



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3107495 - SP (2025/0443061-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : MARIA APARECIDA DONATO BELLA
AGRAVANTE : REGINA CELI DONATO
ADVOGADA : ERICA SILVA DE OLIVEIRA - SP332165
AGRAVADO : MARISA AMBROSIO
AGRAVADO : CLAUDIO BONANNATA AMBROSIO
ADVOGADOS : RITA DE CÁSSIA SILVA OLIVEIRA - SP106722
ADENAUER JOSÉ MAZARIN DELECRODIO - SP099422
LUIZ ALBERTO DE OLIVEIRA - SP098619

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. HERDEIRAS DA FIADORA. LEGITIMIDADE PASSIVA E LIMITE DA RESPONSABILIDADE ATÉ O ÓBITO, NAS FORÇAS DA HERANÇA (ART. 836 DO CC). BENEFÍCIO DE ORDEM AFASTADO DIANTE DA CONDIÇÃO DE PRINCIPAL PAGADORA (ART. 828, II, DO CC). CONTRATO DE LOCAÇÃO COMO TÍTULO EXECUTIVO (ART. 784, VIII, DO CPC). RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre interposto em embargos à execução fundados em contrato de locação, no qual se discutem negativa de prestação jurisdicional, ilegitimidade passiva das herdeiras da fiadora, benefício de ordem, penhorabilidade de bem de família do fiador e força executiva do contrato sem duas testemunhas.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) o acórdão de apelação apreciou de modo suficiente as teses sobre prescrição intercorrente, benefício de ordem, bem de família e título executivo (arts. 489, § 1º, II, III e IV; 1.022, II; e 371 do CPC); (ii) houve ilegitimidade passiva das herdeiras e subsistência do benefício de ordem à luz dos arts. 827 e 828, II, do CC; e (iii) o contrato de locação dispensou a assinatura de duas testemunhas para fins de título executivo (art. 784, VIII, do CPC).

3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o colegiado enfrenta as teses de prescrição, benefício de ordem, validade do título executivo locatício e penhorabilidade do bem de família do fiador com fundamentação suficiente, ainda que contrária ao pretendido pela parte.
4. A responsabilidade dos herdeiros da fiadora, em execução de débitos locatícios anteriores ao óbito, limita-se ao período até a morte e às forças da herança, nos termos do art. 836 do Código Civil. A condição contratual de principal pagadora afasta o benefício de ordem, conforme o art. 828, II, do Código Civil.
5. O contrato de locação é título executivo extrajudicial, dispensada a exigência de duas testemunhas (art. 784, VIII, do CPC). A existência, no caso, de duas assinaturas é aspecto irrelevante para a força executiva, ainda que uma delas seja de pessoa vinculada ao patrono dos exequentes.
6. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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, 22 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3107495 - SP (2025/0443061-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : MARIA APARECIDA DONATO BELLA
AGRAVANTE : REGINA CELI DONATO
ADVOGADA : ERICA SILVA DE OLIVEIRA - SP332165
AGRAVADO : MARISA AMBROSIO
AGRAVADO : CLAUDIO BONANNATA AMBROSIO
ADVOGADOS : RITA DE CÁSSIA SILVA OLIVEIRA - SP106722
ADENAUER JOSÉ MAZARIN DELECRODIO - SP099422
LUIZ ALBERTO DE OLIVEIRA - SP098619

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. HERDEIRAS DA FIADORA. LEGITIMIDADE PASSIVA E LIMITE DA RESPONSABILIDADE ATÉ O ÓBITO, NAS FORÇAS DA HERANÇA (ART. 836 DO CC). BENEFÍCIO DE ORDEM AFASTADO DIANTE DA CONDIÇÃO DE PRINCIPAL PAGADORA (ART. 828, II, DO CC). CONTRATO DE LOCAÇÃO COMO TÍTULO EXECUTIVO (ART. 784, VIII, DO CPC). RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre interposto em embargos à execução fundados em contrato de locação, no qual se discutem negativa de prestação jurisdicional, ilegitimidade passiva das herdeiras da fiadora, benefício de ordem, penhorabilidade de bem de família do fiador e força executiva do contrato sem duas testemunhas.

2. A questão recursal consiste em examinar se (i) o acórdão de apelação apreciou de modo suficiente as teses sobre prescrição intercorrente, benefício de ordem, bem de família e título executivo (arts. 489, § 1º, II, III e IV; 1.022, II; e 371 do CPC); (ii) houve ilegitimidade passiva das herdeiras e subsistência do benefício de ordem à luz dos arts. 827 e 828, II, do CC; e (iii) o contrato de locação dispensou a assinatura de duas testemunhas para fins de título executivo (art. 784, VIII, do CPC).

3. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o colegiado

enfrenta as teses de prescrição, benefício de ordem, validade do título executivo locatício e penhorabilidade do bem de família do fiador com fundamentação suficiente, ainda que contrária ao pretendido pela parte.

4. A responsabilidade dos herdeiros da fiadora, em execução de débitos locatícios anteriores ao óbito, limita-se ao período até a morte e às forças da herança, nos termos do art. 836 do Código Civil. A condição contratual de principal pagadora afasta o benefício de ordem, conforme o art. 828, II, do Código Civil.

5. O contrato de locação é título executivo extrajudicial, dispensada a exigência de duas testemunhas (art. 784, VIII, do CPC). A existência, no caso, de duas assinaturas é aspecto irrelevante para a força executiva, ainda que uma delas seja de pessoa vinculada ao patrono dos exequentes.

6. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARIA APARECIDA DONATO BELLA e REGINA CELI DONATO (MARIA APARECIDA e outra) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador MORAIS PUCCI, assim ementado:

Apelação cível. Embargos à execução. Sentença de improcedência. Apelo das embargantes. Nulidade da sentença. Inocorrência. Sentença regularmente fundamentada. Contrato de locação de imóvel urbano. Prescrição. Não ocorrência. Execução ajuizada dentro do lapso prescricional trienal. Prescrição que foi interrompida com a citação válida das executadas, retroagindo tal interrupção à data da propositura da ação (art. 219, caput e §§1º e 2º, CPC). Os exequentes foram diligentes em suas manifestações e requerimentos, não se verificando atraso na citação das executadas decorrente de eventual desídia deles, mas por demora na tramitação do processo. Falecida a fiadora após o período da inadimplência mencionado na inicial, já no curso da lide, no momento de sua morte foram transmitidos às suas herdeiras todo o seu patrimônio e as dívidas até o limite dessa herança (princípio da saisine). Ausência de inventário em curso. Tendo-se obrigada como principal pagadora, não pode a fiadora, ou sua herdeira, invocar o benefício de ordem (art. 828, II, CC). Com o falecimento da fiadora, a fiança se extinguiu (art. 836, CC). Mas somente os débitos locatícios surgidos após o falecimento da fiadora não podem ser cobrados das herdeiras. Legitimidade passiva das herdeiras executadas. Título executivo. O contrato de locação foi previsto como título executivo no inc. VIII do art. 784, CPC, sem a exigência da assinatura de duas testemunhas. Venda do imóvel de propriedade da fiadora mencionado no contrato. Relação locatícia garantida por fiança - garantia pessoal -, e não por alguma modalidade de garantia real. Na fiança, todo o patrimônio do fiador responde pela dívida. É válida a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação.

Os embargos de declaração de MARIA APARECIDA e outra foram rejeitados (e-STJ, fls. 596/606).

Nas razões do agravo, MARIA APARECIDA E REGINA apontaram (1) não incidência da Súmula 7/STJ; (2) erro da Presidência ao aplicar o Tema 179/STJ ao caso, alegando que a paralisação decorreu da inércia da parte e não de morosidade judicial; (3) usurpação da competência do STJ no juízo de admissibilidade ao afastar, de plano, as teses de violação dos arts. 206, § 3º, I, 206-A e 827 do CC, art. 1º da Lei 8.009/90 e arts. 371, 489, 917, 784 e 1.022 do CPC; (4) existência de dissídio jurisprudencial acerca da prescrição intercorrente e validade do título executivo locatício (e-STJ fls. 661-693).

Houve apresentação de contraminuta por MARISA AMBRÓZIO VICENZETTO e CLÁUDIO AMBRÓSIO (MARISA e outro) (e-STJ fls. 696-708).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele conheço, portanto, e passo ao exame do recurso especial.

Nas razões de seu apelo nobre, MARIA APARECIDA e outra apontaram (1) negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1022, II, art. 489, § 1º, incisos II, III e IV, do CPC, c/c o art. 371 do CPC, alegando omissão do colegiado sobre prescrição intercorrente, benefício de ordem do fiador, bem de família e nulidade do título; (2) violação do art. 827 do CC, em razão da ilegitimidade passiva das recorrentes; (3) violação dos arts. 206, § 3º e I, 206-A, sustentando prescrição intercorrente trienal por paralisações em arquivo sem impulso do exequente; (4) violação dos arts. 917 e 784 do CPC, defendendo a inexigibilidade da obrigação e inexistência de título executivo por falta de duas testemunhas idôneas.

Houve contrarrazões de MARISA e outro (e-STJ fls. 641-653).

Conheço parcialmente do recurso especial e, a extensão conhecida, negolhe provimento.

De início, registre-se que a tese acerca da prescrição não será objeto de análise no presente recurso especial, pois o Tribunal Estadual negou seguimento ao recurso com base no Tema 179 desta Corte.

Contextualização fática

As partes firmaram contrato de locação comercial aos 10/5/2006, com término aos 9/5/2008, prorrogado por prazo indeterminado até 31/5/2010. A locatária (Luciana Donato Bella) deixou de pagar alugueres e IPTU entre abril/2009 e maio/2010.

Os locadores (Marisa Ambrósio Vicenzetto e Cláudio Ambrósio) ajuizaram execução em agosto/2011 para cobrar os valores devidos, inicialmente contra a fiadora (Judith Santa Poeta Donato) e, depois, também contra a locatária. Houve dificuldades para citar as executadas. A fiadora faleceu em 15/12/2015. Diante da ausência de inventário, as herdeiras (Maria Aparecida Donato Bella e Regina Celi Donato) foram habilitadas e citadas, e posteriormente citadas para os termos da execução em 2019.

As herdeiras opuseram embargos à execução sustentando, em síntese, prescrição intercorrente, ilegitimidade passiva, impenhorabilidade por bem de família, benefício de ordem do fiador e inexistência de título executivo por falta de duas testemunhas idôneas. Os embargos foram julgados improcedentes. A apelação das embargantes foi desprovida, mantendo-se a execução e a responsabilidade das herdeiras nos limites da herança pelos débitos de 2009/2010. Os embargos de declaração foram rejeitados.

As herdeiras interpuseram recurso especial, inadmitido pela Presidência do Tribunal estadual. Em seguida, apresentaram agravo em recurso especial ao STJ, com contraminuta dos agravados. O feito foi distribuído no STJ.

(1) Da violação dos arts. 489, § 1º, incisos II, III e IV, do CPC, c/c o art. 371 do CPC e art. 1022, II, do CPC.

Afirmam MARIA APARECIDA e outra que o acórdão recorrido “carece de elementos essenciais que lhe atribuam validade, e, não tendo sido enfrentadas as teses e fatos trazidos a lume pelo ora recorrente” (e-STJ fl. 620). Sustentam que a sentença de improcedência foi mantida pelo Tribunal Estadual [...] *sem observar as falhas constantes no processo executivo, as regras de prescrição e a ilegitimidade das embargantes para responder aos termos da presente demanda* (e-STJ fl. 621). Alegam que não houve a devida valoração da prova, negando-se vigência ao art. 371 do Código de Processo Civil e omissão no enfrentamento de teses relevantes.

O acórdão recorrido rejeitou os embargos à execução de MARIA APARECIDA e outra com os seguintes fundamentos (e-STJ fls. 581-584):

(...)

A fiadora, no contrato de locação, assumiu as obrigações contratuais como principal pagadora e devedora solidária, estabelecendo sua responsabilidade até a entrega das chaves (Cláusula Nona fl. 10).

Nesse quadro, embora ausente cláusula expressa de renúncia ao benefício de ordem, o estabelecimento da responsabilidade da fiadora como principal pagadora impede a invocação do benefício de ordem, nos termos do artigo 828, II, do CC.

Com o falecimento da fiadora, em 15/12/2015, a fiança se extinguiu e, conforme disposto no artigo 836 do CC, “a obrigação do fiador passa aos herdeiros; mas a responsabilidade da fiança se limita ao tempo decorrido até a morte do fiador, e não pode ultrapassar as forças da herança”.

Ou seja, apenas os débitos locatícios originados após o falecimento da fiadora não poderiam ser cobrados das herdeiras, pois a responsabilidade destas se estende aos débitos existentes até a morte da fiadora e deve observar os limites da herança.

(...)

O artigo 784 do CPC elenca os títulos executivos extrajudiciais.

(...)

O contrato de locação foi previsto como título executivo no inc. VIII do referido dispositivo, sendo, portanto, dispensável a assinatura de duas testemunhas.

Dessa forma, nem mesmo a assinatura das testemunhas seria necessária para a caracterização do título ora em apreço como executivo.

De toda sorte, no presente caso, o instrumento contratual conta com a assinatura de duas testemunhas, não tendo qualquer impacto sobre a validade do contrato o fato de uma delas ser assistente do advogado dos exequentes.

(...)

O E. Supremo Tribunal Federal e o E. Superior Tribunal de Justiça já se pronunciaram sobre a penhorabilidade do imóvel residencial do fiador em locação predial, ainda que se destine ele à residência do garantidor e/ou de seus familiares, conforme julgados abaixo destacados:

(...)

Da leitura do trecho acima e da íntegra do acórdão recorrido, verifica-se que foram abordadas todas as questões suscitadas como prescrição, benefício de ordem, validade do título e bem de família. A nulidade da sentença foi afastada com o exame das teses de ilegitimidade, prescrição e título executivo.

Portanto, não há nenhuma deficiência de fundamentação. As razões recursais, em verdade, repetem os argumentos deduzidos na apelação, sem individualizar vícios intrínsecos da decisão, tratando-se de mero inconformismo com o julgado. Tal circunstância não se confunde com os vícios alegados. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 85, §§ 2º E 8º, DO CPC. TEMA 1.076/STJ. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. PRECEDENTE DO STF (AO 613). INAPLICABILIDADE. EFEITO MODIFICATIVO. IMPOSSIBILIDADE. EMBARGOS REJEITADOS.

1. Trata-se de embargos de declaração opostos contra acórdão que deu provimento a recurso especial para fixar os honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa, afastando a aplicação do critério de equidade previsto no art. 85, § 8º, do CPC, em razão do valor elevado da causa (R\$ 1.500.000,00 - mil e quinhentos reais). O embargante alegou omissão quanto ao distinguishing realizado pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT) em relação ao Tema 1.076/STJ, omissão quanto a análise de precedente do STF (AO 613), deficiência de fundamentação e necessidade de atribuição de efeito modificativo aos embargos.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve omissão quanto ao *distinguishing* realizado pelo TJDFT em relação ao Tema 1.076/STJ; (ii) houve omissão quanto a análise do precedente do STF (AO 613) e dos princípios constitucionais nele reconhecidos; (iii) é cabível a atribuição de efeito modificativo aos embargos para restabelecer o acórdão do TJDFT que fixou os honorários por equidade.

3. A aplicação do art. 85, § 2º, do CPC, que estabelece a fixação de honorários entre 10% e 20% sobre o valor atualizado da causa, prevalece em causas de valor elevado, conforme orientação consolidada no Tema 1.076/STJ. A pretensão de aplicação do critério de equidade em hipóteses não previstas em lei esbarra no óbice da Súmula n. 7 do STJ, que veda o reexame de matéria fático-probatória.

4. A ausência de menção expressa ao precedente do STF (AO 613) não configura omissão, especialmente quando a tese ali defendida não se aplica ao caso concreto. O precedente tratou de situação excepcionalíssima, envolvendo valores exorbitantes e contexto distinto, não sendo vinculante para a hipótese em análise.

5. A fundamentação do acórdão embargado é suficiente e adequada, atendendo aos requisitos do art. 489, § 1º, IV, do CPC, e do art. 93, IX, da Constituição Federal. A não acolhida da tese sustentada pelo embargante não caracteriza omissão ou ausência de motivação, mas mero inconformismo com o resultado do julgamento.

6. Os embargos de declaração não se prestam a rediscutir matéria já decidida nem a modificar o resultado do julgamento, salvo em hipóteses excepcionais de vícios previstos no art. 1.022 do CPC, o que não se verifica no caso concreto.

7. Embargos de declaração rejeitados

(EDcl no REsp n. 2.196.711/DF, relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CONTRATUAL. 1. VIOLAÇÃO AO ART. 489 DO CPC/2015. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. VÍCIO NÃO CONFIGURADO. 2. INVERSÃO DO ÔNUS PROBATÓRIO. ALEGAÇÃO DE FRAUDE. AUSÊNCIA DE PROVAS. RESPONSABILIDADE DA PARTE. 3. NULIDADE CONTRATUAL AFASTADA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 4. ENCARGOS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. É firme a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que "a inversão do ônus da prova fica a critério do juiz, cabendo-lhe apreciar a verossimilhança das alegações do consumidor e/ou a sua hipossuficiência" (REsp n. 1.991.550/MS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23/8/2022, DJe de 25/8/2022).

Tais aspectos, por serem intrinsecamente ligados ao conjunto fático-probatório do processo, não podem ser revistos em recurso especial, incidindo óbice da Súmula 7/STJ.

3. Em relação aos encargos da mora, por decorrência lógica, não havendo declaração de nulidade dos contratos, não teria como afastar os encargos neles previstos, de forma que o acórdão recorrido não merece reforma no ponto. Incidência da Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(2) Da violação dos arts. 827 do CC e arts. 917 e 784 do CPC

Sustentaram MARIA APARECIDA e outra negativa de vigência dos artigos acima indicados em razão de sua ilegitimidade passiva, da inexigibilidade da obrigação e inexistência de título executivo por falta de duas testemunhas idôneas. Afirmaram que a morte da fiadora (15/12/2015) teria extinguido a fiança, não se legitimando a cobrança contra as herdeiras e, ainda que possível, subsistiria o benefício de ordem, impondo a execução primeiramente dos bens da devedora principal (inquilina).

Argumentaram que o contrato particular que embasou a execução não continha a assinatura de duas testemunhas idôneas: uma das assinaturas seria de pessoa vinculada como assistente do advogado nos autos, o que retiraria a força executiva do instrumento, impondo a via de conhecimento para eventual cobrança.

O acórdão recorrido reconheceu a legitimidade passiva das herdeiras e extensão da responsabilidade, à luz do princípio da saisine e do art. 836 do Código Civil (CC), limitada às forças da herança e ao período anterior ao óbito da fiadora. Delimitou, assim, o débito ao período em que a fiadora estava viva e a responsabilidade das herdeiras aos limites da herança transmitida, conforme dispõe o art. 836 do Código Civil. Afastou o benefício de ordem, nos termos do art. 828, II, do CC, diante da condição de “principal pagadora” e solidária da fiadora.

Consignou que o contrato de locação é título executivo extrajudicial (art. 784, VIII, do CPC) e dispensa a assinatura de duas testemunhas. Ainda assim, o instrumento contém duas assinaturas, sendo irrelevante que uma delas seja assistente do advogado. Por fim, registrou a possibilidade de penhora de bem de família do fiador, conforme precedente vinculante do Supremo Tribunal Federal (Tema 1.127).

No entanto, MARIA APARECIDA e outra apenas expõem as teses e os dispositivos de lei que entendem aplicáveis, não demonstrando como o entendimento do acórdão recorrido violou a interpretação dada por esta Corte aos artigos indicados.

A exposição dos argumentos jurídicos e fáticos que entende adequados ao deslinde do feito não é suficiente para o conhecimento do recurso especial, atraindo a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal. Isso porque o Superior Tribunal de Justiça não atua como instância revisora de fatos e provas, tampouco se destina a novo julgamento da causa. O recurso especial, de natureza excepcional, possui regime jurídico próprio, de fundamentação vinculada e rigorosa, voltado precipuamente a uniformizar a interpretação do direito federal infraconstitucional, e não a reapreciar as matérias de mérito decididas pelas instâncias ordinárias. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESSARCIMENTO POR PERDAS E DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. INSURGÊNCIA QUANTO A CONDENAÇÃO POR DANOS MORAIS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO ESPECIAL. MERA ALUSÃO A DISPOSITIVOS DE LEI. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. DANO EXTRAPATRIMONIAL. CARACTERIZAÇÃO COM BASE NA DEMORA INJUSTIFICADA E OFENSA A DIREITO DA PERSONALIDADE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE AO ENTENDIMENTO DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA NºS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão que condenou a recorrente ao pagamento de indenização por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta.

O acórdão recorrido concluiu que, na hipótese, o atraso na entrega do imóvel violou o direito fundamental de acesso à moradia e frustrou a legítima expectativa dos consumidores, configurando lesão ao direito da personalidade. A parte recorrente alega violação aos artigos 186 e 389 do Código Civil e divergência jurisprudencial, sustentando que o inadimplemento contratual não gera, por si só, direito à indenização por danos morais, sem comprovação de circunstâncias excepcionais.

II. Questão em discussão

2. As questões

em discussão consistem em: (i) verificar se o recurso especial preenche os pressupostos processuais formais de admissibilidade, especialmente no tocante à adequada e necessária fundamentação quanto à alegada violação de lei federal; (ii) analisar se o atraso na entrega de imóvel adquirido na planta pode configurar danos morais indenizáveis; e (iii) examinar se a revisão da conclusão firmada pelo Tribunal de origem quanto ao expressivo lapso temporal de atraso na entrega da unidade imobiliária e à consequente lesão ao direito da personalidade dos recorridos, apta a ensejar reparação por danos morais demandaria o reexame do acervo fático-probatório, providência obstada pela Súmula 7/STJ.

III. Razões de decidir

3. O recurso especial tem natureza vinculada, sendo imprescindível que a parte recorrente demonstre, de forma clara e objetiva, como o acórdão recorrido teria contrariado os dispositivos legais apontados. A ausência de fundamentação adequada atrai a incidência da Súmula 284 do STF.

4. A jurisprudência do STJ é no sentido de que o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano moral indenizável. Contudo, atrasos expressivos na entrega de imóvel podem ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial, conforme precedentes da Corte.

5. O acórdão recorrido está em consonância com a orientação do STJ ao reconhecer que o atraso significativo na entrega do imóvel, que ultrapassa o mero inadimplemento contratual, pode configurar lesão ao direito da personalidade, ensejando a condenação por danos morais, com a consequente incidência da Súmula 83/STJ.

6. A revisão dos fundamentos do acórdão estadual para afastar a ocorrência dos danos morais a partir da tese de que teria havido mero inadimplemento contratual exigiria exceder os fundamentos do acórdão

impugnado e adentrar no exame das provas e do contrato, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ. (AgInt no AREsp n. 2.082.092/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 9/12/2022.)

IV. Dispositivo

7. Agravo conhecido

para conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.842.144/RJ, relatora Ministra DANIELA TEIXEIRA, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE TÍTULO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE CONSTRUÇÃO PELO REGIME DE ADMINISTRAÇÃO POR PREÇO MÁXIMO GARANTIDO. SUBCONTRATAÇÃO. LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO PRINCIPAL E IMPROCEDÊNCIA DA DENUNCIAÇÃO DA LIDE. APELAÇÃO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. INTELIGÊNCIA DO ART. 129, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. REFORMA. DENUNCIAÇÃO DA LIDE JULGADA PREJUDICADA. INSURGÊNCIA. NULIDADE POR NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DE LEI FEDERAL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO MÍNIMA. DEFICIÊNCIA DA ARGUMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há que falar em violação ao art. 1.022 Código de Processo Civil/15 quando a matéria foi objeto de exame em decisão exarada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente.

2. Na espécie, não houve a demonstração clara e precisa dos motivos pelos quais o acórdão recorrido teria vulnerado o dispositivo apontado no apelo extremo, incidindo a Súmula nº 284/STF. Aplicação analógica.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.059.855/SP, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 1º/7/2022 - sem destaque no original)

Ao contrário, o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, a saber:

AGRAVO INTERNO. PROCESSO CIVIL E CIVIL. ART. 131 DO CPC/73. ÔNUS DA PROVA. SUPOSTO CERCEAMENTO DE DEFESA. NECESSIDADE DE REVISÃO DE FATOS E PROVAS. ENUNCIADO 7/STJ. ART. 827 DO CC. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO FIADOR. RENÚNCIA EXPRESSA AO BENEFÍCIO DE ORDEM. POSSIBILIDADE. ART. 828, II, DO CC. CONDIÇÃO. IMPLEMENTO. PORCENTAGEM DA RECEITA OPERACIONAL BRUTA. FORMA DE CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO. ARGUMENTO NÃO CONTRADITADO. ENUNCIADOS 283 E 284/STF. REEXAME DE DISPOSIÇÃO CONTRATUAL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. REITERAÇÃO DOS ARGUMENTOS DO RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO 182/STJ, POR ANALOGIA.

IDENTIDADE ENTRE OS CONTRATOS. SUFICIÊNCIA DO TÍTULO PARA EXECUÇÃO. REITERAÇÃO DA TESE SOBRE A NULIDADE COMO DEFEITO GERAL DO NEGÓCIO JURÍDICO. SÚMULA 182, POR ANALOGIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ALTERAÇÃO DO OBJETO DA DIVERGÊNCIA. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Rever as conclusões do acórdão recorrido, com o intuito de verificar eventual necessidade de provas, somente se processa mediante o reexame do conjunto probatório carreado aos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.

2. O benefício de ordem não se aplica ao fiador em caso de renúncia expressa ou tácita, caso prevista a responsabilidade solidária do garantidor, nos termos do art. 828, II, do CC.

3. A ausência de impugnação dos fundamentos da decisão recorrida atrai, por analogia, a incidência da Súmula n. 182 do STJ.

4. É inadmissível, no agravo interno, a adição de tese não exposta em recurso especial, por constituir indevida inovação recursal. Caso no qual não houve a prévia impugnação no recurso especial sobre o afastamento de sucumbência recíproca, matéria preclusa que não pode ser suscitada em agravo interno, por ser vedada a inovação recursal.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.708.606/PR, relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022- sem destaque no original)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. ASSINATURAS DE DUAS TESTEMUNHAS. DESNECESSIDADE.

1. O contrato de locação não precisa estar assinado por duas testemunhas para servir como título executivo extrajudicial.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt no AREsp: 970755 RS 2016/0221190-4, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 21/03/2017, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 07/04/2017- sem destaque no original)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. FIANÇA. OBSERVÂNCIA AO ART. 836 CC/02. INTERRUÇÃO DA PRESCRIÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. REEXAME DE PROVAS E DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS PACTUADAS ENTRE AS PARTES. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. O Código Civil, em seu art. 836, prevê, que: "A obrigação do fiador passa aos herdeiros; mas a responsabilidade da fiança se limita ao tempo decorrido até a morte do fiador, e não pode ultrapassar as forças da herança."

2. No caso, a interrupção da prescrição prejudica o fiador, que, pelo contrato, também é devedor solidário.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt no AREsp: 1766631 PR 2020/0252204-9, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 11/04/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/04/2022- sem destaque no original)

Ante o exposto, conheço do agravo em recurso especial para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, negar-lhe provimento.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de MARISA e outro, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.107.495 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0443061-2

Número de Origem:

00329316320118260554 10261182220198260554 20250000176190 329316320118260554

32931632011826055410261182220198260554

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA APARECIDA DONATO BELLA

AGRAVANTE : REGINA CELI DONATO

ADVOGADA : ERICA SILVA DE OLIVEIRA - SP332165

AGRAVADO : MARISA AMBROSIO

AGRAVADO : CLAUDIO BONANNATA AMBROSIO

ADVOGADOS : RITA DE CÁSSIA SILVA OLIVEIRA - SP106722

ADENAUER JOSÉ MAZARIN DELECRODIO - SP099422

LUIZ ALBERTO DE OLIVEIRA - SP098619

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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, 22 de junho de 2026