SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2893413 - SP (2025/0106061-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	ORFILA FATIMA CUNHA CENIDA
AGRAVANTE	:	CRULES CUNHA CENIDA
AGRAVANTE	:	NOHAD CUNHA CENIDA
ADVOGADOS	:	RICARDO RYOHEI LINS WATANABE - SP285214
		GUILHERME REBOUÇAS FERREIRA - SP471444
		ENRIQUE RAMALHO VALVERDE - SP492853
AGRAVADO	:	SILVIO ALBERTO ZOCAL
AGRAVADO	:	CELSO YUNES PORTIOLLI
AGRAVADO	:	SUZANA ORTIZ MARCHI PORTIOLLI
ADVOGADOS	:	ANNA CHRISTINA CARDOSO PINHEIRO - SP362023
		VANESSA PORTIOLLI ZOCAL - SP367853

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. ÓBICES SUMULARES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo e não conheceu do recurso especial, ante: (i) necessidade de reexame do conjunto fático-probatório e de interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ); (ii) ausência de prequestionamento dos arts. 389, 408 e 422 do CC e dos arts. 23, 28 e 46 da Lei n. 8.245/1991 (Súmula 211/STJ); e (iii) insuficiente demonstração do dissídio jurisprudencial (art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255 do RISTJ).

II. Questão em discussão

2. As questões em discussão são: (i) saber se a pretensão recursal demanda reexame do conjunto fático-probatório e reinterpretação de cláusulas contratuais, hipótese vedada em recurso especial; (ii) saber se há prequestionamento dos

Documento eletrônico VDA61086087 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 21/10/2026 15:44:59
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2026. Código de Controle do Documento: bdb869d0-2054-4ba9-9264-9507d85983de

dispositivos invocados, inclusive quanto à viabilidade do prequestionamento ficto; e (iii) saber se o dissídio jurisprudencial foi adequadamente demonstrado mediante cotejo analítico e similitude fática, bem como se o óbice da Súmula 7/STJ prejudica o exame da divergência fundada na mesma base fática.

III. Razões de decidir

3. A pretensão de reconhecer obrigações remanescentes ou indenização pela fruição do bem exigiria desconstituir premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem e reinterpretar cláusulas contratuais, providência obstada pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Inexiste prequestionamento dos arts. 389, 408 e 422 do CC e dos arts. 23, 28 e 46 da Lei n. 8.245/1991, pois o acórdão recorrido extinguiu o feito por ilegitimidade ativa (art. 485, VI, do CPC), sem examinar o mérito. A ausência de alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC inviabiliza o prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC, atraindo a Súmula 211/STJ.

5. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado, ante a ausência do cotejo analítico exigido pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ e da similitude fática com os paradigmas apontados.

5.1. A incidência da Súmula 7/STJ quanto à alínea “a” prejudica o exame da divergência fundada na mesma base fática.

IV. Dispositivo

6. Resultado do Julgamento: 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 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA61086087 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 21/10/2026 15:44:59
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2026. Código de Controle do Documento: bdb869d0-2054-4ba9-9264-9507d85983de

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2893413 - SP (2025/0106061-2)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	ORFILA FATIMA CUNHA CENIDA
AGRAVANTE	:	CRULES CUNHA CENIDA
AGRAVANTE	:	NOHAD CUNHA CENIDA
ADVOGADOS	:	RICARDO RYOHEI LINS WATANABE - SP285214
		GUILHERME REBOUÇAS FERREIRA - SP471444
		ENRIQUE RAMALHO VALVERDE - SP492853
AGRAVADO	:	SILVIO ALBERTO ZOCAL
AGRAVADO	:	CELSO YUNES PORTIOLLI
AGRAVADO	:	SUZANA ORTIZ MARCHI PORTIOLLI
ADVOGADOS	:	ANNA CHRISTINA CARDOSO PINHEIRO - SP362023
		VANESSA PORTIOLLI ZOCAL - SP367853

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. ÓBICES SUMULARES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo e não conheceu do recurso especial, ante: (i) necessidade de reexame do conjunto fático-probatório e de interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ); (ii) ausência de prequestionamento dos arts. 389, 408 e 422 do CC e dos arts. 23, 28 e 46 da Lei n. 8.245/1991 (Súmula 211/STJ); e (iii) insuficiente demonstração do dissídio jurisprudencial (art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255 do RISTJ).

II. Questão em discussão

2. As questões em discussão são: (i) saber se a pretensão recursal demanda reexame do conjunto fático-probatório e reinterpretação de cláusulas contratuais, hipótese vedada em recurso especial; (ii) saber se há prequestionamento dos

Documento eletrônico VDA60368054 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 27/09/2026 21:16:47
Código de Controle do Documento: ffad936d-0520-468c-b29c-93f41e1aeb57

dispositivos invocados, inclusive quanto à viabilidade do prequestionamento ficto; e (iii) saber se o dissídio jurisprudencial foi adequadamente demonstrado mediante cotejo analítico e similitude fática, bem como se o óbice da Súmula 7/STJ prejudica o exame da divergência fundada na mesma base fática.

III. Razões de decidir

3. A pretensão de reconhecer obrigações remanescentes ou indenização pela fruição do bem exigiria desconstituir premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem e reinterpretar cláusulas contratuais, providência obstada pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Inexiste prequestionamento dos arts. 389, 408 e 422 do CC e dos arts. 23, 28 e 46 da Lei n. 8.245/1991, pois o acórdão recorrido extinguiu o feito por ilegitimidade ativa (art. 485, VI, do CPC), sem examinar o mérito. A ausência de alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC inviabiliza o prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC, atraindo a Súmula 211/STJ.

5. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado, ante a ausência do cotejo analítico exigido pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ e da similitude fática com os paradigmas apontados.

5.1. A incidência da Súmula 7/STJ quanto à alínea "a" prejudica o exame da divergência fundada na mesma base fática.

IV. Dispositivo

6. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno, interposto por ÓRFILA FÁTIMA CUNHA CENIDA, CRULES CUNHA CENIDA e NOHAD CUNHA CENIDA, contra decisão monocrática deste relator (fls. 939-943, e-STJ), que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial da parte ora insurgente.

O apelo extremo, fundamentado nas alíneas a e c do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 798-805, e-STJ):

> LOCAÇÃO DANOS MATERIAIS Alienação do imóvel objeto da locação Autores (adquirentes) que não são parte do contrato de locação Caracterizada a ilegitimidade ativa SENTENÇA DE EXTINÇÃO, com fulcro no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil (ilegitimidade processual) RECURSO DOS AUTORES IMPROVIDO

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados, nos termos do acórdão de fls. 815-817, e-STJ.

Nas razões de recurso especial, a parte recorrente sustenta, em síntese: a) que a ocupação contínua do imóvel pelos recorridos, sem contraprestação, configura

Documento eletrônico VDA60368054 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 27/09/2026 21:16:47
Código de Controle do Documento: ffad936d-0520-468c-b29c-93f41e1aeb57

enriquecimento sem causa e enseja indenização pela fruição do bem, com base nos arts. 389, 408 e 422 do Código Civil (fls. 823-827, e-STJ); b) que, mesmo após o término da relação locatícia, persistem deveres do ocupante/locatário quanto ao pagamento de aluguéis e acessórios, nos termos dos arts. 23, 28 e 46, § 1º, da Lei 8.245/1991 (fls. 827-828, e-STJ); c) que o acórdão recorrido incorreu em equívoco ao reputar extra petita eventual condenação pela ocupação do imóvel, porquanto é possível a requalificação jurídica dos fatos narrados sem extrapolar o pedido e a causa de pedir, citando, como paradigmas, o REsp 1.732.259/SP e o AgInt no AREsp 1.179.037/SP (fls. 824-826 e 825, e-STJ).

Contrarrazões apresentadas às fls. 841-869, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, negou-se o processamento do recurso especial, dando ensejo ao agravo (fls. 870-873, e-STJ).

A decisão monocrática de fls. fls. 939-943, e-STJ conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial da parte ora insurgente, ante: a) a necessidade de reexame do conjunto fático-probatório e de interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ); b) a ausência de prequestionamento dos arts. 389, 408 e 422 do CC e arts. 23, 28 e 46 da Lei n. 8.245/1991 (Súmula 211/STJ); e c) a insuficiente demonstração do dissídio jurisprudencial.

Daí o presente agravo interno (fls. 947-957, e-STJ), no qual a parte agravante sustenta, em síntese, que: i) todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade foram devidamente impugnados no agravo em recurso especial; ii) a análise da matéria prescinde do revolvimento do acervo fático-probatório, constituindo mera revaloração jurídica de fatos incontroversos; iii) o prequestionamento foi satisfatoriamente atendido, pois o conteúdo dos dispositivos legais foi debatido no acórdão recorrido; e iv) o dissídio jurisprudencial foi demonstrado com cotejo analítico e transcrição de paradigmas.

Foi apresentada impugnação às fls. 962-979, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece provimento.

1. Inicialmente, verifica-se que as razões do agravo em recurso especial infirmaram suficientemente os fundamentos da decisão de inadmissibilidade proferida na origem, de modo que o agravo deve mesmo ser conhecido.

2. Conforme salientado na decisão agravada, na hipótese, a pretensão recursal demandaria o reexame do conjunto fático-probatório e a reinterpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial.

Documento eletrônico VDA60368054 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 27/09/2026 21:16:47
Código de Controle do Documento: ffad936d-0520-468c-b29c-93f41e1aeb57

O Tribunal de origem, soberano na análise das provas e dos contratos, assentou que: a) o contrato de locação vedava expressamente a cessão ou transferência (Cláusulas 4ª e 15ª); b) não houve anuência dos locatários à substituição do locador; c) os locatários entregaram as chaves ao antigo locador assim que souberam da venda, evidenciando o dissenso. Confira-se (fls. 799-800, e-STJ):

> "...a cronologia dos fatos e a sucessão de atos envidados pelos locatários tornam inequívoca a conclusão de que não anuíram, nem expressa, nem tacitamente, com a sucessão da posição contratual. E, não é demais lembrar, em apoio argumentativo, que o contrato de locação [...] não permitia, expressamente, a sucessão ou transferência, de parte a parte..."

Para acolher a pretensão de reconhecer obrigações remanescentes ou indenização pela fruição do bem, seria necessário desconstituir as premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal local e reinterpretar as cláusulas contratuais que proíbem a cessão. Tal medida encontra barreira intransponível nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nesse sentido, precedentes desta Corte:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1.761.157/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 25/10/2021, DJe 08/11/2021)

A parte agravante sustenta que a controvérsia se fundaria em mera revaloração jurídica de fatos incontroversos. O argumento, contudo, não se sustenta. A conclusão do Tribunal de origem acerca da inexistência de relação jurídica entre as partes — e, por consequência, da ilegitimidade ativa — foi firmada a partir da análise dos termos contratuais, da cronologia dos eventos e das provas dos autos, elementos cuja revisão demandaria nova incursão no acervo fático-probatório.

3. Registre-se, ainda, a ausência de prequestionamento quanto aos arts. 389, 408 e 422 do CC e arts. 23, 28 e 46 da Lei n. 8.245/1991. O Tribunal de origem extinguiu o feito sem resolução do mérito por ilegitimidade ativa (art. 485, VI, do CPC), não emitindo juízo de valor sobre a responsabilidade por inadimplemento ou prorrogação da locação.

A parte recorrente não alegou ofensa ao art. 1.022 do CPC no recurso especial, inviabilizando a aplicação do prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC, o que atrai a Súmula 211/STJ.

4. Quanto à interposição pela alínea "c", a parte agravante não realizou o necessário cotejo analítico. A simples transcrição de ementas ou trechos de julgados não supre a exigência dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ. Além disso, a falta de similitude fática entre o caso dos autos e os paradigmas citados (REsp 1.732.259/SP e AgInt no AREsp 1.179.037/SP) impede o conhecimento da divergência.

Documento eletrônico VDA60368054 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 27/09/2026 21:16:47
Código de Controle do Documento: ffad936d-0520-468c-b29c-93f41e1aeb57

Ademais, a incidência do óbice da Súmula 7/STJ quanto à alínea "a" do permissivo constitucional prejudica o exame do dissídio jurisprudencial quando fundado na mesma base fática, conforme jurisprudência pacífica desta Corte.

5. Ante o exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60368054 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 27/09/2026 21:16:47
Código de Controle do Documento: ffad936d-0520-468c-b29c-93f41e1aeb57

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.893.413 / SP

Número Registro: 2025/0106061-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10015680420208260529

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ORFILA FATIMA CUNHA CENIDA
AGRAVANTE	: CRULES CUNHA CENIDA
AGRAVANTE	: NOHAD CUNHA CENIDA
ADVOGADOS	: RICARDO RYOHEI LINS WATANABE - SP285214
	GUILHERME REBOUÇAS FERREIRA - SP471444
	ENRIQUE RAMALHO VALVERDE - SP492853
AGRAVADO	: SILVIO ALBERTO ZOCAL
AGRAVADO	: CELSO YUNES PORTIOLLI
AGRAVADO	: SUZANA ORTIZ MARCHI PORTIOLLI
ADVOGADOS	: ANNA CHRISTINA CARDOSO PINHEIRO - SP362023
	VANESSA PORTIOLLI ZOCAL - SP367853

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ORFILA FATIMA CUNHA CENIDA
AGRAVANTE	: CRULES CUNHA CENIDA
AGRAVANTE	: NOHAD CUNHA CENIDA
ADVOGADOS	: RICARDO RYOHEI LINS WATANABE - SP285214

Documento eletrônico VDA61046928 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:42:42
Código de Controle do Documento: 538de408-45ab-4890-b584-110c319d6ba7

GUILHERME REBOUÇAS FERREIRA - SP471444
ENRIQUE RAMALHO VALVERDE - SP492853
AGRAVADO : SILVIO ALBERTO ZOCAL
AGRAVADO : CELSO YUNES PORTIOLLI
AGRAVADO : SUZANA ORTIZ MARCHI PORTIOLLI
ADVOGADOS : ANNA CHRISTINA CARDOSO PINHEIRO - SP362023
VANESSA PORTIOLLI ZOCAL - SP367853

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61046928 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:42:42
Código de Controle do Documento: 538de408-45ab-4890-b584-110c319d6ba7