. 12 da mesma lei. Sustenta que o recurso especial desenvolveu adequadamente a questão principal e formulou pedido específico de reconhecimento da incidência do art. 12 às locações comerciais, de modo que eventual menção periférica aos demais dispositivos não poderia impedir o conhecimento do apelo quanto à controvérsia central.

Aduz, também, que o recurso especial foi interposto pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, com demonstração do dissídio jurisprudencial entre o acórdão recorrido e precedente do Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Afirma que realizou o necessário cotejo analítico entre os julgados, evidenciando a similitude fática entre as situações examinadas e a adoção de soluções jurídicas distintas quanto à aplicação do art. 12 da Lei 8.245/1991 às locações comerciais.

Sustenta que a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ não pode ser utilizada para afastar automaticamente a análise da divergência jurisprudencial, pois o dissídio estaria fundado em questão de direito e em premissas fáticas expressamente reconhecidas pelas instâncias ordinárias. Defende que o acórdão recorrido entendeu que o art. 12 seria exclusivo das locações residenciais, enquanto o acórdão paradigma admitiu sua aplicação, por analogia, em locação comercial mantida por ex-cônjuges após a separação judicial.

Ao final, requer o conhecimento e provimento do agravo interno, para reformar a decisão monocrática, afastar os óbices das Súmulas 284/STF, 5 e 7 do STJ e conhecer do recurso especial, reconhecendo a violação ao art. 12, *caput* e § 1º, da Lei 8.245/1991, bem como a divergência jurisprudencial demonstrada.

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 670 - 681).

É o relatório.

VOTO

As razões recursais são insuficientes para reformar a decisão monocrática agravada, a qual deve ser confirmada.

A controvérsia recursal cinge-se a definir se o art. 12, *caput* e § 1º, da Lei 8.245/1991 incide no caso dos autos, em que se sustenta a natureza comercial da locação e a suficiência da comunicação realizada pelo locatário, no contexto da dissolução da união estável, para operar a sub-rogação da relação locatícia em favor do companheiro que permaneceu no imóvel.

Documento eletrônico VDA60225383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 20:37:20
Código de Controle do Documento: 4076f5f4-044c-460b-8920-d1d685b9f545

A insurgência, contudo, não merece acolhimento.

Tal como assentado na decisão agravada, as instâncias ordinárias, soberanas na análise dos fatos e das provas, concluíram que, embora um dos locatários tenha manifestado seu desinteresse na continuidade da locação quando já expirado o prazo contratual, tal circunstância não foi suficiente para extinguir a relação locatícia, uma vez que não houve a efetiva restituição da posse direta do imóvel ao locador.

Em acréscimo, os fundamentos delineados no acórdão recorrido revelam que o contrato de locação ostentava natureza estritamente comercial e que a relação jurídica estabelecida entre os locatários não se inseria em contexto de ruptura da entidade familiar, uma vez que o réu "admitiu que lá estava estabelecida a empresa daquela moradora e de seu filho".

De outro lado, o Tribunal de origem assentou que o pacto possuía natureza personalíssima, de modo que a alteração subjetiva da relação locatícia dependia da anuência do locador.

Confira-se, a propósito, o seguinte trecho do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 445-448):

> *"Aqui se cuidava de locação formalizada por escrito entre o autor e os apelados Eduardo e Daverson, tendo o contrato expressamente informado que o imóvel tinha finalidade comercial (fls. 16). É verdade que em certa passagem do corpo daquele instrumento constou que o imóvel estava "em estado de servir ao uso que se destina residencial" (cláusula 13), mas ante a explícita informação lançada quando da especificação do negócio se havia de debitar aquela referência a mero equívoco.*
>
> *Tanto assim, aliás, que a contratação do seguro fiança pelos locatários se deu sob a textual anotação de que se cuidava de locação de imóvel com finalidade "não residencial" (fls. 33).*
>
> *Ademais, apesar de informar que o local servia de residência para a mãe do corréu, o apelado Eduardo admitiu que lá estava estabelecida a empresa daquela moradora e de seu filho (fls. 50 e 54).*
>
> *Mais ainda, na notificação que enviou ao senhorio o referido locatário consignou que se cuidava de locação comercial (fls. 79).*
>
> *Certo estava, pois, que a particularidade de parente de um dos locatários na época residir no imóvel fora meramente circunstancial, não sendo suficiente, por isso, para transmudar a locação de comercial para mista ou residencial.*
>
> *Tal ponto se afigurava relevante porque tornava inaplicável o disposto no artigo 12 da Lei 8.245/91, eis que esse se volta especificamente para as locações residenciais conforme está explícito em seu texto.*
>
> *O apelado Eduardo alegou, é certo, que figurou no contrato apenas "pro forma", isto é, para atender ao pedido da namorada que lá mantinha sua empresa (fls. 55).*
>
> *No entanto, aquela íntima motivação do locatário era evidentemente inoponível ao locador, a esse importando, em respeito à boa-fé e à força obrigatória das convenções, o que no contrato fora ajustado entre as partes*
>
> *(...)*

Documento eletrônico VDA60225383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 20:37:20
Código de Controle do Documento: 4076f5f4-044c-460b-8920-d1d685b9f545

> *De fato, o encerramento da locação supõe a restituição da posse direta da coisa locada.*
>
> *Na espécie, contudo, não ocorreu a restituição do bem ao autor, já que o imóvel continuou ocupado. Ante tal contexto não se podia exonerar o referido demandado da obrigação de pagar o débito posterior à manifestação de desinteresse em continuar com a locação*
> *A tanto não bastava, note-se, o fato de o contrato ainda indicar um segundo locatário.*
>
> *Afinal, o pacto tinha natureza "intuitu personae" na medida em que vedava a alteração subjetiva sem anuência do locador (cláusula 5ª).*
>
> *E o apelado Eduardo reconheceu que figurou como locatário porque era quem detinha melhores condições financeiras (fls. 55), o que deixava certo ter sido fundamental ao ajuste da locação a sua presença no polo contratual.*
>
> *De se concluir, pois, que o locador não podia ser obrigado a aceitar que a locação continuasse só com o outro locatário.*
>
> *Em suma, caso era de estender a condenação do litisconsorte ao referido apelado, o que agora ocorre, passando ambos, comisso, a responder solidariamente tanto pelo débito indicado pelo Juiz como pelas verbas do decaimento.".*

Com efeito, as premissas estabelecidas pelo Tribunal de origem são suficientes para afastar a sub-rogação pretendida.

O art. 12 da Lei 8.245/1991 disciplina hipótese específica de continuidade da relação locatícia em decorrência da dissolução da sociedade conjugal ou da união estável, preservando o vínculo em favor daquele que permanece no imóvel.

É certo que há precedentes desta Corte Superior reconhecendo a incidência do art. 12 da Lei 8.245/1991 também em locações de natureza comercial, quando efetivamente configurada a ruptura do vínculo familiar entre os locatários (REsp 316.173/RJ, Rel. Ministro Paulo Gallotti, Sexta Turma, julgado em 23/11/2004, DJ de 7/5/2007).

A orientação, contudo, não conduz ao acolhimento da pretensão recursal na hipótese dos autos, porquanto as instâncias ordinárias não reconheceram a existência de relação familiar entre os locatários que pudesse atrair a incidência do dispositivo legal.

O acórdão recorrido assentou que a locação fora celebrada para o estabelecimento da empresa da mãe do corréu, que residia no imóvel com o filho, circunstância que, por si só, não caracterizaria a situação jurídica tutelada pelo art. 12 da Lei 8.245/1991.

Registrou-se, ainda, que "*aquela íntima motivação do locatário era evidentemente inoponível ao locador, a esse importando, em respeito à boa-fé e à força obrigatória das convenções, o que no contrato fora ajustado entre as partes*".

Desse modo, a mera existência de vínculo de parentesco ou de relação pessoal entre os ocupantes do imóvel não se mostra suficiente para caracterizar a hipótese legal de sub-rogação, quando ausente, segundo o quadro fático delineado na origem, a própria ruptura de sociedade conjugal ou de união estável que constitui pressuposto para a incidência da norma.

Documento eletrônico VDA60225383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 20:37:20
Código de Controle do Documento: 4076f5f4-044c-460b-8920-d1d685b9f545

Não obstante, o Tribunal de origem adotou fundamento autônomo igualmente suficiente para afastar a pretensão recursal, ao reconhecer o caráter personalíssimo da avença e, consequentemente, a necessidade de anuência do locador para eventual alteração subjetiva da relação locatícia.

Nesse aspecto, consoante consignado no acórdão recorrido, a presença do locatário no polo contratual constituiu elemento relevante para a formação do vínculo, não podendo o locador ser compelido a aceitar sua substituição por terceiro com quem não anuiu.

A conclusão adotada na origem, portanto, não decorreu exclusivamente da natureza comercial da locação.

Ainda que se admitisse, em tese, a incidência do art. 12 da Lei 8.245/1991 aos contratos dessa natureza, permaneceriam incólumes os fundamentos adotados para afastar a sub-rogação, notadamente a ausência de situação de ruptura do vínculo familiar e o caráter *intuitu personae* da avença, cuja alteração subjetiva dependia da anuência do locador.

De outro lado, também não prospera a alegação de que a manifestação de desinteresse na continuidade da locação teria sido suficiente para extinguir o vínculo.

Conforme expressamente reconhecido pelas instâncias ordinárias, não houve a efetiva restituição da posse direta do imóvel ao locador.

A entrega das chaves constitui, ordinariamente, o ato pelo qual se formaliza a restituição da posse direta do imóvel e se estabelece o termo final das obrigações locatícias, inclusive quanto aos aluguéis e encargos. Assim, enquanto não restituído o bem ao locador, a mera manifestação de desinteresse na continuidade da avença não é suficiente para exonerar o locatário das obrigações decorrentes do contrato.

No mesmo sentido:

> *"CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE CONTRATO LOCATÍCIO. DENÚNCIA . EFEITOS CONDICIONADOS À PLENA DEVOLUÇÃO DO USO E GOZO DO IMÓVEL AO LOCADOR. INOVAÇÃO DAS RAZÕES RECURSAIS. IMPOSSIBILIDADE. PROVIMENTO NEGADO . 1. Os efeitos de denúncia em contrato de locação, nos moldes do art. 6º da Lei n. 8 .245/1991, pressupõem a efetiva transmissão da posse do imóvel ao locador, pela entrega das chaves e restabelecimento do poder de uso e gozo do bem restituído. Precedentes. 2. Análise da pretensão recursal obstada pela Súmula n . 7 do STJ, tendo em vista a compreensão firmada pelo Tribunal de origem, de que não houve a restituição do poder de uso e gozo do imóvel no momento da denúncia. 3. É vedado à parte inovar as razões do recurso especial em sede de agravo regimental, tendo em vista o princípio da preclusão consumativa. 4 . Agravo regimental não provido. (STJ - AgRg nos EDcl no Ag: 1172621 SP 2009/0059462-4, Relator.: Ministro ROGERIO SCHIETTI CRUZ, Data de Julgamento: 26/05/2015, T6 - SEXTA TURMA, Data de Publicação: DJe 03/06/2015)."*

Também em igual entendimento, confiram-se as seguintes decisões monocráticas: AREsp 160.290/DF, Rel. Ministro Raul Araújo, DJe de 27/6/2016; AREsp 194.884, Rel. Ministro

Documento eletrônico VDA60225383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 20:37:20
Código de Controle do Documento: 4076f5f4-044c-460b-8920-d1d685b9f545

Antonio Carlos Ferreira, DJe de 1º/8/2017; e REsp 1.777.268, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe de 26/8/2021.

Portanto, enquanto não restituído o bem, não se aperfeiçoou o encerramento da relação locatícia, permanecendo os locatários originários sujeitos às obrigações decorrentes do contrato.

À vista desse contexto, seja pela ausência de situação familiar apta a atrair a incidência do art. 12 da Lei 8.245/1991, seja pela não restituição do imóvel ao locador e pelo caráter personalíssimo da avença, todos fundamentos autônomos para se manter a decisão recorrida, não há como acolher a sub-rogação pretendida.

Ademais, para acolher a pretensão recursal, seria necessário revisar as conclusões alcançadas quanto à natureza da relação estabelecida entre os locatários, à configuração do vínculo familiar, ao caráter personalíssimo da avença, à eficácia da comunicação dirigida ao locador e à ausência de restituição do imóvel, providência que demandaria, simultaneamente, a interpretação das cláusulas contratuais e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, atraindo os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

Diante do exposto, ausentes argumentos capazes de desconstituir os fundamentos da decisão agravada, impõe-se a manutenção de sua conclusão.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60225383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 20:37:20
Código de Controle do Documento: 4076f5f4-044c-460b-8920-d1d685b9f545

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 2.617.928 / SP

Número Registro: 2024/0145111-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10145330620218260003

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

Relator do AgInt no AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: EDUARDO ANTONIO DA SILVA
ADVOGADA	: FERNANDA DE ANDRADE NONATO - SP333012
AGRAVADO	: DARCY FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO	: EMILIO BARBOSA BITTENCOURT - SP248976
INTERES.	: DAVERSON NOGUEIRA DELLOVO
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: EDUARDO ANTONIO DA SILVA
ADVOGADA	: FERNANDA DE ANDRADE NONATO - SP333012
AGRAVADO	: DARCY FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO	: EMILIO BARBOSA BITTENCOURT - SP248976
INTERES.	: DAVERSON NOGUEIRA DELLOVO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA60661182 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:31:36
Código de Controle do Documento: f89e373b-584c-4edb-b54b-9aa37820df9f

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60661182 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:31:36
Código de Controle do Documento: f89e373b-584c-4edb-b54b-9aa37820df9f