



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3024124 - SC (2025/0309393-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LISETE IVETE FANK
AGRAVANTE : LEANDRO LEMES
ADVOGADO : RONEI GILBERTO DOS REIS - SC40450A
AGRAVADO : FABIO LUCIANO PEREIRA
ADVOGADOS : JÚLIO DONATO PEREIRA - SC003819
GEISA SANTOS SCAGLIA - SC030788
GUILHERME DIEGO FERREIRA DA SILVA - SC68332A

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. LOCAÇÃO COMERCIAL. AUSÊNCIA DE “HABITE-SE”. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL PELO LOCADOR. INEXIGIBILIDADE DOS ALUGUÉIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. A ausência de debate e decisão pelo Tribunal de origem acerca do conteúdo normativo dos dispositivos legais tidos por violados (arts. 421 e 422 do Código Civil) impede o conhecimento do recurso especial por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.

2. A admissão do prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC) exige que no recurso especial seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC, a fim de que se possibilite ao órgão julgador verificar a existência do vício que, uma vez constatado, poderia dar ensejo à supressão de grau. A ausência de tal alegação obsta a aplicação do instituto.

3. O Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório, concluiu que a ausência do “habite-se” não impediu o exercício da atividade comercial pelos locatários e que estes estavam inadimplentes. A revisão de tais conclusões para acolher a tese de infração contratual pelo locador demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3024124 - SC(2025/0309393-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : LISETE IVETE FANK
AGRAVANTE : LEANDRO LEMES
ADVOGADO : RONEI GILBERTO DOS REIS - SC40450A
AGRAVADO : FABIO LUCIANO PEREIRA
ADVOGADOS : JÚLIO DONATO PEREIRA - SC003819
GEISA SANTOS SCAGLIA - SC030788
GUILHERME DIEGO FERREIRA DA SILVA - SC68332A

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. LOCAÇÃO COMERCIAL. AUSÊNCIA DE “HABITE-SE”. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL PELO LOCADOR. INEXIGIBILIDADE DOS ALUGUÉIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. A ausência de debate e decisão pelo Tribunal de origem acerca do conteúdo normativo dos dispositivos legais tidos por violados (arts. 421 e 422 do Código Civil) impede o conhecimento do recurso especial por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.
2. A admissão do prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC) exige que no recurso especial seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC, a fim de que se possibilite ao órgão julgador verificar a existência do vício que, uma vez constatado, poderia dar ensejo à supressão de grau. A ausência de tal alegação obsta a aplicação do instituto.
3. O Tribunal de origem, com base no acervo fático-probatório, concluiu que a ausência do “habite-se” não impediu o exercício da atividade comercial pelos locatários e que estes estavam inadimplentes. A revisão de tais conclusões para acolher a tese de infração contratual pelo locador demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
4. Agrado interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agrado interno (fls. 678-682) interposto por LISETE IVETE FANK e LEANDRO LEMES contra decisão monocrática (fls. 669-675), da lavra deste Relator, que conheceu do agrado para não conhecer do recurso especial.

A decisão agravada foi proferida com base nos seguintes fundamentos: a) ausência de prequestionamento da matéria relativa aos arts. 421 e 422 do Código Civil, com incidência das Súmulas 282 e 356 do STF; b) inaplicabilidade do prequestionamento ficto, por não ter sido

alegada violação ao art. 1.022 do CPC no recurso especial; c) incidência da Súmula 7/STJ para afastar a análise da alegada violação aos arts. 22, I, e 9º, II, da Lei 8.245/1991, por demandar reexame do conjunto fático-probatório.

Nas razões do agravo interno, os agravantes sustentam a inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, sob o argumento de que a controvérsia é estritamente de direito, consistindo na valoração jurídica do fato incontroverso da ausência de "habite-se" do imóvel locado. Afirmam que a questão não demanda reexame de provas, mas sim a interpretação do art. 22, I, da Lei 8.245/1991. Reiteram que a falta de licenciamento administrativo constitui vício que atinge o núcleo do contrato, tornando o imóvel imprestável ao fim comercial a que se destinava. Ao final, pugnam pela reconsideração da decisão agravada ou, sucessivamente, pelo provimento do recurso pelo órgão colegiado.

Devidamente intimada, a parte agravada não apresentou impugnação, conforme certidão à fl. 687.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece prosperar.

Conforme assinalado na decisão monocrática agravada, os argumentos apresentados pela parte recorrente não são suficientes para afastar os óbices que impedem o conhecimento do recurso especial.

De início, no que tange à suposta violação aos arts. 421 e 422 do Código Civil, relativos à função social do contrato e à boa-fé objetiva, a decisão agravada corretamente aplicou o óbice da ausência de prequestionamento. O Tribunal de origem não emitiu juízo de valor sobre o tema sob a ótica desses dispositivos, e os embargos de declaração opostos não foram suficientes para suprir tal requisito, uma vez que o recurso especial não apontou a devida violação ao art. 1.022 do CPC, o que impede a configuração do prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do mesmo diploma.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte é firme:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. RECONSIDERAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (...)

4. A Corte local não se pronunciou sobre a tese de julgamento citra petita, não se configurando o prequestionamento da matéria, a qual nem sequer foi suscitada nos embargos de declaração opostos na origem. Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356/STF.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp 2.652.215/DF, Relator **Ministro RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 17/2/2025, DJEN de 28/2/2025, g.n.).

Quanto à tese principal do recurso, fundada na violação aos arts. 22, I, e 9º, II, da Lei nº 8.245/1991, a pretensão dos recorrentes de que a ausência de "habite-se" configure, por si só, infração contratual do locador a justificar a rescisão e a isenção dos aluguéis esbarra, de fato, no óbice da Súmula 7/STJ.

O Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, soberano na análise do conjunto fático-probatório, concluiu que, no caso concreto, a irregularidade administrativa não impediu o exercício da atividade comercial pelos locatários. Fundamentou sua decisão no fato de que os agravantes permaneceram no imóvel por mais de dois anos, inclusive por período superior a um ano após a notificação extrajudicial acerca da rescisão unilateral. Consta do acórdão recorrido (e-STJ, fl. 544):

"Todavia, de acordo com fotos apresentadas pela parte reconvinda que foram tiradas no dia 16 de setembro de 2017 (fls. 277 e 286), mais de 1 ano após a notificação acerca da rescisão, a qual ocorreu em fevereiro de 2016 (fls. 175 e 178), e mais de dois anos do início do contrato de locação, conclui que não há provas suficientes que demonstrem que a parte reconvinte teve obstado o exercício de suas atividades no imóvel locado por suposta ausência de Habite se."

Dessa forma, para acolher a tese dos recorrentes e concluir que a falta do "habite-se" efetivamente impediu o uso do imóvel, seria necessário reinterpretar as provas dos autos, o que é vedado nesta instância extraordinária. A alegação de que se trata de mera valoração jurídica da prova não se sustenta, pois a discussão não se limita à qualificação jurídica de um fato incontroverso, mas depende da análise das circunstâncias fáticas que levaram o Tribunal de origem a concluir pela ausência de prejuízo efetivo ao uso do bem.

Ademais, a Corte local também assentou a inadimplência dos locatários como fundamento para a rescisão, afirmando que *"a parte ré não obteve êxito em demonstrar a quitação total do débito ora cobrado"* (e-STJ, fl. 543). Aferir a suficiência dos pagamentos e a ocorrência do inadimplemento também são questões de natureza fática, cujo revolvimento é vedado em sede de recurso especial.

A jurisprudência deste Tribunal Superior é pacífica no sentido de que a revisão das conclusões das instâncias ordinárias acerca da culpa pela rescisão do contrato de locação e da comprovação de impedimentos ao uso do imóvel encontra óbice na Súmula 7/STJ. A propósito:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. APLICAÇÃO. REAVALIAÇÃO DO INSTRUMENTO CONTRATUAL E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

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. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pelos recorrentes quanto a terem sofrido prejuízos e estar caracterizada a exceção do contrato não cumprido demandaria o reexame de matéria fática, o que é vedado em recurso especial.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(STJ - AgInt no AREsp: 1641156 PR 2019/0379667-1, Relator: **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Data de Julgamento: 24/08/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/08/2020, g.n.)

Diante do exposto, não tendo os agravantes trazido argumentos capazes de infirmar os fundamentos da decisão monocrática, esta deve ser mantida na íntegra.

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.024.124 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0309393-6

Número de Origem:
03017887220168240033 3017887220168240033

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LISETE IVETE FANK

AGRAVANTE : LEANDRO LEMES

ADVOGADO : RONEI GILBERTO DOS REIS - SC40450A

AGRAVADO : FABIO LUCIANO PEREIRA

ADVOGADOS : JÚLIO DONATO PEREIRA - SC003819

GEISA SANTOS SCAGLIA - SC030788

GUILHERME DIEGO FERREIRA DA SILVA - SC68332A

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LISETE IVETE FANK

AGRAVANTE : LEANDRO LEMES

ADVOGADO : RONEI GILBERTO DOS REIS - SC40450A

AGRAVADO : FABIO LUCIANO PEREIRA

ADVOGADOS : JÚLIO DONATO PEREIRA - SC003819

GEISA SANTOS SCAGLIA - SC030788

GUILHERME DIEGO FERREIRA DA SILVA - SC68332A

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026