



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3025683 - RJ (2025/0314595-6)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : WAGNER MARINHO TAVARES
ADVOGADO : PAULO BERNARDO KELM DIAS NEVES - RJ148992
AGRAVADO : RODRIGO FIGUEIREDO XAVIER
ADVOGADO : ALINE GERMANO GARCIA GONÇALVES - RJ153285

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial da insurgente, afastando a tese de negativa de prestação jurisdicional e aplicando o teor da Súmula 7/STJ, pois para analisar as peculiaridades que ensejaram na condenação ao pagamento de aluguéis demandaria reexame do contexto fático-probatório.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se é possível afastar o óbice da Súmula 7/STJ para, em recurso especial, reexaminar o conjunto fático-probatório e revisar a conclusão do Tribunal de origem que condenou o demandado ao pagamento de aluguéis.

III. Razões de decidir

3. A revisão das conclusões da instância ordinária acerca da ocorrência de rescisão do contrato de locação e do dever de pagar os aluguéis vencidos exigiria o revolvimento das premissas fáticas adotadas, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ, que impede o reexame de matéria fático-probatória em recurso especial.

IV. DISPOSITIVO

4. 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 09/06/2026 a 15/06/2026, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3025683 - RJ (2025/0314595-6)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : WAGNER MARINHO TAVARES
ADVOGADO : PAULO BERNARDO KELM DIAS NEVES - RJ148992
AGRAVADO : RODRIGO FIGUEIREDO XAVIER
ADVOGADO : ALINE GERMANO GARCIA GONÇALVES - RJ153285

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial da insurgente, afastando a tese de negativa de prestação jurisdicional e aplicando o teor da Súmula 7/STJ, pois para analisar as peculiaridades que ensejaram na condenação ao pagamento de aluguéis demandaria reexame do contexto fático-probatório.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se é possível afastar o óbice da Súmula 7/STJ para, em recurso especial, reexaminar o conjunto fático-probatório e revisar a conclusão do Tribunal de origem que condenou o demandado ao pagamento de aluguéis.

III. Razões de decidir

3. A revisão das conclusões da instância ordinária acerca da ocorrência de rescisão do contrato de locação e do dever de pagar os aluguéis vencidos exigiria o revolvimento das premissas fáticas adotadas, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ, que impede o reexame de matéria fático-probatória em recurso especial.

IV. DISPOSITIVO

4. 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 **WAGNER MARINHO TAVARES**, contra decisão monocrática que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, objetivou reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (fls. 722, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. INADIMPLÊNCIA. DESOCUPAÇÃO DO BEM NO CURSO DA LIDE. EXTINÇÃO DO FEITO SEM JULGAMENTO DE MÉRITO QUANTO AO PEDIDO DE DESPEJO. SENTENÇA QUE JULGOU IMPROCEDENTES OS DEMAIS PEDIDOS AUTORAIS E PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS FORMULADOS EM SEDE DE RECONVENÇÃO. RECURSO DO AUTOR. TESE DE QUE O LOCATÁRIO TRANSFERIU INDEVIDAMENTE O IMÓVEL A TERCEIROS. DENÚNCIA DA LOCAÇÃO, RESCISÃO DO CONTRATO E ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL NÃO DEMONSTRADOS DOCUMENTALMENTE. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE NÃO EVIDENCIA A RESCISÃO DO CONTRATO E NOVA LOCAÇÃO VERBAL DO IMÓVEL A TERCEIRA PESSOA. COMPROVANTES DE PAGAMENTO E FATURAS DE ENERGIA ELÉTRICA, SOB A TITULARIDADE DE TERCEIRO, QUE NÃO SE PRESTAM AO MISTER. OCUPANTE DO IMÓVEL QUE JÁ RESIDIA NA CASA COM O LOCATÁRIO. PROVA ORAL. TESTEMUNHA E INFORMANTE COM VÍNCULO DE PARENTESCO E AMIZADE COM O RÉU. ADMINISTRADOR DO IMÓVEL LOCADO QUE NÃO FOI ARROLADO COMO TESTEMUNHA PELA PARTE RÉ. INOBSERVÂNCIA DO ARTIGO 373, II, DO CPC. PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS AUTORAIS E IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS DEDUZIDOS EM RECONVENÇÃO QUE SE IMPÕE. RECURSO PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial (fls. 776-784, e-STJ), o insurgente apontou ofensa aos artigos 489, § 1º, IV e 371 do CPC, ao argumento de que o acórdão fora omissos quanto a valoração da prova oral e documental produzida nos autos, as quais confirmam a sua tese defensiva.

Contrarrazões às fls. 794-798, e-STJ.

Em juízo prévio de admissibilidade, o Tribunal de origem negou seguimento ao reclamo, dando ensejo a interposição do competente agravo (fls. 810-818, e-STJ).

Em decisão monocrática (fls. 861-864, e-STJ), negou-se provimento ao apelo extremo, afastando-se a tese de negativa de prestação jurisdicional e aplicando-se o teor da Súmula 7/STJ, pois a análise da pretensão recursal demandaria o reexame do contexto fático probatório dos autos.

Daí o presente agravo interno (fls. 868-874, e-STJ), no qual a parte agravante refuta a incidência da Súmula 7/STJ.

Impugnação às fls. 877-881, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

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

Cinge-se a controvérsia estabelecida no presente reclamo tão somente acerca da aplicação da Súmula 7/STJ, restando preclusas as demais questões não impugnadas nas razões do agravo interno.

1. Não merece prosperar o pretense afastamento do referido óbice.

Consoante asseverado na decisão agravada, a parte apontou ofensa ao artigo 371 do CPC, ao argumento de que a prova oral e documental produzida nos autos confirmam a sua tese defensiva.

O Tribunal *a quo*, no particular, assim concluiu:

Da análise dos autos, denota-se que o contrato de locação foi celebrado por intermédio de um representante da locadora do imóvel, avó do autor, de quem o imóvel foi herdado.

O instrumento foi firmado em 05/10/2010, com vigência de 12 meses, prorrogando-se por prazo indeterminado.

A tese defensiva se consubstancia no sentido de que desde maio de 2015 o locatário seria Jeferson Alexandre Lopes da Silva, o que teria sido informado à época ao administrador do bem locado.

Com feito, não se evidencia prova documental da denúncia da locação, tampouco a rescisão contratual com a entrega das chaves pelo réu/locatário, ônus do qual não se desincumbiu, a vista do disposto no artigo 23, I, da Lei n.º 8.245/1991.

Assim, impende verificar se o conjunto probatório produzido nos autos se mostra hábil a revelar a efetivação da rescisão verbal do contrato.

O réu apresenta comprovantes de transferências mensais de valores ao administrador do imóvel, Leandro Matilhas da Silva, feitas por Nobile Indústria e Comércio, que remontam aos anos de 2016, 2017 e 2018, sendo que, em dois deles, a operação é identificada como “aluguel casa Yuri e Jeferson” (índex 162, fls.

181/182).

Outrossim, Jeferson Alexandre Lopes da Silva constava como titular da fatura de luz relativa ao imóvel em janeiro de 2020 (índex 162, fl.180), assinou declaração afirmando-se locatário desde maio de 2015, por meio de tratativas verbais com o administrador do imóvel (índex 162, fl. 179), fato reprisado em depoimento que prestou como testemunha (índex 467).

Relatou na ocasião que passou a residir com o réu em 2015 e que permaneceu na residência sozinho depois que aquele casou e se mudou, afirmando que não celebrou novo contrato de locação por escrito.

Yuri Marinho foi ouvido na qualidade de informante (índex 617), relatando que morou no imóvel em companhia de Jeferson Alexandre Lopes da Silva entre 2016 e 2018, bem como que as tratativas atinentes ao imóvel eram feitas com o administrador do imóvel, que não procedeu à formalização do novo contrato, apesar de solicitado.

Narrou que os pagamentos eram feitos por Jeferson, mediante transferência de valores da conta de titularidade da empresa em que ambos trabalhavam.

Cabe frisar que o administrador do imóvel, que supostamente recebeu os valores nos anos anteriores e com quem a rescisão verbal e a nova locação haviam sido entabuladas, não foi arrolado como testemunha pelo réu (índex 408).

Nesse contexto, o que se depreende é que o réu transmitiu a posse direta do imóvel locado a terceiro, em desacordo com a cláusula 7 do contrato de locação (índex 20), não se tendo prova ou indício de que o autor/locador, por si ou pelo administrador do contrato, tivesse conhecimento da transferência do contrato, tampouco com ela anuído.

Por seu turno, os comprovantes de transferência de valores e a fatura de energia elétrica sob titularidade de Jeferson não se prestam ao mister, na medida em que já residia antes no imóvel, inicialmente com o locatário do bem.

Assim, **o conjunto probatório não se mostra suficiente para demonstrar a rescisão do contrato de locação e o estabelecimento verbal de nova relação locatícia, eis que a tese está amparada tão somente nos mencionados documentos e nos depoimentos de pessoas com vínculo de amizade ou parentesco com o réu.**

Dessa feita, o recorrido não se desincumbiu do ônus probatório, na forma do artigo 373, II, do Código de Processo Civil.

Assim, impõe-se a condenação do réu ao pagamento dos alugueres vencidos no período de outubro de 2018 a agosto de 2021, bem como dos encargos locatícios, consoante o disposto na cláusula 3 do contrato de locação (index 20).

É devida, ainda, a multa prevista no artigo 12 do instrumento contratual, incidente na hipótese de infração contratual, não se limitando à inobservância do prazo de vigência mínima, como defende o réu.

Por consequência, a improcedência dos pedidos reconventionais é medida que se impõe. (fls. 726-728, e-STJ) [grifou-se]

O órgão julgador consignou expressamente que as provas dos autos não demonstram a rescisão do contrato de locação e o estabelecimento verbal de uma nova relação locatícia, concluindo que é devida a condenação do ora recorrente ao pagamento dos alugueres vencidos e respectivos encargos, nos termos do contrato.

Para derruir as referidas conclusões contidas no *decisum* recorrido, segundo as razões vertidas no apelo extremo, seria imprescindível o revolvimento dos elementos fático-probatórios, providência que esbarra no óbice da Súmula 7 desta Corte. Nesse sentido, confira-se:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BENS MÓVEIS. QUITAÇÃO DE DÉBITO. PROVA TESTEMUNHAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. AUSÊNCIA DE CONTRARRAZÕES. RECURSO NÃO CONHECIDO. 1. **A revisão do entendimento do tribunal de origem, que concluiu pela insuficiência do conjunto probatório para demonstrar a quitação do débito, demandaria o reexame de fatos e provas, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula nº 7 deste Superior Tribunal de Justiça.** [...] 3. Recurso especial não conhecido. (REsp n. 2.112.326/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 27/10/2025.) [grifou-se]

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. PRORROGAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO FIADOR. REEXAME DE PROVAS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. [...] 3. Decisões anteriores. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro negou provimento ao recurso do locatário e deu parcial provimento ao recurso do fiador. Embargos de declaração foram rejeitados. A decisão agravada inadmitiu o recurso especial, entendendo que a pretensão demandaria reexame fático-probatório e que não havia os vícios processuais alegados. 4. A questão em discussão consiste em saber se houve violação aos artigos 46, § 1º, e 40, X, da Lei 8.245/91, aos §§ 1º, 3º e 4º do artigo 240 do CPC/2015, e aos artigos 1.022, II, c/c o art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015, considerando a prorrogação do contrato de locação por prazo indeterminado e a responsabilidade do fiador. 5. **A análise da prorrogação do contrato por prazo indeterminado não depende apenas de critérios temporais, mas de uma valoração conjunta das circunstâncias que demonstrem o desejo do locador em reaver a posse direta do imóvel, nos termos do artigo 46, § 1º, da Lei 8.245/91.** 6. **A pretensão dos agravantes encontra óbice na Súmula 7 do STJ, que veda o reexame de provas em sede de recurso especial.** [...] 10. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial. (AREsp n. 2.238.952/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 20/10/2025.) [grifou-se]

Desta forma, revela-se inafastável o óbice da Súmula 7/STJ.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

2. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.025.683 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0314595-6

Número de Origem:

00032339620208190002 202524508733 32339620208190002

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : WAGNER MARINHO TAVARES

ADVOGADO : PAULO BERNARDO KELM DIAS NEVES - RJ148992

AGRAVADO : RODRIGO FIGUEIREDO XAVIER

ADVOGADO : ALINE GERMANO GARCIA GONÇALVES - RJ153285

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
LOCAÇÃO DE IMÓVEL - DESPEJO POR INADIMPLEMENTO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : WAGNER MARINHO TAVARES

ADVOGADO : PAULO BERNARDO KELM DIAS NEVES - RJ148992

AGRAVADO : RODRIGO FIGUEIREDO XAVIER

ADVOGADO : ALINE GERMANO GARCIA GONÇALVES - RJ153285

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026