



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3105698 - SP
(2025/0357775-8)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : RUFINA PEDROSO DOMINGUES - ESPÓLIO
AGRAVANTE : LUIZ ANTONIO DA SILVA FERREIRA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : REGINA BEATRIZ TAVARES DA SILVA - SP060415
MÔNICA DEL ROSSO SCRASSULO - SP310883
LUÍS EDUARDO TAVARES DOS SANTOS - SP299403
JAQUELINE SILVA VAZ ROSA - SP356946
MANOELA TAVARES PERET ANTUNES - SP492880
AGRAVADO : GEO SOCIETY COMERCIO E LOCAÇÃO DE MATERIAIS
ESPORTIVOS LTDA
ADVOGADO : DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121
INTERES. : ISaura DOMINGUES FERREIRA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
2. A pretensão de reexame probatório sobre continuidade contratual desde 1994, prescrição trienal de benfeitorias anteriores a 2012 e comprovação das benfeitorias, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.
3. A revisão da distribuição do ônus da prova é inviável em recurso especial por exigir reexame dos elementos de convicção valorados pelas instâncias ordinárias.
4. Agravo interno não provido.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3105698 - SP
(2025/0357775-8)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : RUFINA PEDROSO DOMINGUES - ESPÓLIO
AGRAVANTE : LUIZ ANTONIO DA SILVA FERREIRA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : REGINA BEATRIZ TAVARES DA SILVA - SP060415
MÔNICA DEL ROSSO SCRASSULO - SP310883
LUÍS EDUARDO TAVARES DOS SANTOS - SP299403
JAQUELINE SILVA VAZ ROSA - SP356946
MANOELA TAVARES PERET ANTUNES - SP492880
AGRAVADO : GEO SOCIETY COMERCIO E LOCACAO DE MATERIAIS
ESPORTIVOS LTDA
ADVOGADO : DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121
INTERES. : ISAURA DOMINGUES FERREIRA

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
2. A pretensão de reexame probatório sobre continuidade contratual desde 1994, prescrição trienal de benfeitorias anteriores a 2012 e comprovação das benfeitorias, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.
3. A revisão da distribuição do ônus da prova é inviável em recurso especial por exigir reexame dos elementos de convicção valorados pelas instâncias ordinárias.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ESPÓLIO DE RUFINA PEDROSO DOMINGUES contra decisão singular da minha lavra em que neguei provimento ao recurso especial pelos seguintes fundamentos: a) não ocorrência de negativa de prestação jurisdicional; b) incidência da Súmula 7/STJ e coisa julgada quanto à alegada descontinuidade contratual e prescrição; c) necessidade de nova perícia e impedimento do art. 373, I, do CPC pela Súmula 7/STJ; d) indeferimento de efeito suspensivo por ausência de probabilidade do direito e perigo de dano.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a decisão agravada incorreu em má aplicação da Súmula 7/STJ. Afirma tratar de

reavaliação jurídica de fatos expressamente relatados na sentença e no acórdão recorrido. Sustenta violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil e do art. 373, I, do Código de Processo Civil.

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega manutenção integral da decisão agravada. Defende incidência da Súmula 7/STJ sobre todas as teses, inexistência de negativa de prestação jurisdicional, suficiência dos documentos sobre continuidade da locação desde 1994 e marco de prescrição apenas com a resistência decorrente do pedido de despejo. Requer a negativa do agravo interno.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, a ação é de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios da locação. O locador busca retomada do imóvel por inadimplência desde abril de 2020. A locatária afirma direito de retenção e indenização por benfeitorias realizadas no imóvel.

A decisão de primeiro grau rescindiu o contrato vigente de 1/11/2012 a 14/12/2022. Condicionou o despejo à classificação e apuração das benfeitorias. Homologou laudo que concluiu pela ausência de comprovação das benfeitorias e pelo indeferimento do pedido de indenização. Decretou o despejo com prazo para desocupação.

O Tribunal de origem deu provimento ao agravo de instrumento. Revogou o decreto de despejo e determinou nova perícia, adotando 1994 como início da relação locatícia. Fundamentou em omissões do laudo sobre documentos e cláusulas autorizativas. Rejeitou embargos de declaração por inexistência de vícios e incompatibilidade lógica da litigância de má-fé.

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

A controvérsia reside na análise da alegada negativa de prestação jurisdicional, bem como da aplicabilidade da Súmula 7/STJ quanto à prescrição trienal da pretensão indenizatória por benfeitorias realizadas antes de 2012 e à ausência de comprovação das benfeitorias pela locatária e distribuição do ônus da prova.

O agravo interno não merece provimento.

Quanto à negativa de prestação jurisdicional, o Tribunal de origem enfrentou de forma fundamentada a questão das benfeitorias e do direito de retenção, ainda que em sentido contrário à pretensão do ora agravante. O fato de não ter abordado especificamente cada um dos argumentos deduzidos não configura omissão, porquanto o julgador não é obrigado a examinar todos os temas invocados pela parte quando um deles é suficiente para resolver a controvérsia.

No tocante à não aplicabilidade da Súmula 7/STJ, o agravante sustenta tratar-se de mera reavaliação jurídica de fatos incontroversos descritos na sentença e

no acórdão recorrido. No caso concreto, a pretensão do agravante exige necessariamente incursão nos elementos de prova para redefinir se os contratos anteriores ao de 2012 foram ou não prorrogados, se houve continuidade da relação locatícia desde 1994 e se as benfeitorias foram ou não comprovadas, questões essas que o Tribunal de origem resolveu com amparo direto no conjunto fático-probatório dos autos, incluindo carnês de IPTU, cláusulas contratuais e manifestações do próprio perito. A reavaliação pretendida não se apoia em fatos incontroversos e expressamente assentados no acórdão recorrido, mas sim em conclusões probatórias distintas daquelas firmadas pelas instâncias ordinárias, o que atrai inevitavelmente o óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

No que se refere à prescrição trienal fundada no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, a sentença de primeiro grau condicionou o despejo à classificação e apuração das benfeitorias, reconhecendo a possibilidade de direito de retenção a depender de sua natureza. Esse comando transitou em julgado sem impugnação tempestiva no ponto, de modo que a rediscussão, em sede de recurso especial, da descontinuidade dos contratos e da prescrição de benfeitorias anteriores a 2012 representa tentativa de ofensa à coisa julgada formada. A pretensão de demonstrar que os contratos anteriores foram rescindidos e não renovados, afastando a continuidade reconhecida pelo Tribunal de origem, esbarra no impedimento ao reexame probatório já referido.

Em relação à violação do art. 373, I, do Código de Processo Civil, o Tribunal de origem consignou expressamente a existência de indícios de construção pela locatária a partir de 1994, com base nas informações dos carnês de IPTU, e concluiu que o laudo pericial foi elaborado com base em data equivocada, deixando de considerar elementos relevantes. Nesse sentido: "[a] revisão da distribuição do ônus da prova, no caso concreto, demandaria reexame dos elementos de convicção valorados pelas instâncias ordinárias, incidindo igualmente o óbice da Súmula 7 do STJ. (AgInt no AREsp n. 2.893.227/SP, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026).

Portanto, a conclusão acerca da suficiência ou insuficiência de provas e da necessidade de nova perícia é questão de fato, e sua revisão em recurso especial demandaria reapreciação do acervo probatório, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Aglnt no AREsp 3.105.698 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0357775-8

Número de Origem:

10079272520228260003

20240001210419

20250000121250

22280931820248260000

2228093182024826000050000

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator do Aglnt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RUFINA PEDROSO DOMINGUES - ESPÓLIO

REPR. POR : LUIZ ANTONIO DA SILVA FERREIRA - INVENTARIANTE

ADVOGADOS : REGINA BEATRIZ TAVARES DA SILVA - SP060415

MÔNICA DEL ROSSO SCRASSULO - SP310883

LUÍS EDUARDO TAVARES DOS SANTOS - SP299403

JAQUELINE SILVA VAZ ROSA - SP356946

MANOELA TAVARES PERET ANTUNES - SP492880

AGRAVADO : GEO SOCIETY COMERCIO E LOCAÇÃO DE MATERIAIS
ESPORTIVOS LTDA

ADVOGADO : DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121

INTERES. : ISaura DOMINGUES FERREIRA

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RUFINA PEDROSO DOMINGUES - ESPÓLIO

AGRAVANTE : LUIZ ANTONIO DA SILVA FERREIRA - INVENTARIANTE

ADVOGADOS : REGINA BEATRIZ TAVARES DA SILVA - SP060415

MÔNICA DEL ROSSO SCRASSULO - SP310883

LUÍS EDUARDO TAVARES DOS SANTOS - SP299403

JACQUELINE SILVA VAZ ROSA - SP356946
MANOELA TAVARES PERET ANTUNES - SP492880
AGRAVADO : GEO SOCIETY COMERCIO E LOCACAO DE MATERIAIS
ESPORTIVOS LTDA
ADVOGADO : DANIEL ALCÂNTARA NASTRI CERVEIRA - SP200121
INTERES. : ISAURA DOMINGUES FERREIRA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026