



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2781983 - PR (2024/0404548-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : GROVER GUTIERREZ GAYOSO
ADVOGADA : ALESSA MARIA CAVALI ROYER - PR075794
AGRAVADO : GILDASIO BASTOS XAVIER
ADVOGADOS : WILLIAN ROSA DE SOUZA - PR084775
OSCAR MENDES JUNIOR - PR086328

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE CUMULADA COM REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. TERMO FINAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ESBULHO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação de reintegração de posse cumulada com reparação por dano material.
2. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial.
3. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
6. A ação de reintegração de posse é a ação cabível para que o possuidor - dissolvido o vínculo locatício e restituído o imóvel locado - recupere a posse de que foi privado por ato de esbulho do ex-inquilino. Precedentes.
7. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
8. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
9. Agravo interno no agravo em recurso especial 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 03/06/2025 a 09/06/2025, 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 o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de junho de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2781983 - PR (2024/0404548-2)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : GROVER GUTIERREZ GAYOSO
ADVOGADA : ALESSA MARIA CAVALI ROYER - PR075794
AGRAVADO : GILDASIO BASTOS XAVIER
ADVOGADOS : WILLIAN ROSA DE SOUZA - PR084775
OSCAR MENDES JUNIOR - PR086328

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE CUMULADA COM REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. TERMO FINAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ESBULHO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Ação de reintegração de posse cumulada com reparação por dano material.
2. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial.
3. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
6. A ação de reintegração de posse é a ação cabível para que o possuidor - dissolvido o vínculo locatício e restituído o imóvel locado - recupere a posse de que foi privado por ato de esbulho do ex-inquilino. Precedentes.
7. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
8. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
9. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interposto por GROVER GUTIERREZ GAYOSO contra decisão unipessoal que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial que interpusera para, nessa parte, negar-lhe provimento.

Ação: de reintegração de posse cumulada com reparação por dano material, ajuizada pelo agravado, em face do agravante, devido a esbulho possessório perpetrado pela parte agravante, na qual pleiteia ser restituído na posse do imóvel descrito na inicial.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para: i) reintegrar o agravado definitivamente na posse do imóvel especificado na inicial; ii) condenar o agravante ao pagamento dos danos materiais, a partir de novembro/2018 até a data da desocupação.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela parte agravante, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C PEDIDO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO FIRMADO ENTRE AS PARTES DE IMÓVEL COMERCIAL PARA A TEMPORADA DE VERÃO DE 2017/2018. RESTITUIÇÃO DO BEM APÓS O ENCERRAMENTO DO VÍNCULO. DESINTERESSE NA RENOVAÇÃO DA AVENÇA PELO LOCADOR EM RAZÃO DA INADIMPLÊNCIA DA LOCATÁRIA. OCUPAÇÃO DO IMÓVEL NA TEMPORADA DE 2018/2019 SEM AUTORIZAÇÃO DO APELADO. ESBULHO CARACTERIZADO. REQUISITOS DO ARTIGO 561 DO CPC DEVIDAMENTE PREENCHIDOS. DANOS MATERIAIS VERIFICADOS. PARTE RÉ/APELANTE QUE PERMANECEU NO IMÓVEL SEM NENHUMA CONTRAPRESTAÇÃO, IMPEDINDO O AUTOR /APELADO DE ESTABELECEER NOVA LOCAÇÃO. APURAÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO RELEGADO PARA A FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. JUSTIÇA GRATUITA. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DA DECLARAÇÃO DE INSUFICIÊNCIA DE RECURSOS. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS APTOS A INFIRMAR A NECESSIDADE DE CONCESSÃO DO BENEFÍCIO. NÃO VERIFICADA INCOMPATIBILIDADE ENTRE O PADRÃO DE VIDA DA PARTE RÉ /APELANTE E A ALEGAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA ECONÔMICA. BENEFÍCIO DEFERIDO. SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. (e-STJ Fls. 267/268)

Embargos de Declaração: opostos pelo agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 485, VI, e 1.022, II, do CPC; 5º, 56, parágrafo único, e 62, II e III, da Lei nº 8.245/91, bem como dissídio jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta ser inviável a interposição de ação de reintegração de posse para reaver imóvel objeto de contrato de locação firmado entre as partes, sendo a ação de despejo a via adequada.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial para, nessa parte, negar-lhe provimento.

Agravo interno: nas razões do presente recurso, além da negativa de prestação jurisdicional, o agravante sustenta que as razões recursais foram devidamente fundamentadas, de modo que a incidência da Súmula 284/STF à espécie se revela

indevida. Assevera que os dispositivos arrolados foram prequestionados perante o Tribunal de origem, ainda que de forma implícita. Aduz que a análise das razões recursais independe do revolvimento do acervo fático-probatório carreado aos autos. Assevera que o dissídio jurisprudencial foi efetivamente demonstrado, mediante a realização de cotejo analítico entre o acórdão recorrido e o paradigma.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

A decisão agravada foi assim fundamentada, na parte em que impugnada pelo agravante:

- Da violação do art. 1.022 do CPC

A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 284/STF.

- Da fundamentação deficiente

Os argumentos invocados pelo agravante não demonstram como o acórdão recorrido violou o art. 485, VI, do CPC, o que importa na inviabilidade do recurso especial ante a incidência da Súmula 284/STF.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos arts. 485, VI, do CPC; 5º, 56, parágrafo único, e 62, II e III, da Lei nº 8.245/91 indicados como violados, apesar da oposição de embargos de declaração. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 211/STJ.

- Do reexame de fatos e provas

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à ocorrência de esbulho possessório na espécie, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

- Da Súmula 568/STJ

O TJ/PR, ao decidir que a ação de reintegração de posse é a ação cabível para que o possuidor - dissolvido o vínculo locatício e restituído o imóvel locado - recupere a posse de que foi privado por ato de esbulho do ex-inquilino, alinhou-se ao entendimento do STJ quanto à matéria. Nesse sentido: R Esp 1185541/SP, Terceira Turma, D Je 12/08/2011 e AgRg no AR Esp n. 239.385/MT, Quarta Turma, D Je de 4/2/2013.

- Da divergência jurisprudencial

Entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência. Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque foram descumpridos os arts. 1029, §1º do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Além disso, a incidência da Súmula 7 desta Corte acerca do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República. Nesse sentido: AgInt no AR Esp 821337/SP, 3ª Turma, D Je de 13/03/2017 e AgInt no AR Esp 1215736/SP, 4ª Turma, D Je de 15/10/2018.

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo e, com fundamento no art. 932, III e IV, “a”, do CPC, bem como na Súmula 568/STJ, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte agravante para o percentual de 15% sobre o valor da condenação, observada a concessão de eventual gratuidade de justiça.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar a condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC.

Publique-se. Intimem-se. (e-STJ Fls. 386/387)

Pela análise das razões recursais apresentadas no agravo interno, verifica-se que o agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

1. Da Súmula 284/STF quanto ao art. 1.022 do CPC

Não obstante alegue o agravante que demonstrou a ofensa ao art. 1.022 do CPC, verifica-se, da análise de suas razões do recurso especial, que foram tecidas afirmações genéricas de que houve violação do referido dispositivo, em virtude da rejeição dos embargos de declaração.

Não foram especificamente apontadas, todavia, as supostas omissões, contradições ou obscuridades em que incorreria o acórdão recorrido, bem como a relevância desses aspectos para a solução da lide.

Incidente, pois, a Súmula 284/STF.

2. Da fundamentação deficiente

No que tange à fundamentação deficiente, o agravante não indicou, de forma clara, precisa e consistente, em que consistiu a pretensa ofensa ao art. 485, VI, do CPC.

Consigne-se, ainda, que as razões do agravante, em seu recurso especial, encontram-se dissociadas da decisão prolatada pelo Tribunal de origem, o que torna deficiente a fundamentação recursal e impede a abertura da via especial.

Inafastável, pois, a incidência da Súmula 284/STF.

3. Da ausência de prequestionamento

Ademais, os arts. 485, VI, do CPC; 5º, 56, parágrafo único, e 62, II e III, da Lei nº 8.245/91, não foram objeto de expresse prequestionamento pelo Tribunal de origem, apesar da interposição de embargos de declaração, o que importa na incidência do óbice da Súmula 211/STJ.

Ressalto ainda que, nos termos da reiterada jurisprudência do STJ, para que se tenha por prequestionada determinada matéria, é necessário que a questão tenha sido objeto de debate à luz da legislação federal indicada, com a imprescindível manifestação pelo Tribunal de origem, que deverá emitir juízo de valor acerca dos dispositivos legais,

ao decidir por sua aplicação ou afastamento em relação a cada caso concreto, o que não se deu na espécie.

Ademais, a alegação da parte agravante de que a oposição de embargos de declaração perante o Tribunal de origem, por si só, haveria de ser suficiente para se considerar prequestionado o tema em análise só encontra guarida se o Tribunal superior considerar existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade, o que, a toda evidência, não retrata a hipótese dos autos.

4. Do reexame de fatos e provas

No mais, acerca da inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, no que se refere à ocorrência de esbulho possessório na espécie, tem-se que o Tribunal de origem ao manifestar-se acerca da matéria entendeu que:

[...]

"De fato, o conjunto fático-probatório dos autos aponta que entre o autor Gildásio Bastos Xavier e a esposa do ora apelante, Sra. Juana Marleni Marquez VillaFuerte, foi firmado contrato de locação referente ao imóvel localizado na "Rua: São Luiz, nº 449, lojas 3 e 4, ", tendo o requerido Grover Balneário Ipanema, em Pontal do Paraná /PR Gutierrez Gayoso figurado como seu fiador. Conforme cópia do contrato acostado ao mov. 1.11, a locação foi pactuada pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a ser pago em 05.01.2018 por toda a temporada de 2017/2018, com início em 03.11.2017 e término em 30.04.2018.

Embora o apelante afirme ter ocorrido a renovação automática da locação, resta evidente que esta foi pactuada por período certo, com expressa previsão de término e entrega do bem ao locador.

E com o encerramento do prazo previsto, o imóvel foi desocupado e restituído ao autor, seu legítimo possuidor e proprietário, até invasão do réu no final de 2018. Veja-se que na cláusula 7ª do contrato, as partes convencionaram que "No eventual interesse de LOCADOR ou LOCATÁRIO de renovar o presente instrumento, devera ser notificada a outra antes do final da data da locação e caso de renovação será definido novos valores e prazos da locação com emissão de um novo contrato."

Ao que se deduz dos autos, não houve interesse do autor na renovação da avença em razão do inadimplemento da locatária. Os fatos foram bem esclarecidos na audiência instrutória, em que o informante Igor Fernando Xavier, filho do autor, confirmou que na temporada de 2017/2018 não houve a quitação integral dos valores convencionados, tendo informado ao requerido, ainda na vigência da locação, o desinteresse na renovação para as temporadas posteriores.

(...)

Apesar de não haver nenhum outro elemento robusto quanto ao repasse de informação ao apelante no desinteresse da renovação da locação, senão pelo depoimento do informante, é razoável aceitar que este de fato ocorreu, considerando que o próprio requerido confirmou o inadimplemento ao contrato. Ademais, o apelante não acostou aos autos qualquer comprovante de pagamento dos aluguéis em atraso, mesmo que apenas em relação aos mais recentes, considerando a afirmação de ter efetuado o depósito bancário em favor do apelado a esse fim. Além de ter apresentado contestação deveras genérica (mov. 25.1), também declinou da possibilidade de produção de provas (mov. 37.1), não tendo se desincumbido do ônus de demonstrar fato diverso (artigo 373, inciso II, CPC).

Destarte, com o término do contrato de locação, a posse direta do imóvel retornou ao autor.

E, não tendo mais o réu/apelante nenhum justo título a ampará-la, a ocupação perpetrada na temporada de 2018/2019 se tornou precária, constituindo o esbulho que fundamenta o pedido inicial e, por consequência, a presente ação de reintegração de posse." (e-STJ Fls. 270/273)
[...]

E, conforme consignado na decisão agravada, observa-se que o Tribunal *a quo* ao apreciar a questão, baseou-se no conjunto fático-probatório dos autos, pelo que rever aquele entendimento é obstado devido à aplicação da Súmula 7 desta Corte.

Cumpra ainda ressaltar que a jurisprudência desta Corte admite que se promova a requalificação jurídica dos fatos ou a reavaliação da prova. Trata-se, pois, de expediente diverso do reexame vedado pela Súmula 7/STJ, pois consiste “em atribuir o devido valor jurídico a fato incontroverso, sobejamente reconhecido nas instâncias ordinárias” (AgInt no REsp 1.494.266/RO, 3ª Turma, DJe 30/08/2017).

Frise-se, por oportuno, que, na hipótese em tela, não se cuida de valoração de prova, o que é viável no âmbito do recurso especial, mas de reapreciação da prova buscando sufragar reforma na convicção do julgador sobre o fato, para, *in casu*, se ter como não provado o que a Corte de origem afirmou estar.

5. Da Súmula 568 do STJ

De fato, o TJ/PR, ao decidir que a ação de reintegração de posse é a ação cabível para que o possuidor - dissolvido o vínculo locatício e restituído o imóvel locado - recupere a posse de que foi privado por ato de esbulho do ex-inquilino, alinhou-se ao entendimento do STJ quanto à matéria. Nesse sentido: REsp 1185541/SP, Terceira Turma, DJe 12/08/2011 e AgRg no AREsp n. 239.385/MT, Quarta Turma, DJe de 4/2/2013 .

Ressalta-se que a aplicação da Súmula 568/STJ somente é devidamente impugnada quando a parte agravante demonstra, de forma fundamentada, que o entendimento esposado na decisão agravada não se aplica à hipótese em concreto ou, ainda, que é ultrapassado, o que se dá mediante a colação de arestos mais recentes do que aqueles mencionados na decisão hostilizada. Isso, contudo, não ocorreu na espécie.

Assim, deve ser mantida a aplicação da Súmula 568/STJ.

6. Da divergência jurisprudencial

Quanto ao dissídio jurisprudencial, verifica-se que entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência. Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque fora descumprido o art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Além disso, a incidência da Súmula 7 desta Corte acerca do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105,

III, da Constituição da República. Nesse sentido: AgInt no AREsp 821337/SP, 3ª Turma, DJe de 13/03/2017 e AgInt no AREsp 1215736/SP, 4ª Turma, DJe de 15/10/2018.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.781.983 / PR

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0404548-2

Número de Origem:

00033340220248160189 00042062720188160189 33340220248160189 42062720188160189

Sessão Virtual de 03/06/2025 a 09/06/2025

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GROVER GUTIERREZ GAYOSO

ADVOGADA : ALESSA MARIA CAVALI ROYER - PR075794

AGRAVADO : GILDASIO BASTOS XAVIER

ADVOGADOS : WILLIAN ROSA DE SOUZA - PR084775

OSCAR MENDES JUNIOR - PR086328

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - ESBULHO / TURBAÇÃO / AMEAÇA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GROVER GUTIERREZ GAYOSO

ADVOGADA : ALESSA MARIA CAVALI ROYER - PR075794

AGRAVADO : GILDASIO BASTOS XAVIER

ADVOGADOS : WILLIAN ROSA DE SOUZA - PR084775

OSCAR MENDES JUNIOR - PR086328

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/06/2025 a 09/06/2025, 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 o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de junho de 2025