



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2744320 - SP(2024/0342716-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **WAGNER DANIEL DINIZ**
ADVOGADO : **LUCIANO BATISTA DOS SANTOS - SP312545**
AGRAVADO : **CLEUZA MARIA CAVALARI MORELI**
ADVOGADO : **SANDRO CAVALLARO DE OLIVEIRA - SP358982**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. RELAÇÃO LOCATÍCIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. SÚMULA 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. A questão em discussão consiste em saber se há violação aos dispositivos da Lei 8.245/1991 e do Código Civil, considerando a alegação de inexistência de relação locatícia e a existência de direito de moradia decorrente de união estável.
2. O Tribunal de origem, ao analisar o conjunto fático-probatório, concluiu pela existência de relação locatícia e inadimplemento contratual, afastando as alegações de união estável e direito de moradia por serem vagas e desprovidas de elementos concretos.
3. A pretensão do recorrente de desconstituir a conclusão do Tribunal de origem demanda o reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.
4. A aplicação dos arts. 1.723, 1.725 e 1.660 do Código Civil pressupõe a demonstração da existência de união estável, o que não foi comprovado nos autos.
5. A alegação de violação aos dispositivos legais invocados pelo recorrente foi feita de forma genérica, sem a necessária demonstração da contrariedade, o que impede o conhecimento do recurso especial, conforme entendimento consolidado na jurisprudência do STJ.
6. A divergência jurisprudencial invocada pelo recorrente não foi demonstrada, pois os acórdãos transcritos não apresentam similitude fática com o caso concreto, conforme exigido pelo art. 1.029, § 1º, do CPC.
7. 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 24/02/2026 a 02/03/2026, 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, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.
Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2744320 - SP(2024/0342716-8)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : WAGNER DANIEL DINIZ
ADVOGADO : LUCIANO BATISTA DOS SANTOS - SP312545
AGRAVADO : CLEUZA MARIA CAVALARI MORELI
ADVOGADO : SANDRO CAVALLARO DE OLIVEIRA - SP358982

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. RELAÇÃO LOCATÍCIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. SÚMULA 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. A questão em discussão consiste em saber se há violação aos dispositivos da Lei 8.245/1991 e do Código Civil, considerando a alegação de inexistência de relação locatícia e a existência de direito de moradia decorrente de união estável.
2. O Tribunal de origem, ao analisar o conjunto fático-probatório, concluiu pela existência de relação locatícia e inadimplemento contratual, afastando as alegações de união estável e direito de moradia por serem vagas e desprovidas de elementos concretos.
3. A pretensão do recorrente de desconstituir a conclusão do Tribunal de origem demanda o reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.
4. A aplicação dos arts. 1.723, 1.725 e 1.660 do Código Civil pressupõe a demonstração da existência de união estável, o que não foi comprovado nos autos.
5. A alegação de violação aos dispositivos legais invocados pelo recorrente foi feita de forma genérica, sem a necessária demonstração da contrariedade, o que impede o conhecimento do recurso especial, conforme entendimento consolidado na jurisprudência do STJ.
6. A divergência jurisprudencial invocada pelo recorrente não foi demonstrada, pois os acórdãos transcritos não apresentam similitude fática com o caso concreto, conforme exigido pelo art. 1.029, § 1º, do CPC.
7. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de Wagner Daniel Diniz 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 de São Paulo.

No recurso especial, o recorrente alega violação aos arts. 1º, 45 e 59 da Lei 8.245/1991 e aos arts. 1.723, 1.725 e 1.660 do Código Civil, sustentando que “*não seria cabível o ajuizamento da ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis, mormente porque*

existia, entre as partes, uma relação civil de união estável” e que há “direito de moradia” decorrente do ajuste na dissolução da união estável, afastando a “mora” e a “liminar concedida na origem”.

Contrarrazões ao recurso especial não foram apresentadas (e-STJ, fl. 134).

Em juízo prévio de admissibilidade, o TJ-SP inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 135-137), dando ensejo ao presente agravo (e-STJ, fls. 140-150).

Contraminuta ao agravo não foi apresentada (e-STJ, fl. 152).

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, Cleuza Maria Cavalari Moreli propõe ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança, e obtém liminar de desocupação após caução, com prazo de 15 dias, nos termos do art. 59 da Lei 8.245/1991, com expressa previsão de purga da mora e demais comandos do art. 62 da Lei de Locações.

A decisão de primeiro grau deferiu a liminar e determinou a citação, intimação do fiador e ciência a eventuais sublocatários/ocupantes, nos moldes da Lei 8.245/1991.

O acórdão do agravo de instrumento negou provimento ao recurso, revogou o efeito suspensivo e manteve a decisão liminar, por ausência dos requisitos da tutela recursal, destacando a mora *ex re* pela falta de pagamento desde 2022 e a desnecessidade de notificação prévia, com fundamento no art. 397 do Código Civil, em acórdão assim ementado:

“Agravo de instrumento. Ação de Despejo por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança. Pedido para concessão da Justiça Gratuita. Deferimento. Documentos acostados aos autos que indicam cabalmente a impossibilidade financeira alegada. Prestação de caução, nos termos do artigo 59, § 1º, da Lei 8.245/91. Pretensão a que seja atribuído efeito suspensivo ao recurso. Não acolhimento. ausente perigo de dano irreparável ou de difícil reparação, bem como a relevância de argumentos do agravante a autorizar a atribuição de efeito suspensivo ao recurso. Requisitos autorizadores da tutela recursal que não mais se verificam, ficando esta revogada. Decisão mantida. Recurso improvido.” (e-STJ, fls. 97-103)

Os embargos de declaração são rejeitados por inexistência de omissão, contradição ou erro material e por caráter infringente (e-STJ, fls. 127-130).

Conheço do agravo, porquanto preenche os requisitos de admissibilidade.

Passo à análise do recurso especial.

O agravante sustenta que *"o acórdão proferido pelo TJ/SP afronta a Lei Federal nº 8.245/91, especificamente, aos artigos 1º, 45 e 59 da referida Lei, visto que não foram aplicá-los, sendo ignorada as suas disposições"* (e-STJ, fl. 143). Argumenta que *"a inexistência de relação de locação entre o Recorrente e a Recorrida, é clara, uma vez que ambos conviviam em regime de união estável, no imóvel em tela, configurando entidade familiar, nos termos da Lei Civil"* (e-STJ, fls. 110, 145). Sustenta que *"o Recorrente e a Recorrida mantiveram união estável durante 15 (quinze) anos, no período de abril de 2007 a 2022"* e que *"ficou convencionado entre o casal que o Recorrente se manteria no imóvel suscitado na Ação de Despejo, mediante conservação do mesmo e pagamento das despesas decorrentes do seu uso"* (e-STJ, fl. 111).

Afirma que *"não seria cabível o ajuizamento da ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis, mormente porque existia, entre as partes, uma relação civil de união estável que envolve, inclusive o imóvel em tela, o que afasta a suposta ocorrência de mora por parte do Recorrente"* (e-STJ, fl. 111). Alega ainda violação aos arts. 1.723, 1.725 e 1.660 do Código Civil.

Sem razão o recorrente.

A tese central do recorrente é que não haveria relação locatícia entre as partes, mas sim direito de moradia decorrente de união estável. Todavia, o v. acórdão recorrido analisou detidamente o contexto fático e concluiu de forma diversa.

O acórdão consignou expressamente que *"não vislumbro, data venia, risco de grave dano de difícil ou incerta reparação a justificar a concessão excepcional do pretendido efeito suspensivo. Aliás, as alegações do agravante nesse sentido são vagas e genéricas, pautada a sua pretensão em alegações ausentes quaisquer elementos concretos que indiquem que motivação justa para se dispensar do pagamento dos aluguéis"* (e-STJ, fl. 101). Registrou ainda que *"o fato de alegar que não houve acordo quanto à divisão dos bens adquiridos durante a união estável, não o desobriga de suas obrigações com relação ao que foi estabelecido no contrato"* (e-STJ, fl. 101). Consignou que *"a motivação do pedido de despejo do locatário, como ressaltado, advém da falta de pagamento dos alugueis dedes 2022, do que se conclui não ser exigível sua prévia notificação, dado que a missiva é desnecessária nas hipóteses de ação de despejo por falta de pagamento, nas quais se constata a mora ex re"* (e-STJ, fl. 101). Por fim, concluiu que *"o agravante não logrou êxito em demonstrar a verossimilhança de suas alegações iniciais, inexistindo, portanto, nos autos, elementos para sustentar o pedido, razão pela qual o feito demanda uma maior dilação probatória, observados os princípios do contraditório e da ampla defesa"* (e-STJ, fl. 102).

Tais conclusões evidenciam que o Tribunal de origem, analisando o conjunto fático-probatório dos autos, concluiu pela existência de relação locatícia com inadimplemento contratual, reconhecendo expressamente que as alegações sobre união estável e direito de moradia eram *"vagas e genéricas"* e desprovidas de *"elementos concretos"*.

A pretensão do recorrente de desconstituir tal conclusão demanda, necessariamente, o reexame das provas produzidas nos autos para demonstrar: (i) a efetiva existência da alegada união estável no período indicado; (ii) a natureza jurídica da ocupação do imóvel durante a convivência e após o término da relação; (iii) os termos da alegada convenção entre as partes quanto ao uso do bem e pagamento de despesas; (iv) a titularidade do imóvel e sua eventual comunicação ao patrimônio comum do casal; (v) a existência ou não de contrato de locação entre as partes.

Todas essas questões são eminentemente fático-probatórias e foram analisadas pelo Tribunal de origem, que concluiu pela inexistência de elementos suficientes para afastar a natureza locatícia da relação. Rever tal conclusão em recurso especial é providência vedada pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça: *"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"*. *"O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem*

revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ)" (STJ - AgInt no REsp 2023908/MS, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/06/2023).

O próprio recorrente reconhece a pendência de "*Ação de Reconhecimento e Dissolução de União Estável*" (e-STJ, fl. 110), circunstância que evidencia que a questão relativa à união estável e seus efeitos patrimoniais está sendo debatida em ação própria, com o contraditório e a ampla instrução probatória necessários, não se confundindo com a ação de despejo por falta de pagamento.

Ademais, o recorrente sustenta violação aos arts. 1º, 45 e 59 da Lei 8.245/91 porque tais dispositivos regulam exclusivamente relações de locação, inaplicáveis à hipótese de direito de moradia decorrente de união estável.

Ocorre que o v. acórdão recorrido aplicou tais dispositivos precisamente porque concluiu, com base nas provas dos autos, pela existência de relação locatícia e inadimplemento. Não há, portanto, violação literal à lei federal. O que o recorrente pretende é que se reconheça premissa fática diversa (existência de união estável e direito de moradia ao invés de locação), para então concluir pela inaplicabilidade da Lei 8.245/91. Tal pretensão demanda o reexame do conjunto probatório, vedado pela Súmula 7/STJ. Desse modo, a jurisprudência é firme no sentido de que "*Não há violação aos limites objetivos da causa quando o Tribunal, adstrito às circunstâncias fáticas e aos pedidos das partes, procede à subsunção normativa dos fatos, ainda que adotando fundamentos jurídicos diversos dos esposados pelas partes. Aplicação dos princípios mihi factum dabo tibi ius e jura novit curia, segundo os quais, dados os fatos da causa, cabe ao juiz dizer o direito*" (AgInt no REsp 1.737.806/PR, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 15/8/2019, DJe de 4/9/2019).

O art. 1º da Lei 8.245/91 estabelece que "*a locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta lei*". O Tribunal de origem, identificando a existência de locação de imóvel urbano com inadimplemento, aplicou corretamente a lei específica. O art. 59, § 1º, IX, autoriza liminar para desocupação em caso de "*falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37*". O Tribunal de origem, verificando o inadimplemento e a ausência de garantias, manteve a liminar concedida. A aplicação foi correta.

Quanto aos arts. 1.723, 1.725 e 1.660 do Código Civil, que regulam a união estável e o regime de bens, o Tribunal de origem não reconheceu a existência dos pressupostos fáticos necessários à sua aplicação, consignando que as alegações eram "*vagas e genéricas*" e careciam de "*elementos concretos*" (e-STJ, fl. 101).

A aplicação desses dispositivos pressupõe a demonstração da existência da união estável, o que o Tribunal concluiu não ter sido feito de forma suficiente. Não há violação aos dispositivos, mas sim conclusão sobre a inexistência dos pressupostos fáticos para sua aplicação. "*A jurisprudência desta Corte Superior afirma que, 'para que se configure a união estável, é imprescindível, na forma do art. 1.723, caput e § 1º, do CC/2002, que haja convivência pública, contínua e estabelecida com o objetivo de constituição de família, bem como que não estejam presentes os impedimentos ao casamento elencados no art. 1.521 do CC/2002'*" (STJ - AgInt no

AREsp 2434278/DF, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/05/2024).

O recurso especial padece ainda de deficiência na fundamentação quanto à demonstração da violação aos dispositivos legais invocados. O recorrente limita-se a transcrever os dispositivos e afirmar genericamente que houve violação, sem demonstrar de forma clara e precisa em que consistiu a ofensa à lei federal. A simples alusão a dispositivos, desacompanhada da necessária argumentação que sustente a alegada ofensa à lei federal, não se mostra suficiente para o conhecimento do recurso especial, conforme jurisprudência consolidada desta Corte. *"A jurisprudência desta Corte considera que quando a arguição de ofensa ao dispositivo de lei federal é genérica, sem demonstração efetiva da contrariedade, aplica-se, por analogia, o entendimento da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal. Precedentes"* (STJ - AgInt no AREsp 1802114/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 04/10/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 08/10/2021).

O recorrente invoca divergência jurisprudencial, transcrevendo julgados do TJ-MG e TJ-GO (e-STJ, fl. 149). Todavia, não logra demonstrar a similitude fática exigida pelo art. 1.029, § 1º, do CPC. O primeiro acórdão trata de *"herdeiro"* e *"coproprietário"*, situação totalmente diversa. O segundo trata de contrato de locação com garantia fidejussória, analisando a impossibilidade de despejo liminar nessa hipótese específica. Ambos não guardam similitude com o caso concreto, não servindo à comprovação do dissídio. *"Para a caracterização do dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015 e 255, §§ 1º e 3º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, é necessária a demonstração da similitude fática e da divergência na interpretação do direito entre os acórdãos confrontados, não bastando a simples transcrição de ementas"* (STJ - AgInt no REsp 2023023/SP, Relatora: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/05/2023).

Por todo o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.744.320 / SP

Número Registro: 2024/0342716-8

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10274545420228260005 20230000934930 20240000265337 21296047720238260000
2129604772023826000050000

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

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 : WAGNER DANIEL DINIZ

ADVOGADO : LUCIANO BATISTA DOS SANTOS - SP312545

AGRAVADO : CLEUZA MARIA CAVALARI MORELI

ADVOGADO : SANDRO CAVALLARO DE OLIVEIRA - SP358982

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, 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, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de março de 2026