



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3190621 - MG (2026/0073600-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ANTONIO SOARES PEREIRA
ADVOGADO : JULIANO FONSECA DE MORAIS - MG067404
AGRAVADO : GUSTAVO MARTINS CATTETE TAMIETTI
ADVOGADO : JOSÉ GERALDO PEREIRA JÚNIOR - MG104139
AGRAVADO : MARLY DA PIEDADE MARTINS DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : JOSÉ GERALDO PEREIRA JÚNIOR - MG104139
MONIQUE RIBEIRO DE FREITAS - MG215208

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. INADIMPLEMENTO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. DEVERES DO LOCADOR E LOCATÁRIO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. VÍCIOS NO IMÓVEL. COMPROMETIMENTO DO USO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ.

1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

2. Na hipótese, modificar a conclusão do Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório, para afastar a exceção do contrato não cumprido, exigiria o reexame de fatos e provas e a reinterpretação de cláusulas contratuais, a fim de aferir a real extensão dos vícios do imóvel e o impacto no seu uso regular, providências vedadas em recurso especial, em vista dos óbices das Súmulas nº 5 e nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. 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 3190621 - MG(2026/0073600-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ANTONIO SOARES PEREIRA
ADVOGADO : JULIANO FONSECA DE MORAIS - MG067404
AGRAVADO : GUSTAVO MARTINS CATTETE TAMIETTI
ADVOGADO : JOSÉ GERALDO PEREIRA JÚNIOR - MG104139
AGRAVADO : MARLY DA PIEDADE MARTINS DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : JOSÉ GERALDO PEREIRA JÚNIOR - MG104139
MONIQUE RIBEIRO DE FREITAS - MG215208

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. INADIMPLEMENTO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. DEVERES DO LOCADOR E LOCATÁRIO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. VÍCIOS NO IMÓVEL. COMPROMETIMENTO DO USO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ.

1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.

2. Na hipótese, modificar a conclusão do Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório, para afastar a exceção do contrato não cumprido, exigiria o reexame de fatos e provas e a reinterpretção de cláusulas contratuais, a fim de aferir a real extensão dos vícios do imóvel e o impacto no seu uso regular, providências vedadas em recurso especial, em vista dos óbices das Súmulas nº 5 e nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por ANTÔNIO SOARES PEREIRA contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado:

"EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS. PRELIMINAR DE NULIDADE PARCIAL DA SENTENÇA POR JULGAMENTO CITRA PETITA. ACOLHIMENTO. PEDIDOS RECONVENCIONAIS NÃO ANALISADOS. PRINCÍPIO DA CAUSA MADURA. APLICAÇÃO. MÉRITO. INEXECUÇÃO CONTRATUAL DO LOCADOR. IMÓVEL COM PROBLEMAS ESTRUTURAIS. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. RESCISÃO CONTRATUAL SEM ÔNUS. PEDIDOS INICIAIS IMPROCEDENTES. PEDIDOS RECONVENCIONAIS TAMBÉM IMPROCEDENTES. APELO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso de apelação interposto contra sentença que, nos autos de ação de cobrança de aluguéis e encargos, julgou procedente o pedido inicial para

condenar os réus solidariamente ao pagamento de encargos de locação. Os apelantes sustentam nulidade parcial da sentença por ausência de análise dos pedidos contrapostos, além de alegar inexecução contratual do locador em razão de problemas estruturais do imóvel, requerendo a improcedência da cobrança, o afastamento da multa contratual e a apreciação dos pedidos reconventionais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a sentença é nula, por vício de julgamento *citra petita*, ao não apreciar os pedidos reconventionais formulados na contestação; (ii) estabelecer se o inadimplemento dos locatários é justificável diante do descumprimento contratual do locador em manter o imóvel em condições de uso, com as respectivas consequências sobre os pedidos iniciais e reconventionais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os pedidos formulados pelos réus, ainda que denominados como contrapostos, possuem natureza de reconvenção e devem ser apreciados sob a ótica da instrumentalidade das formas e da boa-fé processual (CPC, art. 322, §2º).

4. A sentença incorre em julgamento *citra petita* ao não enfrentar adequadamente os pedidos reconventionais, o que configura nulidade parcial, nos termos do art. 489, §1º, IV, do CPC.

5. O processo encontra-se maduro, com instrução exaurida, autorizando a aplicação do art. 1.013, §3º, III, do CPC, para julgamento imediato dos pedidos reconventionais pelo tribunal.

6. O contrato de locação, de natureza sinalagmática, impõe ao locador a obrigação de manter o imóvel em condições de uso adequado (art. 22, I e X, da Lei nº 8.245/91).

7. O conjunto probatório, composto por mensagens, fotos e vídeos, comprova infiltrações persistentes e falhas estruturais no imóvel, não solucionadas pelo locador, comprometendo o uso do bem para a finalidade contratada.

8. O descumprimento contratual do locador autoriza a aplicação da exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC), legitimando a suspensão do pagamento de aluguéis pelos locatários.

9. A cláusula décima do contrato prevê rescisão automática e sem ônus quando qualquer evento impossibilitar o uso regular do imóvel, hipótese configurada no caso concreto.

10. A pretensão reconvenicional de indenização por danos materiais não merece acolhimento pela ausência de prova específica dos prejuízos patrimoniais.

11. O pedido de reparação por danos morais deve ser rejeitado, pois a mera desavença contratual não gera, por si só, abalo a direitos de personalidade.

12. A multa contratual não se aplica ao caso, já que a rescisão decorreu de evento enquadrado na cláusula contratual, que expressamente exclui o ônus para ambas as partes.

IV. DISPOSITIVO E TESE

13. Recurso parcialmente provido. Tese de julgamento: 1. Configura julgamento *citra petita* a sentença que deixa de apreciar pedidos reconventionais formulados na contestação. 2. O descumprimento do dever do locador de manter o imóvel em condições adequadas de uso autoriza a aplicação da exceção do contrato não cumprido. 3. Persistindo vícios estruturais que inviabilizam o uso do imóvel, impõe-se a rescisão contratual sem ônus para as partes, nos termos da cláusula contratual específica. 4. Indenização por danos materiais exige comprovação específica da exata extensão do dano, que não pode ser presumido. 5. O mero inadimplemento contratual não gera, por si só, dano moral indenizável." (e-STJ fls. 422/423);.

No recurso especial, o recorrente aponta a violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) arts. 22 e 23 da Lei nº 8.245/91 e art. 476 do Código Civil – ao argumento de que o Tribunal de origem aplicou de forma desproporcional a exceção do contrato não cumprido, exonerando os recorridos do pagamento de aluguéis por um longo período em que continuaram a utilizar o imóvel, o que configuraria enriquecimento sem causa e desconsideraria as obrigações do locatário;

(ii) art. 422 do Código Civil – defendendo que a interpretação dada à cláusula décima do contrato, que prevê a rescisão sem ônus, foi contrária à boa-fé objetiva, pois a referida cláusula se aplicaria apenas a eventos de perda total ou impedimento absoluto do uso, e não a vícios que não impediram a continuidade da ocupação; e

(iii) art. 39 da Lei nº 8.245/91 e art. 819 do Código Civil – sustentando que, sendo devida a obrigação principal, a responsabilidade da fiadora deveria ser mantida até a efetiva entrega das chaves.

Postula, ao final, o provimento do recurso especial.

As contrarrazões foram apresentadas (e-STJ fls. 491/501), e o recurso especial foi inadmitido, o que deu ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os pressupostos de admissibilidade do agravo, passo ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No que se refere à ofensa aos arts. 23, II, e 39 da Lei nº 8.245/91 e 819 do Código Civil, verifica-se que as matérias versadas nos dispositivos apontados como violados no recurso especial não foram objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito, e não foram opostos embargos declaratórios com a finalidade de sanar omissão porventura existente. Por esse motivo, ausente o requisito do prequestionamento, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada"*.

A propósito:

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDO COMO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 26 E 29 DA LEI 10.931 E 789 DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ATRAÇÃO DO ENUNCIADO 282/STF. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS COMO AGRAVO INTERNO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO."

(EDcl no REsp 1.789.134/RS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 3/12/2020 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPLEMENTAÇÃO DE BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. PREQUESTIONAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 282/STF. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. ALCANCE DAS PARCELAS VENCIDAS ANTERIORMENTE AO QUINQUÊNIO QUE PRECEDE O AJUIZAMENTO DA AÇÃO."

1. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.

2. O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 1.097.857/SP, Rel. Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, DJe 10/11/2017 - grifou-se)

Por fim, quanto à suposta violação dos arts. 22 da Lei nº 8.245/91 e 422 e 476 do Código Civil, o Tribunal de origem, com base na análise do acervo fático-probatório, concluiu pela inexecução contratual do locador, que deixou de manter o imóvel em condições de uso, legitimando a suspensão do pagamento dos aluguéis pelo locatário.

É o que se extrai dos seguintes trechos do acórdão recorrido:

"A análise detida do conjunto probatório revela a existência de elementos suficientes para comprovar os defeitos alegados pelos locatários.

Conclui-se assim porque as conversas travadas via aplicativo WhatsApp entre os representantes da imobiliária administradora da locação e os locatários, juntadas aos autos e não impugnadas especificamente pelo autor/locador, demonstram de forma clara e inequívoca o histórico de problemas ocasionados pelas infiltrações no teto do imóvel locado (ordem n. 41 a 45).

As mensagens eletrônicas evidenciam que, desde janeiro de 2022, os locatários vinham comunicando à administradora predial a ocorrência de goteiras e vazamentos que causavam prejuízos à estrutura instalada no imóvel, incluindo danos a equipamentos médicos, aparelhos de ar condicionado e forros de gesso.

As fotografias e vídeos anexados às conversas corroboram a narrativa dos locatários, revelando a extensão dos problemas estruturais enfrentados (ordem n. 39 e 40).

Particularmente relevante é a sequência de mensagens que documenta a persistência dos problemas ao longo de mais de dois anos, demonstrando que, não obstante as reiteradas comunicações e solicitações de reparo, o locador não logrou solucionar definitivamente as infiltrações.

[...]

Esse cenário aponta inequivocamente para o descumprimento do contrato pelo locador, que deixou de cumprir sua obrigação fundamental de manter o imóvel em condições adequadas de uso. Tal inadimplemento enseja a aplicação da exceção de contrato não cumprido, instituto jurídico previsto no artigo 476 do Código Civil, que autoriza uma das partes a suspender o cumprimento de sua obrigação até que a outra parte cumpra a que lhe cabe.

[...]

Ademais, a própria avença contratual firmada entre as partes contempla hipótese específica que se amolda perfeitamente à situação dos autos. A cláusula décima do contrato de locação estabelece que (ordem n. 3) 'a desapropriação, o incêndio, o esboroamento ou impedimento do imóvel locado ou qualquer evento que impeça o seu uso regular, porá fim, de pleno direito, a este contrato, sem qualquer ônus para as partes, ressalvada, entretanto, a responsabilidade culposa e dolosa de cada contratante na ocorrência do evento'.

[...]

No caso concreto, os problemas de infiltração e vazamentos, pela extensão e persistência demonstradas nos autos, configuraram efetivo impedimento ao uso regular do imóvel, enquadrando-se perfeitamente na hipótese prevista na cláusula décima." (e-STJ fls. 430/434).

Assim, o acolhimento da pretensão recursal e a modificação das conclusões do tribunal de origem a respeito dessas matérias demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a reinterpretção das cláusulas contratuais, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõem as Súmulas nº 5 e nº 7/STJ.

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

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, os quais devem ser majorados para o patamar de 13%

(treze 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 3.190.621 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0073600-5

Número de Origem:
10000253058176003 52266368220248130024

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 : ANTONIO SOARES PEREIRA

ADVOGADO : JULIANO FONSECA DE MORAIS - MG067404

AGRAVADO : GUSTAVO MARTINS CATTETE TAMIETTI

ADVOGADO : JOSÉ GERALDO PEREIRA JÚNIOR - MG104139

AGRAVADO : MARLY DA PIEDADE MARTINS DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : JOSÉ GERALDO PEREIRA JÚNIOR - MG104139

MONIQUE RIBEIRO DE FREITAS - MG215208

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL - COBRANÇA DE ALUGUÉIS - SEM DESPEJO

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 Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026