



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3047747 - SP (2025/0352896-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : LILIANA MANZELLA
ADVOGADOS : LAURA SILVA SCAZUFCA - SP310865
RODRIGO NACARATO STENICO - SP302689
ATAIANA KEMPNER - SP431118
FERNANDO DIAS FERRAZ - SP385381
AGRAVADO : MARIA LAURA POTTES CARVALHO
ADVOGADOS : NATÁLIA GOIS - SP384594
FELIPE CASSIANO MICHELON - SP423857

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. VÍCIO OCULTO. MULTA. INDENIZAÇÃO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. Na hipótese, a pretensão de rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, com o objetivo de afastar a culpa pela rescisão contratual, a incidência da multa contratual e a responsabilidade por danos materiais e morais, exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em recurso especial, em razão da vedação imposta pela Súmula nº 7/STJ.
2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3047747 - SP(2025/0352896-3)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : LILIANA MANZELLA
ADVOGADOS : LAURA SILVA SCAZUFCA - SP310865
RODRIGO NACARATO STENICO - SP302689
ATAIANA KEMPNER - SP431118
FERNANDO DIAS FERRAZ - SP385381
AGRAVADO : MARIA LAURA POTTES CARVALHO
ADVOGADOS : NATÁLIA GOIS - SP384594
FELIPE CASSIANO MICHELON - SP423857

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. VÍCIO OCULTO. MULTA. INDENIZAÇÃO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. Na hipótese, a pretensão de rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, com o objetivo de afastar a culpa pela rescisão contratual, a incidência da multa contratual e a responsabilidade por danos materiais e morais, exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em recurso especial, em razão da vedação imposta pela Súmula nº 7/STJ.
2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por LILIANA MANZELLA contra decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL POR VÍCIO OCULTO E REPARAÇÃO DE DANOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Ação de rescisão contratual por vício oculto e reparação de danos materiais e morais, onde a autora, locatária, alegou rescisão antecipada do contrato por culpa da locadora, buscando a aplicação da multa contratual, devolução da caução e indenização por danos. A sentença julgou procedentes os pedidos, declarando a rescisão por culpa da ré e condenando-a ao pagamento de multa, restituição de caução e indenizações por danos materiais e morais.

II. Questão em Discussão

2. Determinar a responsabilidade pela rescisão contratual e a consequente obrigação de indenizar por danos materiais e morais.

III. Razões de Decidir

3. O acervo probatório demonstra que a culpa pela rescisão antecipada do contrato recai sobre a locadora, que forneceu imóvel em condições inabitáveis.

4. A autora comprovou a necessidade de mudança devido a problemas no imóvel, justificando a indenização por danos materiais e morais.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

6. Tese de julgamento: '1. A culpa pela rescisão contratual é da locadora, que deve arcar com as penalidades contratuais e indenizações. 2. A indenização por danos morais é devida quando comprovado o sofrimento que desborda o mero dissabor.' (e-STJ fl. 249)

No recurso especial (e-STJ fls. 261/277), a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos legais, com as respectivas teses:

(i) violação dos arts. 22, I, II e III, e 26 da Lei nº 8.245/1991, ao fundamento de que o imóvel foi entregue em perfeitas condições de habitabilidade, sendo a infestação de cupins pontual, surgida após a imissão na posse da locatária e sanada de imediato pela locadora, não havendo justa causa para a rescisão contratual por culpa da recorrente;

(ii) violação dos arts. 186 e 927 do Código Civil, pois não caracterizado ato ilícito da locadora nem dano indenizável, tendo a recorrente agido de forma diligente e adotado as providências necessárias para o restabelecimento das condições do imóvel, sendo indevida a condenação em danos materiais e morais.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 282/292), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No mérito recursal, relativamente à rescisão contratual e ao pedido de indenização, o Tribunal de origem, com fundamento nas provas constantes dos autos, concluiu que a responsabilidade pela rescisão contratual foi da recorrente, impondo-lhe, por conseguinte, o dever de pagar a multa contratual, bem como indenização por danos materiais e morais, conforme se depreende da leitura do voto condutor, do qual merece destaque o seguinte trecho:

"(...)

Com efeito, sobre a culpa pela rescisão antecipada, verifica-se das trocas de mensagens eletrônicas entre as partes (fls. 43/55 e 72/92) que, embora o primeiro contato entre as demandantes tenha se dado ainda no final do ano de 2021, a celebração do contrato ocorreu apenas em janeiro de 2022 em razão da mudança da autora do Recife para São Paulo por motivos laborais, sendo que a requerente foi contratada por associação médica no mês de dezembro de 2021.

É certo que o contrato de locação foi celebrado em 06.01.2022 com data retroativa a 01.01.2022, pelo prazo de 36 meses, bem como que a mudança se deu apenas no início do mês de fevereiro de 2022, quando a autora informou à proprietária sobre sinais de infiltração/umidade no banheiro, além de sinais de cupins nos móveis da cozinha e, também, nos quartos.

Ainda, extrai-se das mensagens trocadas entre as partes, que a ré sabia dos problemas em seu apartamento, já que referiu dedetização anterior, realizada previamente à celebração do contrato com a autora, assim como se dispôs a refazer a dedetização.

De fato, analisando o orçamento de fls. 58/63, a empresa responsável pela dedetização do local relata que a quantidade de poeira causada pelos cupins diminuiu em relação à intervenção anterior, também, não refere necessidade de troca dos móveis, apenas informando o custo para a nova aplicação do veneno.

Entretanto, o depoimento da testemunha Lucivan (fls. 182/183), qual seja o zelador do prédio em que localizado o apartamento, confirma a versão apresentada pela autora no sentido de que prepostos da empresa de dedetização afirmaram que o problema somente seria solucionado com a troca do mobiliário do apartamento, assim como realizado em unidades vizinhas, também acometidas por semelhante infestação.

Além disso, constata-se que a autora comprovou ser portadora de doença respiratória que poderia ser agravada pelo convívio com a infestação de cupins (cf. laudo médico fls. 64/65).

Cabe ressaltar, também, que a própria locadora sempre soube dos problemas em seu imóvel, inclusive anuindo com a opção da locatária acerca da rescisão antecipada do contrato, até mesmo concordando em efetuar a devolução proporcional da caução paga no início do contrato, como se extrai das mensagens trocadas entre as partes no dia 03.03.2022, inclusive com o repasse de dados bancários pela locatária.

Nesse contexto e, à míngua de provas no sentido de que a rescisão antecipada do contrato se deu por outros motivos, conclui-se pela culpa da requerida acerca do desfazimento do negócio jurídico, já que forneceu à locatária imóvel em condições inabitáveis, resultando no insucesso da relação jurídica, pouco contribuindo para conclusão diversa os contratos de locação anteriores e posteriores ao firmado com a autora (fls. 139/155). Apurada a culpa pelo desfazimento do negócio, resta verificar as consequências derivadas do aludido desajuste, quais sejam a imposição de penalidade contratual, devolução de eventuais valores pagos antecipadamente e, também, a indenização de eventuais prejuízos.

Sobre a multa contratual, observa-se da cláusula décima segunda (fls. 40), previsão expressa no sentido da imposição de multa em desfavor do infrator no valor correspondente a três aluguéis vigentes na época da infração, proporcional ao tempo restante do contrato, assim como na possibilidade de rescisão da avença.

Nesse cenário, sendo inafastável a culpa da locadora, impositiva a aplicação da aludida penalidade, cabendo à ré o pagamento da penalidade prevista no contrato rescindido.

(...)

Como afirmado anteriormente, o acervo probatório carreado aos autos demonstra a culpa da ré pela rescisão antecipada da avença, exigindo que a autora procurasse novo apartamento para constituir domicílio.

A esse respeito, é certo que a mudança da requerente para imóvel diverso em prazo tão curto de tempo, se deu apenas em razão dos problemas verificados no apartamento da requerida e em sua relutância quanto a uma efetiva solução.

Destarte, impositiva a condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$. 900,00, relativos aos custos da mudança da requerente para outro imóvel, devidamente comprovados nos autos, como pode ser observado das mensagens trocadas com responsáveis pelo transporte de seus pertences (fls. 84) e de seu extrato bancário (fls. 85), assim como danos morais no valor de R\$. 2.000,00.

Relativamente ao dano moral, restou confirmada a sua ocorrência, haja vista que a autora, além do dissabor inerente ao insucesso negocial, enfrentou percalços e insegurança durante período no qual realizava a assunção de cargo de trabalho em cidade absolutamente diversa ao seu domicílio original (mudança de Recife/PE para São Paulo/SP), e, por fim, até mesmo as preocupações com o agravamento de seus problemas de saúde em razão da infestação havida no imóvel da requerida, situações que não podem ser consideradas mero dissabor cotidiano, configurando circunstância apta a ensejar a reparação civil.

Bem caracterizada a ofensa indenizável, a sua quantificação deve atender à dupla função: reparatória e sancionatória." (e-STJ fls. 248/258)

Nesse contexto, o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

A propósito:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211 DO STJ. ARTS. 422 E 476 DO CC. SÚMULAS NºS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Esta Corte de Justiça compreende ser imprescindível que o Tribunal de origem tenha emitido juízo de valor sobre os preceitos indicados como violados no apelo nobre, o que não ocorreu na hipótese examinada, mesmo tendo sido opostos embargos de declaração.

Incidência da Súmula nº 211 do STJ.

2. A conclusão adotada na origem acerca da alegada procedência do pedido de rescisão do contrato de locação e da culpa do locador teve por base os elementos fático-probatórios dos autos, sendo inviável sua revisão pela incidência das Súmulas nºs 5 e 7 do STJ.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 2.201.493/GO, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA PARTE AGRAVANTE. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO - PROBATÓRIO DOS AUTOS E DO CONTRATO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Rever a conclusão do Tribunal de origem quanto a rescisão por culpa da parte agravante e acolher a pretensão recursal demandaria reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

2. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 1.813.371/PR, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 14/6/2021, DJe de 21/6/2021)

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E MATERIAL. ERRO DE DIAGNÓSTICO. NEGLIGÊNCIA MÉDICA COMPROVADA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. VALOR. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. O Tribunal de origem, com base na análise das provas colacionadas aos autos, verificou que houve ato ilícito consistente em erro de diagnóstico médico, configurando falha na prestação de serviços e causando transtornos à paciente. A alteração do r eferido entendimento demandaria o reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula nº 7/STJ.

2. A fixação da indenização por danos morais baseia-se nas peculiaridades da causa. Assim, afastando-se a incidência da Súmula nº 7/STJ, somente comporta revisão por este Tribunal quando irrisória ou exorbitante, o que não ocorreu na hipótese dos autos, em que o valor foi arbitrado de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em favor da paciente.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial."

(AREsp 2.820.367/RN, Relator Ministro Ricardo VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, os quais devem ser majorados para o patamar de 20% (vinte por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.047.747 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0352896-3

Número de Origem:
10048337420248260011

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LILIANA MANZELLA

ADVOGADOS : LAURA SILVA SCAZUFCA - SP310865

RODRIGO NACARATO STENICO - SP302689

FERNANDO DIAS FERRAZ - SP385381

ATAIANA KEMPNER - SP431118

AGRAVADO : MARIA LAURA POTTES CARVALHO

ADVOGADOS : NATÁLIA GOIS - SP384594

FELIPE CASSIANO MICHELON - SP423857

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026