SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3183047 - RJ (2026/0060644-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PROCURADOR	:	MARCELO DOS SANTOS BENTO - RJ103446
AGRAVADO	:	ASSOCIAÇÃO NÓBREGA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL - ANEAS
ADVOGADOS	:	LUIS AUGUSTO ALVES PEREIRA - SP089510
		PRISCILA BORTOLINI BONTEMPO - SP308661
		GISELE DE CAMARGO SALES - SP384419

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. LOCAÇÃO. NATUREZA PRIVADA. PRORROGAÇÃO TÁCITA. ART. 56, PARÁGRAFO ÚNICO, LEI 8.245/1991. SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O acórdão recorrido analisou as questões essenciais e apresentou fundamentação suficiente, o que afasta a alegada negativa de prestação jurisdicional (art. 1.022 do Código de Processo Civil).

2. A locação firmada com entidade da Administração indireta tem natureza privada e admite prorrogação tácita nas condições ajustadas (art. 56, parágrafo único, Lei 8.245/1991). Precedentes.

3. A revisão da atribuição de responsabilidade pelos atrasos, dos efeitos dos Termos de Ajuste de Contas e da dinâmica negocial demanda reexame de fatos e provas, bem como interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 7/STJ e 5/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60047448 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/09/2026 20:55:21
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: 7e210c1c-51f7-4790-8a43-243068dd4dbc

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60047448 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 15/09/2026 20:55:21
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2026. Código de Controle do Documento: 7e210c1c-51f7-4790-8a43-243068dd4dbc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3183047 - RJ (2026/0060644-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PROCURADOR	:	MARCELO DOS SANTOS BENTO - RJ103446
AGRAVADO	:	ASSOCIAÇÃO NÓBREGA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL - ANEAS
ADVOGADOS	:	LUIS AUGUSTO ALVES PEREIRA - SP089510 PRISCILA BORTOLINI BONTEMPO - SP308661 GISELE DE CAMARGO SALES - SP384419

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. LOCAÇÃO. NATUREZA PRIVADA. PRORROGAÇÃO TÁCITA. ART. 56, PARÁGRAFO ÚNICO, LEI 8.245/1991. SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O acórdão recorrido analisou as questões essenciais e apresentou fundamentação suficiente, o que afasta a alegada negativa de prestação jurisdicional (art. 1.022 do Código de Processo Civil).

2. A locação firmada com entidade da Administração indireta tem natureza privada e admite prorrogação tácita nas condições ajustadas (art. 56, parágrafo único, Lei 8.245/1991). Precedentes.

3. A revisão da atribuição de responsabilidade pelos atrasos, dos efeitos dos Termos de Ajuste de Contas e da dinâmica negocial demanda reexame de fatos e provas, bem como interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 7/STJ e 5/STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO contra decisão singular da minha lavra em que neguei provimento ao recurso especial, pelos seguintes fundamentos: a) inexistência de ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil; b) natureza privada da locação com prorrogação tácita nos termos do art. 56, parágrafo único, da Lei 8.245/1991; (fls. 1665-1671).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a decisão agravada afastou equivocadamente a violação do art. 1.022 do Código

Documento eletrônico VDA59725584 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:18
Código de Controle do Documento: 3109608c-b59d-4d43-b6c6-4b88451e80de

de Processo Civil, pois o Tribunal de origem não enfrentou a incidência dos arts. 27, IV, 28 e 29 da Lei 8.666/1993 diante do término contratual e da irregularidade fiscal da locadora, o que impediria renovação ou aditivo, mantendo-se apenas a Lei 8.245/1991 (fls. 1677-1679).

Alega, ainda, que a locadora deu causa às dificuldades de pagamento e à necessidade de Termos de Ajuste de Contas, razão pela qual não se poderia impor multa contratual e juros de mora sobre atrasos provocados por entraves administrativos. Sustenta que o contrato estava extinto, que a prorrogação tácita não se aplicaria à relação com a Administração, e que não se pretende afastar a contraprestação pelo uso, mas apenas excluir encargos moratórios e o despejo (fls. 1679-1681).

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que as razões não infirmam os fundamentos da decisão agravada, que a continuidade da posse impôs o pagamento dos aluguéis e encargos nos termos da Lei 8.245/1991, e que a tese da irregularidade fiscal não afasta a mora. Defende, ainda, a incidência da Súmula 7/STJ para vedar reexame fático e a manutenção integral da decisão (fls. 1686-1689).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança proposta por Associação Nóbrega de Educação e Assistência Social em face da Universidade do Estado do Rio de Janeiro, relativa a locação comercial do imóvel situado na Rua Matriz, 82, Botafogo/RJ. O contrato inicial teve cinco anos, prorrogação por dois termos aditivos de seis meses, atrasos relevantes de aluguéis e pedido de rescisão, despejo e cobrança. A autora atribuiu à causa o valor de R$ 2.473.304,37.

Em primeiro grau, a sentença julgou procedente em parte o pedido para declarar a rescisão, determinar o despejo, condenar ao pagamento de aluguéis vencidos entre 15/11/2019 e 15/08/2023, excluir a multa contratual, fixar um ano para desocupação e definir atualização pelos Temas 810/STF e 905/STJ, com taxa SELIC após 9/12/2021 e INPC como índice de correção. Houve condenação em taxa judiciária e honorários conforme o art. 85, § 4º, II, do Código de Processo Civil.

O Tribunal de origem deu provimento ao recurso da autora para incluir a multa contratual e ajustar abatimento para R$ 791.104,37. Deu parcial provimento ao recurso da UERJ para afastar a taxa judiciária, mantendo o mais, assentando a natureza privada da locação e prorrogação pelo art. 56, parágrafo único, da Lei 8.245/1991. Rejeitou os embargos de declaração de ambas as partes, afirmando ausência de vícios e mantendo os consectários legais.

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

O recurso, é certo, não merece prosperar.

Documento eletrônico VDA59725584 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:18
Código de Controle do Documento: 3109608c-b59d-4d43-b6c6-4b88451e80de

O órgão julgador enfrentou integralmente as questões essenciais e apresentou motivação suficiente. A divergência quanto ao resultado não configura omissão nem contradição, à luz da orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

Reitere-se que a jurisprudência estabelece que não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal local decide de forma clara e fundamentada. Mesmo porque o julgador não precisa rebater todos os argumentos, bastando enfrentar os pontos relevantes e determinantes do litígio.

Veja-se, a dar amparo:

> AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL.
> VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA QUITAÇÃO DA OBRIGAÇÃO.
> DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES. MULTA PENAL. VALOR DA CAUÇÃO. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ.
> **1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão, contradição ou negativa de prestação jurisdicional.**
> 2. A jurisprudência do STJ firmou o entendimento no sentido de que a entrega das chaves do imóvel em juízo põe fim à relação locatícia, sendo devido o aluguel referente ao período que antecedeu à referida extinção.
> 3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7/STJ).
> 4. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no REsp n. 1.423.281/AM, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/11/2019, DJe de 6/12/2019.) (destaquei)

Prosseguindo, no caso concreto, indubitável que a locação firmada com entidade da Administração indireta mantém natureza privada. O ente público ocupa posição de horizontalidade perante o particular e se submete às obrigações pactuadas, com observância da boa-fé e vedação ao enriquecimento sem causa.

Mostraram-se incontroversas a necessidade de pagamento de contraprestação em face da ocupação do bem de titularidade da agravada, a formalização de Termos de Ajuste de Contas (TACs) entre as envolvidas, a realização de pagamentos durante o transcorrer desta demanda, etc.

Portanto, o regime locatício incide por critério de especialidade. O art. 56, parágrafo único, da Lei 8.245/1991 dispõe: “Findo o prazo estipulado, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas sem prazo determinado”.

Documento eletrônico VDA59725584 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:18
Código de Controle do Documento: 3109608c-b59d-4d43-b6c6-4b88451e80de

Outrossim, a agravante tenta trazer à tona os arts. 27, 28 e 29, todos da Lei 8.666/93. Mas, tal intento não é digno de melhor sorte. Afinal, na vertente via não há que se reexaminar eventual situação de irregularidade fiscal da agravada.

Esta Corte não é instância revisora. Impossível aqui reapreciar questões fático-probatórias envolvendo processo administrativo, aditivos a contrato de locação, fator a pretensamente impedir contratação com a Administração Pública, preenchimento de pressupostos para renovar prazo, etc.

Diversamente do que quer fazer crer a parte recorrente, não se trata de reenquadramento jurídico, de mera revaloração de fundamento sem necessidade de reapreciação do arcabouço probatório.

Dito de outro modo, descabida a reanálise de temas que não ostentam imediata e estrita correlação com a razão de ser do agravo interno porquanto eminentemente atrelados ao mérito da controvérsia.

Essa moldura confirma a adequação da barreira processual.

Aliás, a contenda envolve atribuição de responsabilidade pelos atrasos, efeitos jurídicos dos Termos de Ajuste de Contas e dinâmica fática da relação. A revisão dessas conclusões exige reexame de provas, o que atrai a Súmula 7/STJ. Isto é, o debate pressupõe a interpretação de obrigações contratuais e da relação negocial fixada pelas instâncias ordinárias.

Veja-se em caso similar:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. CONCRETIZAÇÃOD AS TRATATIVAS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> I. CASO EM EXAME
> 1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu do recurso especial, por inexistência de violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC e pela incidência da Súmula 7/STJ, em demanda de despejo por falta de pagamento na qual se controverte sobre a efetiva comprovação da concretização de acordo locatício e a consequente manutenção do contrato diante do pagamento pontual dos locativos.
> 2. Agravante sustenta o preenchimento dos requisitos para o conhecimento e provimento do recurso, pugnando pela inaplicabilidade da Súmula 7/STJ; agravada defende a manutenção da decisão agravada, nos termos do art. 1.021, § 2º, do CPC.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> 3. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão recursal demanda reexame de fatos e provas quanto à comprovação da concretização do acordo locatício e aos pagamentos realizados, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ.
> III. RAZÕES DE DECIDIR
> 4. O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do CPC.
> **5. A controvérsia recursal cinge-se à comprovação da concretização do acordo locatício e dos pagamentos realizados, premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem, de modo que o acolhimento da tese exigiria reexame do acervo fático-probatório, providência vedada pela Súmula 7/STJ.**

Documento eletrônico VDA59725584 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:18
Código de Controle do Documento: 3109608c-b59d-4d43-b6c6-4b88451e80de

6. A revaloração jurídica de fatos incontroversos poderia afastar a incidência da Súmula 7/STJ, porém incumbia ao agravante demonstrar, de modo objetivo, que a análise se limitaria ao reenquadramento jurídico dos fatos estabilizados, ônus não satisfeito.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 3.109.109/SP, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 3/7/2026.) (destaquei)

Nesse contexto, enfim, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, conheço e nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59725584 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/09/2026 16:15:18
Código de Controle do Documento: 3109608c-b59d-4d43-b6c6-4b88451e80de

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.183.047 / RJ

Número Registro: 2026/0060644-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
09197687320238190001 202524516584 9197687320238190001

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PROCURADOR	: MARCELO DOS SANTOS BENTO - RJ103446
AGRAVADO	: ASSOCIAÇÃO NÓBREGA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL - ANEAS
ADVOGADOS	: LUIS AUGUSTO ALVES PEREIRA - SP089510
	PRISCILA BORTOLINI BONTEMPO - SP308661
	GISELE DE CAMARGO SALES - SP384419

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - DESPEJO POR INADIMPLEMENTO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PROCURADOR	: MARCELO DOS SANTOS BENTO - RJ103446
AGRAVADO	: ASSOCIAÇÃO NÓBREGA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL - ANEAS
ADVOGADOS	: LUIS AUGUSTO ALVES PEREIRA - SP089510
	PRISCILA BORTOLINI BONTEMPO - SP308661
	GISELE DE CAMARGO SALES - SP384419

Documento eletrônico VDA60023034 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:51:13
Código de Controle do Documento: b78fd393-46b2-4ea7-93c2-3382907a4699

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60023034 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:51:13
Código de Controle do Documento: b78fd393-46b2-4ea7-93c2-3382907a4699