



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3137150 - SE
(2025/0503174-7)**

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : ANDERSON DE ARAUJO SANTOS
ADVOGADO : AIDAM SANTOS SILVA - SE010423
AGRAVADO : J.T. EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : AILTON ALVES NUNES JÚNIOR - SE003475
AGRAVADO : JL METALURGICA DE ENGATES E REBOQUES LTDA
ADVOGADO : AILTON ALVES NUNES JUNIOR - BA078962

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ E AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e por ausência de cotejo analítico, além da prejudicialidade do dissídio pela Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a ação de imissão na posse cumulada com cobrança de aluguéis e encargos locatícios.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos; a Corte de origem deu parcial provimento à apelação para limitar a condenação relativa às faturas de água, mantendo a legitimidade do recorrente e a condenação pelos débitos locatícios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve equivocada aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, por se tratar de reavaliação jurídica de fatos incontroversos à luz do art. 11, II, da Lei n. 8.245/1991; e (ii) saber se foi realizado cotejo analítico suficiente conforme o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, não sendo a Súmula n. 7 do STJ óbice ao dissídio pela alínea c.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a revisão das conclusões do Tribunal de origem demanda interpretação de cláusulas e reexame do conjunto fático-probatório.
6. Não se verifica a demonstração do dissídio, ante a ausência de cotejo analítico idôneo, por falta de transcrição e comparação das circunstâncias fático-jurídicas, em desconformidade com o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, § 1º, do RISTJ;

ademais, a incidência de óbices sumulares na alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso pela alínea *c* sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a pretensão recursal pressupõe interpretar cláusulas contratuais e reexaminar o conjunto fático-probatório. 2. A ausência de cotejo analítico, em desconformidade com o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, § 1º, do RISTJ, e a incidência de óbice sumulares pela alínea *a* do permissivo constitucional impedem o conhecimento do recurso pela alínea *c*”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.245/1991, art. 11, II; CPC, art. 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, §§ 1º e 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7; STJ, AgInt no AREsp n. 2.243.705/SP; STJ, AgInt no AREsp n. 2.446.415/SP; STJ, REsp n. 2.106.567/SP; STJ, AgInt no AREsp n. 2.572.293/RS; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2.560.748/DF; STJ, REsp n. 1.851.431/SC; STJ, REsp n. 1.954.604/MG; STJ, AgInt no REsp n. 1.995.864/PB; STJ, AgInt no AREsp n. 2.275.996/BA; STJ, AgInt no REsp n. 1.903.321/PR; STJ, AgInt no REsp n. 2.168.140/SP; STJ, AgInt no AREsp n. 2.452.246/SP; STJ, REsp n. 2.105.162/RJ; STJ, AgInt no AREsp n. 2.243.277/SP; STJ, AgInt no REsp n. 2.155.276/SP; STJ, AgRg no REsp n. 2.103.480/PR; STJ, AgInt no AREsp n. 2.702.402/SP; STJ, AgInt no AREsp n. 2.735.498/MT; STJ, AgInt no AREsp n. 2.169.326/SP; STJ, AREsp n. 2.732.296/GO; STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2.256.359/MS; STJ, AgInt no AREsp n. 2.620.468/RJ; STJ, AgInt no REsp n. 2.175.976/DF; STJ, REsp n. 2.037.832/RO; STJ, AgInt no AREsp n. 2.365.913/SP; STJ, AgInt no AREsp n. 2.701.662/GO; STJ, AgInt no AREsp n. 2.698.838/SC; STJ, AgInt no REsp n. 2.139.773/PR; STJ, AgInt no REsp n. 2.159.019/MG.

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3137150 - SE
(2025/0503174-7)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ANDERSON DE ARAUJO SANTOS
ADVOGADO : AIDAM SANTOS SILVA - SE010423
AGRAVADO : J.T. EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : AILTON ALVES NUNES JÚNIOR - SE003475
AGRAVADO : JL METALURGICA DE ENGATES E REBOQUES LTDA
ADVOGADO : AILTON ALVES NUNES JUNIOR - BA078962

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ E AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agrado interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agrado para não conhecer do recurso especial, por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ e por ausência de cotejo analítico, além da prejudicialidade do dissídio pela Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a ação de imissão na posse cumulada com cobrança de aluguéis e encargos locatícios.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos; a Corte de origem deu parcial provimento à apelação para limitar a condenação relativa às faturas de água, mantendo a legitimidade do recorrente e a condenação pelos débitos locatícios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve equivocada aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, por se tratar de reavaliação jurídica de fatos incontroversos à luz do art. 11, II, da Lei n. 8.245/1991; e (ii) saber se foi realizado cotejo analítico suficiente conforme o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, não sendo a Súmula n. 7 do STJ óbice ao dissídio pela alínea c.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a revisão das conclusões do Tribunal de origem demanda interpretação de cláusulas e reexame do conjunto fático-probatório.
6. Não se verifica a demonstração do dissídio, ante a ausência de cotejo analítico idôneo, por falta de transcrição e comparação das circunstâncias fático-jurídicas, em desconformidade com o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, § 1º, do RISTJ;

además, a incidência de óbices sumulares na alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso pela alínea *c* sobre a mesma questão.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a pretensão recursal pressupõe interpretar cláusulas contratuais e reexaminar o conjunto fático-probatório. 2. A ausência de cotejo analítico, em desconformidade com o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, § 1º, do RISTJ, e a incidência de óbice sumulares pela alínea *a* do permissivo constitucional impedem o conhecimento do recurso pela alínea *c*”.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.245/1991, art. 11, II; CPC, art. 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, §§ 1º e 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7; STJ, AgInt no AREsp n. 2.243.705/SP; STJ, AgInt no AREsp n. 2.446.415/SP; STJ, REsp n. 2.106.567/SP; STJ, AgInt no AREsp n. 2.572.293/RS; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2.560.748/DF; STJ, REsp n. 1.851.431/SC; STJ, REsp n. 1.954.604/MG; STJ, AgInt no REsp n. 1.995.864/PB; STJ, AgInt no AREsp n. 2.275.996/BA; STJ, AgInt no REsp n. 1.903.321/PR; STJ, AgInt no REsp n. 2.168.140/SP; STJ, AgInt no AREsp n. 2.452.246/SP; STJ, REsp n. 2.105.162/RJ; STJ, AgInt no AREsp n. 2.243.277/SP; STJ, AgInt no REsp n. 2.155.276/SP; STJ, AgRg no REsp n. 2.103.480/PR; STJ, AgInt no AREsp n. 2.702.402/SP; STJ, AgInt no AREsp n. 2.735.498/MT; STJ, AgInt no AREsp n. 2.169.326/SP; STJ, AREsp n. 2.732.296/GO; STJ, EDcl no AgInt no AREsp n. 2.256.359/MS; STJ, AgInt no AREsp n. 2.620.468/RJ; STJ, AgInt no REsp n. 2.175.976/DF; STJ, REsp n. 2.037.832/RO; STJ, AgInt no AREsp n. 2.365.913/SP; STJ, AgInt no AREsp n. 2.701.662/GO; STJ, AgInt no AREsp n. 2.698.838/SC; STJ, AgInt no REsp n. 2.139.773/PR; STJ, AgInt no REsp n. 2.159.019/MG.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ANDERSON DE ARAUJO SANTOS contra a decisão de fls. 840-844, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à alínea *a* do art. 105, III, da Constituição, da ausência de cotejo analítico nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ quanto à alínea *c*, bem como da prejudicialidade da análise do dissídio em virtude do óbice da Súmula n. 7 do STJ, com o consequente reconhecimento da inexistência de similitude fática.

Alega que houve erro na aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois sua pretensão não demanda interpretação de cláusulas contratuais nem reexame de provas, mas reavaliação jurídica de fatos incontroversos à luz do art. 11, II, da Lei n. 8.245/1991 .

Sustenta que realizou cotejo analítico suficiente para demonstrar a similitude fática e a divergência jurisprudencial, cumprindo o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, e que a incidência da Súmula n. 7 do STJ na alínea *a* não impede a apreciação do dissídio pela alínea *c*.

Afirma que o acórdão recorrido negou vigência ao art. 11, II, da Lei n. 8.245/1991 ao presumir sucessão no negócio pela mera transferência de cotas sociais, sem prova de continuidade da atividade empresarial.

Requer, inicialmente, a reconsideração da decisão monocrática e, subsidiariamente, a submissão do agravo ao colegiado, para afastar os óbices aplicados, conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão às fls. 862-863.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não reúne condições de prosperar.

A controvérsia diz respeito a ação de imissão na posse cumulada com cobrança de aluguéis e encargos locatícios, em que a autora pleiteou despejo e pagamento de aluguéis, IPTU e água em atraso. O valor da causa foi fixado em R\$ 42.000,00.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos para condenar ao pagamento de aluguéis (jan/2017 a maio/2017) com multa contratual de 10%, IPTU (2016 e 2017) e faturas de água (dez/2015 a maio/2017), além de custas e honorários de 10%.

A Corte *a quo* deu parcial provimento à apelação para limitar a condenação relativa às faturas de água aos meses de dez/2015, abr/2017 e maio/2017, mantendo, no mais, a legitimidade do recorrente e a condenação pelos débitos locatícios.

Sobreveio recurso especial, em que o recorrente alegou, pela alínea *a*, violação do art. 11, II, da Lei n. 8.245/1991, sustentando inexistir sub-rogação do herdeiro sem continuidade da atividade empresarial, e, pela alínea *c*, dissídio jurisprudencial quanto à necessidade de prova da efetiva sucessão na atividade.

Nas razões do agravo interno, sustenta que a decisão agravada aplicou equivocadamente as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a discussão seria de reavaliação jurídica de fatos incontroversos; aduz que realizou o cotejo analítico exigido pelo art. 1.029, § 1º, do CPC e pelo art. 255 do RISTJ; e afirma que o óbice da Súmula n. 7 não impede o exame do dissídio pela alínea *c*.

Conforme consta na decisão agravada, o Tribunal de origem assentou, a partir de documentos societários e elementos contratuais, que houve alienação integral das cotas da empresa locatária ao recorrente, com transferência de gestão e realização da atividade econômica, e, ainda, registrou que a discussão não se circunscreve à aplicação do art. 11, II, da Lei n. 8.245/1991, mas ao efeito da transferência societária sobre as obrigações locatícias, com incidência do art. 1.032 do Código Civil.

A revisão dessas conclusões demanda a interpretação de cláusulas e o reexame do conjunto fático-probatório, o que atrai as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Nesse sentido, os julgados já mencionados na decisão agravada: AgInt no

AREsp n. 2.243.705/SP ; AgInt no AREsp n. 2.446.415/SP; REsp n. 2.106.567/SP; AgInt no AREsp n. 2.572.293/RS; AgInt no AgInt no AREsp n. 2.560.748/DF; REsp n. 1.851.431/SC ; REsp n. 1.954.604/MG; AgInt no REsp n. 1.995.864/PB.

Assim, não obstante as alegações apresentadas neste agravo interno em relação à inaplicabilidade das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, não há como afastar o óbice sumular, pois a pretensão recursal exigiria revolver fatos e interpretar cláusulas para infirmar a moldura fática fixada pelo Tribunal estadual.

De igual modo, não prospera o recurso quanto ao dissídio jurisprudencial. A decisão agravada concluiu pela ausência de cotejo analítico idôneo, por falta de transcrição e comparação das circunstâncias fático-jurídicas aptas a evidenciar similitude e divergência, conforme exigem o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, § 1º, do RISTJ.

Nesse contexto, a deficiência na demonstração do dissenso impede o conhecimento pela alínea *c*. Nesse sentido, os julgados já mencionados na decisão agravada: AgInt no AREsp n. 2.275.996/BA; AgInt no REsp n. 1.903.321/PR; AgInt no REsp n. 2.168.140/SP; AgInt no AREsp n. 2.452.246/SP; REsp n. 2.105.162/RJ ; AgInt no AREsp n. 2.243.277/SP; AgInt no REsp n. 2.155.276/SP ; AgRg no REsp n. 2.103.480/PR; AgInt no AREsp n. 2.702.402/SP ; AgInt no AREsp n. 2.735.498/MT; AgInt no AREsp n. 2.169.326/SP ; AREsp n. 2.732.296/GO; EDcl no AgInt no AREsp n. 2.256.359/MS ; AgInt no AREsp n. 2.620.468/RJ.

Além disso, permanece hígido o fundamento de prejudicialidade do dissídio. Quando o exame da similitude fática entre os acórdãos exige reexame de fatos e provas, incide a Súmula n. 7 do STJ, o que inviabiliza o conhecimento pela alínea *c*.

Nesse sentido, os julgados já mencionados na decisão agravada: AgInt no REsp n. 2.175.976/DF ; REsp n. 2.037.832/RO; AgInt no AREsp n. 2.365.913/SP;

AgInt no AREsp n. 2.701.662/GO; AgInt no AREsp n. 2.698.838/SC; AgInt no REsp n. 2.139.773/PR ; AgInt no REsp n. 2.159.019/MG.

Portanto, a parte agravante não logrou êxito em demonstrar situação superveniente que justificasse a alteração da decisão agravada.

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

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.137.150 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0503174-7

Número de Origem:

00152042120178250001 152042120178250001 201712100527 202500702595

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVADO : J.T. EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : AILTON ALVES NUNES JÚNIOR - SE003475

AGRAVANTE : ANDERSON DE ARAUJO SANTOS

ADVOGADO : AIDAM SANTOS SILVA - SE010423

AGRAVADO : JL METALURGICA DE ENGATES E REBOQUES LTDA

ADVOGADO : AILTON ALVES NUNES JUNIOR - BA078962

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL - DESPEJO PARA USO PRÓPRIO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANDERSON DE ARAUJO SANTOS

ADVOGADO : AIDAM SANTOS SILVA - SE010423

AGRAVADO : J.T. EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : AILTON ALVES NUNES JÚNIOR - SE003475

AGRAVADO : JL METALURGICA DE ENGATES E REBOQUES LTDA

ADVOGADO : AILTON ALVES NUNES JUNIOR - BA078962

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026