



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3071040 - MG (2025/0383319-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : AMERICO PINTO NOGUEIRA
AGRAVANTE : GUSTAVO NOGUEIRA
ADVOGADO : JOSÉ DE LOURDES FERNANDES - MG108312
AGRAVADO : A & L IMOBILIARIA INVEST LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : MARCELO NOGUEIRA ALVES - MG136591
EVANDRO PONZIO - MG129803

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM COBRANÇA. VALORAÇÃO DAS PROVAS. REVISÃO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. BOA-FÉ OBJETIVA. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. PREJUDICIALIDADE DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Modificar o entendimento sobre a valoração das provas produzidas nos autos atraindo a aplicação da Súmula n.º 7 do STJ.
2. Rever as conclusões sobre a boa-fé objetiva e a efetiva desocupação do imóvel demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula n.º 7 do STJ.
3. A aplicação da Súmula n.º 7 do STJ impede a análise do dissídio jurisprudencial, diante da ausência de similitude fática entre os acórdãos confrontados, cujas conclusões decorrem de contextos probatórios distintos.
4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3071040 - MG(2025/0383319-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : AMERICO PINTO NOGUEIRA
AGRAVANTE : GUSTAVO NOGUEIRA
ADVOGADO : JOSÉ DE LOURDES FERNANDES - MG108312
AGRAVADO : A & L IMOBILIARIA INVEST LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : MARCELO NOGUEIRA ALVES - MG136591
EVANDRO PONZIO - MG129803

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM COBRANÇA. VALORAÇÃO DAS PROVAS. REVISÃO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. BOA-FÉ OBJETIVA. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. PREJUDICIALIDADE DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Modificar o entendimento sobre a valoração das provas produzidas nos autos atraindo a aplicação da Súmula n.º 7 do STJ.
2. Rever as conclusões sobre a boa-fé objetiva e a efetiva desocupação do imóvel demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula n.º 7 do STJ.
3. A aplicação da Súmula n.º 7 do STJ impede a análise do dissídio jurisprudencial, diante da ausência de similitude fática entre os acórdãos confrontados, cujas conclusões decorrem de contextos probatórios distintos.
4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por AMÉRICO PINTO NOGUEIRA (AMÉRICO) e GUSTAVO NOGUEIRA (GUSTAVO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM COBRANÇA. COMPROVAÇÃO DA LOCAÇÃO E DA INADIMPLÊNCIA NO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS. VÍCIO CONSENTIMENTO. AUSÊNCIA. PEDIDO RECONVENCIONAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATO ILÍCITO E DANO. AUSÊNCIA COMPROVAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA.

- O sistema de distribuição do ônus da prova atribui ao requerente o ônus de comprovar os fatos constitutivos de seu direito e ao requerido a demonstração dos fatos impeditivos, modificativos e extintivos do direito do autor.

- Demonstrando a requerente a inadimplência dos requeridos e não tendo estes se desincumbido do ônus de produzir qualquer prova quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, a procedência dos pedidos iniciais é medida que se impõe, a teor do disposto no artigo 373, inciso II do Código de Processo Civil.

- Pela dicção do artigo 151, do Código Civil, para viciar a declaração de vontade a coação "há de ser tal que incuta ao paciente fundado temor de dano iminente e considerável à sua pessoa, à sua família, ou aos seus bens", não servindo a tal caracterização "a ameaça do exercício normal de um direito, nem o simples temor reverencial" (artigo 153, CCB).

- A pretendida invalidação do ato jurídico praticado somente alcançaria êxito, mediante a inequívoca demonstração de vícios de consentimento a macular a vontade e autonomia da requerida, o que não ocorreu nos autos. (e-STJ, fl. 602)

No presente inconformismo, AMÉRICO e GUSTAVO defenderam que **(1)** não se aplicam os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ; e **(2)** foi demonstrado o dissídio jurisprudencial por meio da realização do cotejo analítico.

Não foi apresentada contraminuta (e-STJ, fl. 677).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alíneas a e c, da CF, AMÉRICO e GUSTAVO alegaram, além da configuração de dissídio jurisprudencial, a violação dos arts. 371 do CPC e 421, 422 e 478 do CC, ao sustentarem que **(1)** não foi adequadamente valorada a prova testemunhal; e **(2)** agiram com boa-fé.

(1) Da valoração da prova testemunhal

Nos termos do art. 371 do CPC, cabe ao magistrado, como destinatário final das provas, avaliar, de forma fundamentada, a sua relevância e pertinência para a solução da lide, sendo-lhe facultado considerar insuficientes ou irrelevantes aquelas que não se mostram aptas a comprovar os fatos alegados, sempre em consonância com o princípio da livre apreciação da prova e os limites do ordenamento jurídico.

No caso, o Tribunal estadual, ao apreciar a matéria, concluiu que a prova constante dos autos era suficiente para o julgamento da demanda, destacando que a prova testemunhal produzida não foi apta a comprovar a rescisão do contrato original nem a assinatura de novo contrato, conforme transcrição a seguir:

Diante disso, para afastar a pretensão de cobrança, caberia à parte requerida comprovar o pagamento dos aluguéis e encargos devidos a partir de outubro de 2017, nos termos definidos no contrato de locação, o que não foi feito. Na verdade, os próprios apelantes admitiram em sua contestação que não pagou os aluguéis cobrados, atribuindo a terceiros a responsabilidade pelo pagamento, em face da alegada transferência do contrato.

No entanto, assim como a magistrada de primeiro grau, entendo que não restou demonstrado que o contrato foi efetivamente e formalmente transferido a terceiros. Com efeito, ainda que a imobiliária tenha sido notificada a respeito da intenção de repassar o contrato, como indica a prova testemunhal produzida, fato é que não há nos autos prova de que o repasse de fato ocorreu.

Assim, o depoimento da testemunha Sr. Carlos Leonardo Vynicius da Silva Guimarães, apesar de indicar que o requerido informou à requerente a intenção de transferir o contrato, não é suficiente para comprovar que houve a rescisão do contrato original e a assinatura efetiva do novo contrato, com a transferência da responsabilidade.

[...]

Ao contrário, em seu depoimento pessoal, o requerido GUSTAVO NOGUEIRA afirmou que não soube se a documentação dos novos moradores havia sido entregue à imobiliária ou se a transferência havia sido formalizada. (e-STJ, fls. 606/607)

Modificar tal entendimento exigiria a reanálise de todo o conjunto probatório dos autos, providência que se mostra inviável nesta esfera recursal, nos termos da Súmula 7 do STJ.

(2) Da boa-fé objetiva

MARCELO e AMÉRICO afirmam a ofensa aos arts. 421, 422 e 478 do CC, defendendo que agiram com boa-fé ao informar à imobiliária sobre a desocupação do imóvel. Destacam também que a *responsabilização posterior, sem resistência da imobiliária na época dos fatos, fere o princípio da confiança legítima* (e-STJ, fl. 647).

Sobre o tema, o TJMG consignou que não resultou demonstrado que o contrato foi efetivamente e formalmente transferido a terceiros, concluindo que, *ainda que a imobiliária tenha sido notificada a respeito da intenção de repassar o contrato, como indica a prova testemunhal produzida, fato é que não há nos autos prova de que o repasse de fato ocorreu* (e-STJ, fl. 606).

Assim, rever as conclusões sobre a boa-fé objetiva e a efetiva desocupação do imóvel demandaria, necessariamente, o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

Ademais, a incidência da Súmula 7 do STJ impede o exame do recurso com fundamento na alínea c do permissivo constitucional. A ausência de identidade fática entre o acórdão recorrido, fundamentado nas especificidades probatórias e contratuais do caso concreto, e o acórdão paradigma inviabiliza o cotejo analítico necessário à configuração do dissídio jurisprudencial (AgInt no relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em DJe de AREsp n. 2.508.030/SP, 20/5/2024, 22/5/2024).

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de A & L IMOBILIÁRIA (agravada), limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observado, se for o caso, o art. 98, § 3º, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.071.040 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0383319-7

Número de Origem:
10000204482921005 50007270220188130713

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AMERICO PINTO NOGUEIRA

AGRAVANTE : GUSTAVO NOGUEIRA

ADVOGADO : JOSÉ DE LOURDES FERNANDES - MG108312

AGRAVADO : A & L IMOBILIARIA INVEST LTDA - MICROEMPRESA

ADVOGADOS : MARCELO NOGUEIRA ALVES - MG136591

EVANDRO PONZIO - MG129803

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL - COBRANÇA DE ALUGUÉIS - SEM DESPEJO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026