SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2260226 - SP(2026/0043450-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	JOY APARECIDA LUCHINI NEUBERN DA FONSECA
ADVOGADOS	:	JOSE RAIMUNDO ARAUJO DINIZ - SP060608
		OTÁVIO YUJI ABE DINIZ - SP285454
RECORRIDO	:	ROBERTO
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. COPROPRIETÁRIA NÃO LOCADORA. LEGITIMIDADE ATIVA. REVELIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A rejeição dos embargos de declaração não configura negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão examina de forma clara e suficiente as questões relevantes, ainda que adote fundamentos diversos daqueles pretendidos pela parte.

2. A ausência de debate e decisão pelo Tribunal de origem sobre o dispositivo legal invocado impede o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, incidindo a Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Segundo a jurisprudência desta Corte, a legitimidade para propor demanda de despejo decorre de relação jurídica de obrigação pessoal, consubstanciada no contrato de locação, e não exclusivamente da propriedade do imóvel.

4. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é aplicável a Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de abril de 2026.

Documento eletrônico VDA55884015 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 15/04/2026 20:46:59
Publicação no DJEN/CNJ de 22/04/2026. Código de Controle do Documento: 323cd066-0865-4a10-9526-b56e789f6b27

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA55884015 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 15/04/2026 20:46:59
Publicação no DJEN/CNJ de 22/04/2026. Código de Controle do Documento: 323cd066-0865-4a10-9526-b56e789f6b27

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2260226 - SP(2026/0043450-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE	:	JOY APARECIDA LUCHINI NEUBERN DA FONSECA
ADVOGADOS	:	JOSE RAIMUNDO ARAUJO DINIZ - SP060608
		OTÁVIO YUJI ABE DINIZ - SP285454
RECORRIDO	:	ROBERTO
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. COPROPRIETÁRIA NÃO LOCADORA. LEGITIMIDADE ATIVA. REVELIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO ESTADUAL EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A rejeição dos embargos de declaração não configura negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão examina de forma clara e suficiente as questões relevantes, ainda que adote fundamentos diversos daqueles pretendidos pela parte.

2. A ausência de debate e decisão pelo Tribunal de origem sobre o dispositivo legal invocado impede o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, incidindo a Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Segundo a jurisprudência desta Corte, a legitimidade para propor demanda de despejo decorre de relação jurídica de obrigação pessoal, consubstanciada no contrato de locação, e não exclusivamente da propriedade do imóvel.

4. Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é aplicável a Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JOY APARECIDA LUCHINI NEUBERN DA FONSECA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"LOCAÇÃO RESIDENCIAL. Ação de despejo. Sentença de improcedência. Apelo da Autora. Desacolhimento. Coproprietária que não participou do negócio jurídico. Natureza personalíssima da obrigação. Sentença mantida. Recurso negado." (e-STJ, fl. 69)*

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 77-80).

Documento eletrônico VDA55574968 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/04/2026 23:55:04
Código de Controle do Documento: 9bd83d58-620b-4c86-95a0-d8f1481e03e8

Em suas razões recursais, a agravante alega violação aos arts. 344, 489, § 1º, 1.022 do Código de Processo Civil e 1.314 do Código Civil.

Sustenta que:

i) houve negativa de prestação jurisdicional, porque o Tribunal de origem não enfrentou, de modo específico, as teses centrais, mesmo após a oposição de embargos de declaração.

ii) há efeitos materiais da revelia que presumem verdadeiros os fatos essenciais não impugnados, especialmente quanto à existência da relação locatícia e à inadimplência, e o acórdão teria desconsiderado essa presunção.

iii) há legitimidade do condômino para praticar atos compatíveis com a indivisão e defender a posse e os frutos do bem comum, inclusive propor despejo, e o acórdão teria restringido indevidamente essa faculdade.

Não foram ofertadas contrarrazões, conforme certidão de fl. 95.

O recurso especial foi inadmitido na origem (e-STJ, fls. 96-98), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, a autora alegou ter sido coproprietária do imóvel e que a locação teria sido inicialmente administrada por imobiliária e, depois, pelo coproprietário Roger Luchini Neubern; afirmou que este teria firmado contrato escrito com o requerido, que o instrumento teria sido extraviado em razão de furto, e que o locatário teria se recusado a fornecer cópia mesmo após notificação; sustentou que, desde o início da pandemia, houve inadimplência de alugueres e encargos, motivo pelo qual propôs ação de despejo por falta de pagamento.

A sentença julgou improcedentes os pedidos, registrando, em síntese, que propriedade e locação não se confundem, que a autora não teria participado da celebração do contrato e que não haveria demonstração suficiente da contratação e da mora; embora mencionada a revelia, não se aplicou a presunção de veracidade dos fatos, prevalecendo a conclusão pela ausência de legitimidade ativa e pela improcedência (e-STJ, fls. 69-71).

O acórdão, por sua vez, negou provimento à apelação, mantendo a improcedência ao assentar que a legitimidade para o despejo estaria intrinsecamente ligada à figura do locador constante do contrato e que a coproprietária que não participou do negócio jurídico careceria de legitimidade ativa, destacando a natureza personalíssima da obrigação; deixou de aplicar o art. 85, § 11, do CPC, por ausência de condenação honorária na origem (e-STJ, fls. 68-72).

No recurso especial, a parte recorrente sustenta violação aos arts. 344, 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil, bem como ao art. 1.314 do Código Civil. Contudo, o inconformismo não merece acolhida.

Inicialmente, observa-se que não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil, uma vez que, embora rejeitados os embargos de declaração, o Tribunal de origem indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões

Documento eletrônico VDA55574968 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/04/2026 23:55:04
Código de Controle do Documento: 9bd83d58-620b-4c86-95a0-d8f1481e03e8

relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta, não sendo possível confundir o julgamento em desconformidade com os interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional. A propósito:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.*
> ***1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.***
> *2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.*
> *3. Agravo interno desprovido."*
> (AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator **Ministro MARCO BUZZI**, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

> *"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.*
> ***1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.***
> *2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.*
> *2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.*
> *3. Agravo interno desprovido."*
> (AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator **Ministro MARCO BUZZI**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)

Dessa forma, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem apresentou de maneira clara, precisa e suficiente os fundamentos que embasaram seu convencimento, apreciando todas as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, ainda que tenha adotado fundamentação suficiente, porém diversa daquela pretendida pela recorrente.

Disso decorre que não há prequestionamento em relação às matérias referentes ao dispositivo tido como vulnerado (art. 344 do Código de Processo Civil), porquanto entende o eg. Superior Tribunal de Justiça não haver incompatibilidade em se afastar a violação ao art. 1.022

Documento eletrônico VDA55574968 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/04/2026 23:55:04
Código de Controle do Documento: 9bd83d58-620b-4c86-95a0-d8f1481e03e8

do CPC e, noutro aspecto, reconhecer inexistente o prequestionamento se, como na espécie, devidamente resolvida a causa, a questão federal apresentada não foi debatida na origem. A aplicação da Súmula 211/STJ é de rigor.

Assim, a seguinte ementa:

> *AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO QUE DEIXA DE IMPUGNAR ESPECIFICAMENTE OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO ORA AGRAVADA. INCIDÊNCIA DOS ARTS. 932, III, E 1.021, § 1º, DO CPC/2015 E DA SÚMULA 182 DO STJ. RECURSO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL.*
> *1. Inexistindo impugnação específica, como seria de rigor, aos fundamentos da decisão ora agravada, essa circunstância obsta, por si só, a pretensão recursal, pois, à falta de contrariedade, permanecem incólumes os motivos expendidos pela decisão recorrida. Incide na espécie o disposto no arts. 932, III e 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015 e a Súmula n. 182 do Superior Tribunal de Justiça.*
> *2. A leitura do recurso de agravo de instrumento interposto revela a não ocorrência dos vícios ensejadores da oposição de embargos declaratórios, tendo o Tribunal de origem fundamentado a sua decisão no princípio do livre convencimento motivado, inclusive realçando, no âmbito dos aclaratórios, que a questão em debate restringia-se ao alcance da decisão que suspendeu as ações e execuções (se seria restrita à recuperanda executada ou se teria ampliado para outras devedoras), não se discutindo o mérito qualitativo das empresas atingidas (se poderiam ou não estar em recuperação judicial).*
> ***3."Conforme entendimento desta Corte, não há incompatibilidade entre a inexistência de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 e a ausência de prequestionamento, com a incidência do enunciado n. 211 da Súmula do STJ quanto às teses invocadas pela parte recorrente, que, entretanto não são debatidas pelo tribunal local, por entender suficientes para a solução da controvérsia outros argumentos utilizados pelo colegiado [...] A previsão do art. 1.025 do Código de Processo Civil de 2015 não invalidou o enunciado n. 211 da Súmula do STJ (Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo)" (AgInt no AR Esp 1867566/RJ, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/12/2021, D Je 13/12/2021) . Deveras, "se a alegada violação não foi discutida na origem e não foi verificada nesta Corte a existência de erro, omissão, contradição ou obscuridade, não há falar em prequestionamento da matéria nos termos do art. 1.025 do CPC/2015" (AgInt no AR Esp 1234093/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/04/2018, D Je 03/05/2018).***
> *4. Na hipótese, a pretensão do agravo de instrumento julgado pelo TJAL limitou-se a questionar a tese de que considerando que a suspensão das ações e execuções movidas contra a Recuperanda (stay period) atinge apenas as ações e execuções movidas contra a Recuperanda Executada, mas não o direito de iniciar ou continuar as execuções contra os devedores solidários, não havendo qualquer pleito a respeito do não cabimento da extensão da recuperação em razão do fato de se tratar de cooperativa. Incidência da Súm 211 do STJ.*
> *5. Entender de modo diverso ao acórdão recorrido no tocante ao fato de que a Cooperativa, devedora solidária, está inserida no dispositivo da decisão que estendeu a recuperação judicial demandaria o revolvimento fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súm 7 do STJ.*
> *6. Agravo interno não provido.*
> (AgInt no AR Esp 1893200/AL, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 21/02/2022, D Je 25/02/2022, g.n)

No tocante à alegada violação ao art. 1.314 do Código Civil, sustenta a recorrente que o condômino detém legitimidade para praticar atos compatíveis com a indivisão, bem como

Documento eletrônico VDA55574968 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/04/2026 23:55:04
Código de Controle do Documento: 9bd83d58-620b-4c86-95a0-d8f1481e03e8

para defender a posse e os frutos do bem comum, inclusive mediante a propositura de ação de despejo.

No caso, o acórdão recorrido registrou que a recorrente não integra o contrato de locação, razão pela qual carece de legitimidade para ajuizar ação de despejo, diante do caráter pessoal da relação locatícia. Destacou, ainda, que a legitimidade ativa para a propositura da demanda é atribuída ao locador, conforme os termos do negócio jurídico celebrado, não se estendendo à coproprietária que não participou da avença, salvo se houver autorização expressa dos demais condôminos. Confira-se, a propósito, o seguinte trecho do *decisum*:

> *"Com efeito, restando incontroverso nos autos que a parte autora, ora apelante, não figura no contrato de locação, carece de legitimidade para propor a presente ação de despejo, em razão da natureza pessoal do relação locatícia.*
> *Conforme bem pontuou a sentença vergastada, in verbis:*
> > *"No caso em testilha, os documentos com os quais a autora instruiu o processo não demonstram, minimamente, que as partes tenham consentido em pactuar a locação do imóvel e sequer que há efetivamente mora, pois da narrativa contida na inicial e na notificação de fls. 11/12, verifica-se que a autora não sabe precisar quais alugueres não foram pagos, demonstrando, em verdade, insatisfação com a administração do imóvel pelo coproprietário. Nesse sentido, inclusive, há dúvidas quanto à legitimidade processual da autora, pois menciona que "foi realizado contrato escrito com o réu por ROGER LUCHINI NEURBERN, entretanto, o mesmo extraviou em virtude de ter ocorrido furto na residência do coproprietário" (fl. 2),* ***o que faz crer que a autora não participou da celebração do contrato de locação, de modo que fundamenta sua legitimidade exclusivamente no direito de propriedade (fls. 7/10). No entanto, as relações entre propriedade e locação não se confundem: enquanto aquela é modalidade de direito real, esta é fundada em direito pessoal, sendo irrelevante que o locador seja proprietário do bem, desde que ele tenha direito de uso e fruição a ser transmitido. Justamente com base nisso, havendo copropriedade/condomínio e apenas um dos condôminos celebra contrato de locação, os demais não são parte legítima para ajuizar o despejo, dado que não participaram da relação pessoal".***
> ***Assim, a legitimidade para ajuizar ação de despejo está intrinsecamente ligada à figura do locador, nos termos do negócio jurídico celebrado (locação). A coproprietária que não participou daquele carece de legitimidade ativa para propor o despejo, salvo a presença de autorização expressa dos demais coproprietários. "*** (e-STJ, fls. 70-71)

Com efeito, ao contrário do que sustenta o recorrente, o entendimento adotado no *decisum* encontra amparo na jurisprudência desta Corte, segundo a qual, em razão da natureza pessoal da relação locatícia, o sujeito ativo de eventual ação de despejo ou de indenização por perdas e danos decorrentes do uso do imóvel corresponde à figura do locador, tal como definido no respectivo contrato de locação. Nesse sentido:

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. EXECUÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO MANTIDA.*
> *I. Caso em exame*

Documento eletrônico VDA55574968 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/04/2026 23:55:04
Código de Controle do Documento: 9bd83d58-620b-4c86-95a0-d8f1481e03e8

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso.
II. Razões de decidir
2. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
3. Segundo a jurisprudência desta Corte, a legitimidade para propor demanda de despejo decorre de relação jurídica de obrigação pessoal - contrato de locação -, e não exclusivamente da propriedade do imóvel. Precedentes.
4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).
5. No caso concreto, o Tribunal de origem reconheceu a legitimidade ativa da parte recorrida e a existência de título executivo líquido, certo e exigível. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas, o que é vedado em recurso especial.
III. Dispositivo
6. Agravo interno desprovido.
(AgInt no REsp n. 2.117.209/MT, relator Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025, g. n)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA N. 284 DO STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. AÇÃO DE DESPEJO. LEGITIMIDADE DOS LOCADORES. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.
I. Caso em exame
1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso.
II. Razões de decidir
2. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
3. A deficiência na fundamentação do recurso, de modo a impedir a compreensão da suposta ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).
4. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.
5. "Tendo em vista a natureza pessoal da relação de locação, o sujeito ativo de eventual ação de despejo ou indenizatória por perdas e danos ocasionados ao imóvel locado identifica-se com a figura do locador, assim definido no respectivo contrato de locação, podendo ou não coincidir com a figura do proprietário" (REsp n. 1.590.902/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/4/2016, DJe de 12/5/2016.)
6. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).
7. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela inexistência de renúncia aos direitos decorrentes dos contratos de aluguel quando da alienação do imóvel. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.
III. Dispositivo
8. Agravo interno desprovido.

Documento eletrônico VDA55574968 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/04/2026 23:55:04
Código de Controle do Documento: 9bd83d58-620b-4c86-95a0-d8f1481e03e8

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 1.116.753/SC, Relator Lázaro Guimarães (Desembargador Convocado do TRF 5ª Região), Quarta Turma, j. 13.3.2018, DJe 19.3.2018; STJ, REsp 1.590.902/SP, Relator Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 26.4.2016; DJe 12.5.2016; STJ, REsp 1.196.824, Relator Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 19.2.2013

(AgInt no AREsp n. 2.632.873/SP, relator Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 25/11/2024, DJEN de 29/11/2024, g. n)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. ILEGITIMIDADE ATIVA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE DE JUSTIÇA. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INOCORRÊNCIA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS, ÓBICE DA SÚMULA 284 DO STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NA PARTE CONHECIDA, IMPROVIDO.

I. CASO EM EXAME:

1. Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição da República. O recurso especial impugnava acórdão que manteve a extinção do processo sem julgamento do mérito por ilegitimidade ativa dos recorrentes para ajuizar ação de despejo. Alegou-se, ainda, negativa de prestação jurisdicional, erro na fixação dos honorários advocatícios e divergência jurisprudencial quanto à legitimidade ativa e à distribuição do ônus da prova.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão:(i) determinar se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de fundamentação adequada no acórdão recorrido;(ii) examinar se os recorrentes possuem legitimidade ativa para propor a ação de despejo;(iii) verificar a possibilidade de revisão dos honorários sucumbenciais fixados;(iv) avaliar se restou demonstrada divergência jurisprudencial apta a justificar o conhecimento do recurso pela alínea "c".

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não se configura negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem enfrentou de forma fundamentada todas as teses submetidas à sua apreciação, ainda que contrariamente ao interesse da parte recorrente.

4. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a legitimidade ativa para ação de despejo pertence ao locador, podendo ou não coincidir com o proprietário do imóvel, conclusão alinhada ao entendimento do acórdão recorrido, o que atrai a incidência da Súmula 83 do STJ.

5. O recorrente sustentou a excessividade dos honorários, sem deixar claro, de maneira argumentativa objetiva e convincente, a forma como ocorreu a efetiva contrariedade ou negativa de vigência, pelo Tribunal de origem. A hipótese atrai, portanto, a incidência do entendimento exposto pela súmula 284 do STF, na medida em que: "A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema." (AgInt no AREsp n. 2.444.719/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024.)

6. A alegação de dissídio jurisprudencial não atende aos requisitos formais previstos no art. 1.029, § 1º, do CPC, por ausência de cotejo analítico entre os acórdãos confrontados e falta de demonstração da similitude fática.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, na parte conhecida, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.646.877/SP, relatora Ministra **DANIELA TEIXEIRA**, Terceira Turma, julgado em 15/9/2025, DJEN de 18/9/2025, g.n)

Documento eletrônico VDA55574968 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/04/2026 23:55:04
Código de Controle do Documento: 9bd83d58-620b-4c86-95a0-d8f1481e03e8

Dessa forma, o eg. Tribunal de origem julgou em conformidade com o entendimento do STJ, incidindo a Súmula 83/STJ, a qual é aplicável tanto pela alínea "a" como pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.

Documento eletrônico VDA55574968 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 06/04/2026 23:55:04
Código de Controle do Documento: 9bd83d58-620b-4c86-95a0-d8f1481e03e8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.260.226 / SP

Número Registro: 2026/0043450-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
11126939520238260100

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	JOY APARECIDA LUCHINI NEUBERN DA FONSECA
ADVOGADOS	:	JOSE RAIMUNDO ARAUJO DINIZ - SP060608
		OTÁVIO YUJI ABE DINIZ - SP285454
RECORRIDO	:	ROBERTO
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de abril de 2026

Documento eletrônico VDA55854813 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/04/2026 00:55:24
Código de Controle do Documento: 7e7a7ef5-08aa-4132-8f96-5def89c2571b

Documento eletrônico VDA55854813 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/04/2026 00:55:24
Código de Controle do Documento: 7e7a7ef5-08aa-4132-8f96-5def89c2571b