SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3139609 - SP (2025/0508861-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	INGRID AMORIM NAVARRO
ADVOGADO	:	RODRIGO AUGUSTO GONCALVES - SP419195
AGRAVADO	:	WILTON MARQUES DOS SANTOS
ADVOGADO	:	DEILUCAS SOUZA SANTOS - SP378040

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROVA TESTEMUNHAL. INDEFERIMENTO POR INUTILIDADE. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. O juiz, destinatário da prova, pode indeferir diligências inúteis ou meramente protelatórias, nos termos do art. 370, parágrafo único, do CPC, quando o acervo documental já se mostra suficiente para formar o convencimento.

2. A oitiva da corretora responsável pela intermediação contratual foi reputada dispensável, por não possuir conhecimento técnico capaz de elucidar a origem dos vícios estruturais, já comprovada documentalmente nos autos.

3. A revisão da conclusão das instâncias ordinárias acerca da suficiência da prova documental e da prescindibilidade de prova testemunhal demanda reexame do contexto fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60248019 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/09/2026 15:08:48
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: f9efa072-8ec2-42e1-8a31-65a61467de07

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA60248019 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/09/2026 15:08:48
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: f9efa072-8ec2-42e1-8a31-65a61467de07

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3139609 - SP (2025/0508861-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	INGRID AMORIM NAVARRO
ADVOGADO	:	RODRIGO AUGUSTO GONCALVES - SP419195
AGRAVADO	:	WILTON MARQUES DOS SANTOS
ADVOGADO	:	DEILUCAS SOUZA SANTOS - SP378040

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROVA TESTEMUNHAL. INDEFERIMENTO POR INUTILIDADE. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ.
1. O juiz, destinatário da prova, pode indeferir diligências inúteis ou meramente protelatórias, nos termos do art. 370, parágrafo único, do CPC, quando o acervo documental já se mostra suficiente para formar o convencimento.
2. A oitiva da corretora responsável pela intermediação contratual foi reputada dispensável, por não possuir conhecimento técnico capaz de elucidar a origem dos vícios estruturais, já comprovada documentalmente nos autos.
3. A revisão da conclusão das instâncias ordinárias acerca da suficiência da prova documental e da prescindibilidade de prova testemunhal demanda reexame do contexto fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7/STJ.
Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por INGRID AMORIM NAVARRO contra decisão monocrática de minha relatoria, em que apreciei o recurso especial interposto com o objetivo de reformar acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 483):

> APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C. C. DEVOLUÇÃO DE CAUÇÃO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. Sentença de procedência. Inconformismo da ré, locadora.

Documento eletrônico VDA59904482 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:23:09
Código de Controle do Documento: c0a1533c-49a8-47ab-9713-ea669dc02e18

> CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRÊNCIA. Indeferimento da prova testemunhal devidamente fundamentado, nos termos do art. 370, parágrafo único, do CPC. Testemunha que não possui conhecimento técnico. Prova documental suficiente. DEFEITO ESTRUTURAL DO IMÓVEL. Infiltração no pergolado instalado sobre a porta principal identificada logo no início da relação jurídica. Persistência durante todo o período de ocupação, em área frontal do imóvel, com escorrimento de água para o interior da residência. Imóvel de alto padrão. Vício oculto não detectado em laudo de vistoria inicial. Descumprimento do dever do locador de entregar e manter o imóvel em condições de uso para a finalidade a que se destina. Rescisão unilateral pelo locatário justificada. Multa contratual aplicada em desfavor da locadora, reduzida proporcionalmente ao tempo de ocupação. Necessidade de devolução da caução ao locatário. RENÚNCIA À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS NÃO ALCANÇA AS PERTENÇAS. Cortinas e eletrodomésticos não constituem benfeitorias. Pertenças passíveis de ressarcimento, conforme mensagens de Whatsapp não impugnadas especificamente. Indenização devida. Ausência de pedido reconvencional que impossibilita, por ora, a compensação de valores alegadamente devidos pelo locatário. Laudo de vistoria de saída unilateralmente produzido. Sentença mantida. SUCUMBÊNCIA. Majoração dos honorários advocatícios, nos termos do art. 85, §11, do CPC. RECURSO NÃO PROVIDO.

Sem embargos de declaração.

Alega a agravante que (fls. 587-590):

> Em nenhum momento o Recurso Especial pretendeu rediscutir a existência dos alegados vícios construtivos, tampouco reavaliar fotografias, documentos, laudos ou qualquer outro elemento probatório constante dos autos.
> A questão submetida ao Superior Tribunal de Justiça consiste em verificar se é juridicamente admissível o indeferimento da produção de prova testemunhal sob o fundamento de que a testemunha indicada não detém conhecimento técnico acerca da matéria discutida, à luz do disposto no artigo 370 do Código de Processo Civil.
> A decisão agravada, ao reproduzir o fundamento adotado pelo acórdão recorrido, deslocou indevidamente a discussão para o plano probatório, quando, em realidade, a insurgência da agravante dirige-se exclusivamente ao critério jurídico utilizado para justificar o indeferimento da prova requerida.
> Não se discute, neste recurso, se o imóvel apresentava ou não infiltrações, tampouco se os documentos constantes dos autos seriam suficientes para comprovar os fatos alegados pelas partes.
> Discute-se, exclusivamente, a legalidade do fundamento adotado para o indeferimento da prova testemunhal,

Documento eletrônico VDA59904482 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:23:09
Código de Controle do Documento: c0a1533c-49a8-47ab-9713-ea669dc02e18

> circunstância que prescinde de qualquer reexame do acervo probatório.
> [...]
> A prova testemunhal não se destina à emissão de juízo técnico acerca das causas de determinado defeito construtivo, finalidade própria da prova pericial. Sua finalidade é a demonstração de fatos percebidos diretamente pela testemunha, os quais independem de conhecimento científico ou especializado.
> No caso concreto, a corretora de imóveis jamais foi indicada para substituir eventual perícia ou emitir conclusão técnica acerca da origem das infiltrações. Sua oitiva destinava-se exclusivamente ao esclarecimento de fatos relacionados à entrega do imóvel, às tratativas entre as partes, às reclamações formuladas pelo locatário e às providências adotadas pela locadora.
> Ao exigir da testemunha qualificação técnica como condição para sua oitiva, o Tribunal de origem acabou por atribuir à prova testemunhal finalidade própria da prova pericial, adotando fundamento que extrapola os limites estabelecidos pelo artigo 370 do Código de Processo Civil.
> A controvérsia, portanto, limita-se à correta interpretação e aplicação do artigo 370 do Código de Processo Civil, razão pela qual não se mostra adequada a incidência da Súmula nº 7 desta Corte.
> [...]
> A Agravante não pretende modificar as conclusões fáticas firmadas pelo Tribunal de origem, tampouco rediscutir a existência ou inexistência dos alegados vícios construtivos no imóvel.
> A insurgência recursal limita-se a verificar se o fundamento utilizado para indeferir a produção da prova testemunhal, consistente na suposta ausência de conhecimento técnico da testemunha, encontra amparo no artigo 370 do Código de Processo Civil.
> Percebe-se, portanto, que a discussão não recai sobre o conteúdo da prova ou sobre sua força probatória, mas sobre a legalidade do critério jurídico adotado para impedir sua produção.

Pugna, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A parte agravada, instada a manifestar-se, apresentou contrarrazões, requerendo a condenação da agravante à multa prevista no art. 1.021, § 4º do CPC (fls. 597-606).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Documento eletrônico VDA59904482 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:23:09
Código de Controle do Documento: c0a1533c-49a8-47ab-9713-ea669dc02e18

A irresignação da parte agravante não merece prosperar, porquanto não foram apresentados argumentos suficientes para justificar a reforma da decisão agravada.

Em relação à suposta violação do art. 370, parágrafo único, do CPC, da leitura dos argumentos expostos no acórdão recorrido percebe-se que o Tribunal de origem considerou todo o acervo probatório dos autos para afastar a ocorrência de cerceamento de defesa.

Na ocasião, destacou a origem que era dispensável a oitiva da corretora responsável pela intermediação contratual, considerando que esta não detinha o conhecimento técnico necessário para esclarecer a origem dos vícios estruturais, cuja elucidação foi suficientemente comprovada pela prova documental constante dos autos como resultante de falha de vedação e estanqueidade da cobertura do pergolado.

Ademais, ressaltou que os defeitos estruturais eram ocultos, revelando-se apenas após chuvas intensas, de forma que seria inócua a oitiva da corretora acerca do estado em que o imóvel foi entregue.

Vejamos (fls. 487-490):

> O Código de Processo Civil adota o sistema do convencimento motivado, por meio do qual fica a cargo do julgador decidir pela necessidade de se realizarem atos durante a fase instrutória, bem como escolher os meios de prova pertinentes para o deslinde da controvérsia.
> Se o conjunto probatório carreado for suficiente para embasar a persuasão do magistrado, a produção de outras provas implica a prática de atos inúteis e meramente protelatórios.
> A realização de provas é sempre custosa e enseja o adiamento da decisão final, de modo que somente devem ser deferidas provas úteis e necessárias.
> [...]
> O indeferimento da oitiva da corretora responsável pela intermediação contratual encontra amparo no art. 370, parágrafo único, do CPC, pois compete ao juiz indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias. A testemunha pretendida, embora eventualmente pudesse contribuir com informações sobre as tratativas iniciais do contrato, não dispunha de conhecimento técnico capaz de elucidar a origem dos vícios estruturais constatados no imóvel. Tais questões foram adequadamente tratadas mediante prova documental.
> As provas constantes dos autos demonstram, com a segurança necessária, que o imóvel apresentava infiltração desde os primeiros dias de ocupação. Embora o Laudo de Vistoria Inicial não tenha apontado os vícios, trata-se de defeitos ocultos, que somente se revelaram após chuvas intensas, conforme evidenciado nos autos. Ademais, o autor apresentou diversas comunicações documentadas com a locadora, iniciadas poucos dias após o ingresso no imóvel,

Documento eletrônico VDA59904482 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:23:09
Código de Controle do Documento: c0a1533c-49a8-47ab-9713-ea669dc02e18

reiterando pedidos de solução do problema, que persistiu durante todo o período da locação, como atesta avaliação técnica acostada à inicial, acompanhada de fotografias (fls. 196/214), a qual não foi impugnada tecnicamente pela ré:

Durante a vistoria, foi constatado que o vazamento no imóvel é resultado direto de uma falha na vedação e estanqueidade da cobertura do pergolado. As imagens geradas pelos drones revelaram a presença de aberturas e lacunas na estrutura da cobertura, permitindo a infiltração de água durante períodos de chuva intensa.

Além disso, observou-se que o revestimento da parede tipo frisado apresenta cavidades em sua superfície, as quais funcionam como pontos vulneráveis para a entrada de água. Essas cavidades facilitam a passagem do líquido para o interior do imóvel, resultando em vazamentos e danos tanto na parede externa, no entorno da porta, quanto na parte inferior da parede interna.

Com base nos resultados da vistoria, recomenda-se a realização imediata de reparos na cobertura do pergolado, visando corrigir as falhas de vedação e estanqueidade identificadas. Além disso, sugere-se a aplicação de um revestimento adequado na parede tipo frisado, a fim de eliminar as cavidades que propiciam a entrada de água. (fls. 210).

Por outro lado, o autor não logrou demonstrar, com igual precisão, que os demais vazamentos, internos, surgidos meses após a entrada no imóvel, tenham decorrido de vícios construtivos. O argumento da apelante, no sentido de que as telhas foram danificadas por terceiros contratados pelo locatário para instalação de ar-condicionado, mostra-se verossímil e não foi afastado por prova técnica idônea.

O vazamento no pergolado, ainda que não tenha tornado o imóvel inabitável, gerava considerável transtorno, comprometendo a área de acesso principal da residência, inclusive com escorrimento de água para a sala. Tal condição, que perdurou por sete meses, revela-se incompatível com a expectativa legítima de habitabilidade de um imóvel de alto padrão, sendo razoável e justificável a denúncia unilateral do contrato por parte do locatário, ante o descumprimento, pela locadora, do dever de "responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação", nos termos do art. 22, inc. IV, da Lei do Inquilinato.

A propósito, cito:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. JUNTADA EXTEMPORÂNEA DE DOCUMENTOS. CERCEAMENTO DE DEFESA. ÓBICES SUMULARES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

10. A avaliação da suficiência das provas e da necessidade de dilação probatória insere-se no âmbito do livre convencimento motivado do juiz, destinatário da prova (art.

Documento eletrônico VDA59904482 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:23:09
Código de Controle do Documento: c0a1533c-49a8-47ab-9713-ea669dc02e18

> 370 do CPC), e a pretensão de rever a conclusão das instâncias ordinárias quanto à prescindibilidade de prova testemunhal demanda reexame de matéria fático-probatória, vedado pela Súmula 7/STJ.
> [...]
> IV. DISPOSITIVO E TESE
> 13. Resultado do Julgamento: Negado provimento ao agravo interno.
> (AgInt no REsp n. 2.164.837/MG, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 1/6/2026, DJEN de 8/6/2026.)

> RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO REVISIONAL. APELAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. PROVA TESTEMUNHAL. PRODUÇÃO. PRESCINDIBILIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. FATOS E PROVAS. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ. CLÁUSULAS. ABUSIVIDADE. REVISÃO. POSSIBILIDADE. CDC. FUNDAMENTO SUFICIENTE NÃO ATACADO. SÚMULA Nº 283/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.
> 1. Ao magistrado é permitido formar a sua convicção com base em qualquer elemento de prova disponível nos autos, bastando para tanto que indique na decisão os motivos que lhe formaram o convencimento.
> 2. Na hipótese, rever a conclusão do acórdão recorrido para entender pela necessidade de produção da prova testemunhal requerida esbarra no óbice da Súmula nº 7/STJ.
> [...]
> 5. Recurso especial não conhecido.
> (REsp n. 2.031.104/MT, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 18/9/2025.)

Por fim, sem amparo a pretensão da agravada de aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, visto que o mero manejo do agravo interno não enseja a aplicação automática da referida sanção processual, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou improcedência do recurso a autorizar sua aplicação, o que não ocorreu no caso.

Nesse sentido, cito:

> 4. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do NCPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt no AREsp 1.658.454/SP, relator Ministro MARCO

Documento eletrônico VDA59904482 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:23:09
Código de Controle do Documento: c0a1533c-49a8-47ab-9713-ea669dc02e18

> AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 31/8/2020, DJe de 8/9/2020).
> (AgInt no AREsp n. 2.326.538/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 13/9/2023.)
>
> 3. Esta Corte Superior tem entendido que o não conhecimento ou a improcedência do pedido não enseja, necessariamente, a imposição da multa disciplinada pelo art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, tornando-se imprescindível para tal que seja nítido o descabimento do pedido, o que não se afigura no caso concreto, em que foi necessária a análise de amplo arcabouço probatório para se chegar à improcedência do pleito inicial.
> (AgInt no AREsp n. 2.102.809/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJe de 13/9/2023.)

No entanto, desde já se adverte que a utilização de expedientes voltados meramente para a rediscussão do acerto do julgado poderá caracterizar o aludido caráter manifestamente procrastinatório, ensejando a aplicação de penalidades legais.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA59904482 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:23:09
Código de Controle do Documento: c0a1533c-49a8-47ab-9713-ea669dc02e18

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.139.609 / SP

Número Registro: 2025/0508861-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10048175020248260099

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: INGRID AMORIM NAVARRO
ADVOGADO	: RODRIGO AUGUSTO GONCALVES - SP419195
AGRAVADO	: WILTON MARQUES DOS SANTOS
ADVOGADO	: DEILUCAS SOUZA SANTOS - SP378040
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: INGRID AMORIM NAVARRO
ADVOGADO	: RODRIGO AUGUSTO GONCALVES - SP419195
AGRAVADO	: WILTON MARQUES DOS SANTOS
ADVOGADO	: DEILUCAS SOUZA SANTOS - SP378040

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA60238008 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:33:58
Código de Controle do Documento: 8684041d-fcd5-4bcf-83db-dc69becd71eb

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

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60238008 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:33:58
Código de Controle do Documento: 8684041d-fcd5-4bcf-83db-dc69becd71eb