



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2939917 - DF (2025/0180109-7)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **PAULO ALEXANDRE VILLA REAL**
ADVOGADO : **FÁBIO FONTES ESTILLAC GOMEZ - DF034163**
AGRAVADO : **HELIO JOSE DA SILVA**
ADVOGADOS : **AILTON NOGUEIRA DE QUEIROZ - DF060148**
: **MARCIA RODRIGUES BOAVENTURA SILVA - DF033239**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. SEGURO-FIANÇA LOCATÍCIA. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 187 E 757 DO CÓDIGO CIVIL, 805 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E 37, INCISO III, DA LEI N. 8.245/1991. FACULTATIVIDADE DO ACIONAMENTO DO SEGURO PELO LOCADOR. AUSÊNCIA DE ABUSO DE DIREITO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE DO RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284/STF. PRETENSÃO QUE DEMANDA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, em ação de cobrança de aluguéis inadimplentes decorrente de contrato de locação de imóvel com garantia de seguro-fiança locatícia.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Alegada violação aos arts. 187 e 757 do Código Civil, 805 do Código de Processo Civil e 37, inciso III, da Lei n. 8.245/1991, sustentando-se que o locador deve acionar obrigatoriamente o seguro-fiança antes de cobrar diretamente o locatário, sob pena de abuso de direito e violação ao princípio pacta sunt servanda.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Fundamentação deficiente do recurso especial, pois os dispositivos invocados não contêm comando normativo capaz de infirmar o acórdão recorrido, incidindo a Súmula n. 284/STF.

4. Pretensão recursal que demanda interpretação de cláusulas contratuais, vedada pela Súmula n. 5/STJ.

5. Necessidade de reexame de matéria fático-probatória para acolher as teses, o que atrai o óbice da Súmula n. 7/STJ.

6. Facultatividade do acionamento do seguro pelo locador, sem configuração de abuso de direito ou existência de benefício de ordem.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo em recurso especial não conhecido. Majorados os honorários sucumbenciais para 12% (doze por cento) sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, com ressalva do art. 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2939917 - DF (2025/0180109-7)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE : PAULO ALEXANDRE VILLA REAL
ADVOGADO : FÁBIO FONTES ESTILLAC GOMEZ - DF034163
AGRAVADO : HELIO JOSE DA SILVA
ADVOGADOS : AILTON NOGUEIRA DE QUEIROZ - DF060148
MARCIA RODRIGUES BOAVENTURA SILVA - DF033239

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. SEGURO-FIANÇA LOCATÍCIA. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 187 E 757 DO CÓDIGO CIVIL, 805 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E 37, INCISO III, DA LEI N. 8.245/1991. FACULTATIVIDADE DO ACIONAMENTO DO SEGURO PELO LOCADOR. AUSÊNCIA DE ABUSO DE DIREITO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE DO RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284/STF. PRETENSÃO QUE DEMANDA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, em ação de cobrança de aluguéis inadimplentes decorrente de contrato de locação de imóvel com garantia de seguro-fiança locatícia.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Alegada violação aos arts. 187 e 757 do Código Civil, 805 do Código de Processo Civil e 37, inciso III, da Lei n. 8.245/1991, sustentando-se que o locador deve acionar obrigatoriamente o seguro-fiança antes de cobrar diretamente o locatário, sob pena de abuso de direito e violação ao princípio pacta sunt servanda.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Fundamentação deficiente do recurso especial, pois os dispositivos invocados não contêm comando normativo capaz de infirmar o acórdão recorrido, incidindo a Súmula n. 284/STF.

4. Pretensão recursal que demanda interpretação de cláusulas contratuais, vedada pela Súmula n. 5/STJ.

5. Necessidade de reexame de matéria fático-probatória para acolher as teses, o que atrai o óbice da Súmula n. 7/STJ.

6. Facultatividade do acionamento do seguro pelo locador, sem configuração de abuso de direito ou existência de benefício de ordem.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo em recurso especial não conhecido. Majorados os honorários sucumbenciais para 12% (doze por cento) sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, com ressalva do art. 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento. Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 187 e 757 do Código Civil, 805 do Código de Processo Civil e 37, III, da Lei 8.245/91.

Quanto à suposta ofensa ao art. 757 do Código Civil, sustenta que a natureza securitária do contrato firmado estabelece o ônus ao segurador de garantir o interesse legítimo do segurado, sendo que o acionamento do seguro não deve ser visto como mera faculdade do credor.

Argumenta, também, que o art. 805 do Código de Processo Civil foi violado, pois a escolha do locador em cobrar diretamente o locatário, em vez de acionar o seguro, configura abuso de direito e afronta ao princípio da menor onerosidade.

Além disso, teria violado o art. 187 do Código Civil, ao não reconhecer que a conduta do locador excedeu os limites impostos pela boa-fé e pelo fim econômico do contrato.

Alega que o princípio *pacta sunt servanda* foi desrespeitado, pois a imobiliária exigiu a garantia prestada pelo inquilino na forma de seguro-fiança, devendo honrar a relação jurídica traçada pelos contratantes.

Haveria, por fim, violação ao art. 37, III, da Lei 8.245/91, uma vez que o Tribunal de origem não reconheceu que o seguro-fiança deveria ser acionado antes de cobrar diretamente o locatário.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada pugnou pelo não conhecimento do agravo (e-STJ fls. 695-697).

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para fazerem parte da presente decisão:

O recurso é tempestivo, as partes são legítimas e está presente o interesse em recorrer. Sem preparo haja vista a concessão dos benefícios da gratuidade de justiça. Passo ao exame dos pressupostos constitucionais de admissibilidade. O recurso especial não merece ser admitido no que tange à suposta afronta aos artigos 187 e 757, ambos do Código Civil, 805 do Código de Processo Civil e 37, inciso III, da Lei 8.245/91, porquanto, “Considerando a fundamentação do acórdão objeto do recurso especial, os argumentos utilizados pela parte recorrente somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o necessário reexame de matéria fático-probatória e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos vedados a esta Corte, em razão dos óbices das Súmulas ” (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.616.085/SC, relator Ministro Humberto Martins, n. 5 e 7/STJ Terceira Turma, julgado em 2/12/2024, DJe de 5/12/2024).

Em relação à pretendida condenação ao pagamento de multa por litigância de má-fé, a questão deverá ser submetida ao juízo natural para posterior análise, se o caso. Assim, não conheço do pedido. [...]

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que as questões já foram enfrentadas pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

A análise das razões recursais indica que a parte recorrente limitou-se à menção dos preceitos legais que considera violados ou desconsiderados, sem deixar claro, de maneira argumentativa, objetiva e convincente, como ocorreu a efetiva contrariedade ou negativa de vigência, pelo Tribunal de origem.

No caso em tela, o agravante alega afronta aos artigos 187 e 757, do Código Civil, 805, do Código de Processo Civil e 37, II, da Lei n. 8.245/91, asseverando que o acionamento do seguro não deve ser visto como faculdade do locador e que a aplicação do princípio da "*pacta sunt servanda*" é medida imperativa.

No presente feito, percebe-se das razões recursais que a parte recorrente limitou-se a revolver as alegações de sua apelação, citando artigos incapazes de conferir sustentação jurídica às teses defendidas nas razões recursais.

Vejamos o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PLANO DE SAÚDE COLETIVO. PROCEDIMENTO CIRÚRGICO. AGENDAMENTO. NÃO REALIZAÇÃO. CONDIÇÃO DE BENEFICIÁRIO. DESLIGAMENTO POSTERIOR. DISPOSITIVO LEGAL. COMANDO NORMATIVO. DEFICIÊNCIA.

FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STF. DANOS MORAIS. QUANTUM INDENIZATÓRIO. PROPORCIONALIDADE. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. É deficiente a argumentação do recurso especial que se sustenta em dispositivos legais que não contêm comando normativo capaz de conferir sustentação jurídica às teses defendidas nas razões recursais. Incidência da Súmula nº 284 do STF.

2. O quantum arbitrado a título de danos morais - R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) não se revela exorbitante para reparar o dano moral decorrente da negativa de custeio de procedimento cirúrgico.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 2.727.708/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025.

Logo, uma vez que os artigos citados não têm comando normativo suficiente para infirmar os fundamentos do acórdão recorrido, deve incidir o disposto na súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal.

A teor da jurisprudência desta Corte, "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial." (Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça).

Com efeito, a discussão de questões afetas à interpretação contratual, notadamente a do teor e sentido de cláusulas, mostra-se incompatível com o propósito e rito dos recursos especiais, destinados à verificação da interpretação e aplicação do direito federal.

Conforme dito pela decisão recorrida, o recurso especial não merece ser admitido no que tange à suposta afronta aos artigos anteriormente citados, porque os argumentos utilizados pela recorrente só poderiam ter sua procedência verificada mediante reexame da matéria fática-probatória e da interpretação das cláusulas contratuais (e-STJ fl. 673).

Quanto às alegações da parte agravante, assim decidiu o Tribunal de origem:

[...]sendo o seguro fiança locatícia pacto acessório ao principal, pode o locador, ao seu alvedrio, utilizar a garantia para realizar a indenização contratada, caso em que a seguradora se sub-rogará no direito de cobrar a dívida do locatário, ou cobrar seu crédito diretamente ao locatário inadimplente, sem que haja nesse proceder qualquer abusividade, porquanto a execução realiza-se no interesse do credor (art. 797, CPC) e inexistente solidariedade ou benefício de ordem entre a seguradora e o devedor. [...]

A jurisprudência desta Corte tem reiterado ser: "inviável rever, na via do recurso especial, conclusões das instâncias de cognição plena resultantes do estrito

exame do acervo fático-probatório carreado nos autos e da interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas nº 5 e 7 do STJ)." (REsp n. 2.123.587/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/2/2025, DJEN de 19/2/2025.)

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).

2. No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.753.530/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

No presente feito, a análise da pretensão recursal demanda a revisão do conteúdo contratual, providência que, como visto, não se mostra compatível com o escopo legalmente conferido ao recurso especial, a evidenciar a inviabilidade de conhecimento da pretensão.

Além disso, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO.

CONTRATO DE FIANÇA. INAPLICABILIDADE DO DISPOSTO NO ENUNCIADO DA SÚMULA N. 83/STJ. FALTA DE INTERESSE RECURSAL. BENEFÍCIO DE ORDEM. PRETENSÃO RECURSAL QUE DEMANDA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E REVOLVIMENTO DE ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. De fato, constatada a falta de interesse recursal em relação à discussão acerca da suspensão ou extinção de ações ajuizadas contra terceiros devedores solidários ou coobrigados em geral decorrente da recuperação judicial do devedor principal (Tema 885/STJ), afasta-se a aplicação da Súmula n. 83/ STJ.

2. Consoante as Súmulas 5 e 7/STJ, a simples interpretação de cláusula contratual bem como o mero reexame de provas não ensejam recurso especial.

3. O acolhimento da pretensão recursal a fim de se adotar conclusão diversa sobre a responsabilidade solidária é providência inviável, porquanto demanda a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do acervo fático-probatório.

4. Agravo interno parcialmente provido.

(AgInt no AREsp n. 2.241.101/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 1/6/2023. Grifamos).

No caso em apreciação, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

Ante o exposto, **não conheço** do agravo em recurso especial.

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais para 12% (doze por cento) sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, com a ressalva do artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.939.917 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0180109-7

Número de Origem:

07037722820238070009 7037722820238070009

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PAULO ALEXANDRE VILLA REAL

ADVOGADO : FÁBIO FONTES ESTILLAC GOMEZ - DF034163

AGRAVADO : HELIO JOSE DA SILVA

ADVOGADOS : AILTON NOGUEIRA DE QUEIROZ - DF060148

MARCIA RODRIGUES BOAVENTURA SILVA - DF033239

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025