



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2462202 - SP (2023/0342708-7)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **BANCO DO BRASIL SA**
ADVOGADA : **MARILA SANTOS DE CARVALHO BRESSANE - SP226194**
AGRAVADO : **SANTO ASSIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**
ADVOGADO : **CLÁUDIO MÁRCIO ABDUL-HAK ANTELO - SP111323**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 1.022 E 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. DECISÃO IMPUGNADA DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. RESCISÃO DO CONTRATO PELO LOCATÁRIO. ENTREGA DAS CHAVES SEM A RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL AO ESTADO EM QUE SE ENCONTRAVA E SEM A CONSIGNAÇÃO DE QUANTIA QUE ENTENDE SUFICIENTE PARA ARCAR COM OS CUSTOS DA REFORMA. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 4º E 6º DA LEI Nº 8.245/91. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

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 nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, o qual visava à reforma de acórdão que manteve a improcedência do pedido de reconhecimento de extinção do contrato de locação em virtude do depósito das chaves, condicionada a indenização pelos danos causados ao imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) definir se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de manifestação do Tribunal de origem quanto ao depósito das chaves e ao laudo pericial; (ii) estabelecer se há violação aos arts. 4º, 6º e 67 da Lei nº 8.245/91, ao se condicionar a entrega das chaves à indenização por danos no imóvel; (iii) determinar se restou configurado o dissídio jurisprudencial apto a viabilizar o conhecimento do recurso pela alínea “c”.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, as

questões submetidas à apreciação judicial, ainda que contrariamente à pretensão da parte recorrente.

4. A decisão impugnada observa os arts. 4º e 6º da Lei nº 8.245 /91, ao considerar que a restituição do imóvel deve ocorrer no estado em que foi recebido, nos termos do art. 23, III, da mesma norma, sendo inviável o simples depósito das chaves sem o reparo dos danos ou a consignação do valor correspondente.

5. A ausência de impugnação a fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido, relativo à necessidade de reposição do imóvel ao estado anterior, impede o conhecimento do recurso, conforme entendimento consagrado na Súmula 283 do STF.

6. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado conforme os requisitos legais e regimentais, uma vez que não houve cotejo analítico entre os julgados e as decisões transcritas não guardam similitude fática com o caso concreto.

IV. DISPOSITIVO

7. 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 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de setembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2462202 - SP (2023/0342708-7)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **BANCO DO BRASIL SA**
ADVOGADA : **MARILA SANTOS DE CARVALHO BRESSANE - SP226194**
AGRAVADO : **SANTO ASSIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA**
ADVOGADO : **CLÁUDIO MÁRCIO ABDUL-HAK ANTELO - SP111323**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 1.022 E 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. DECISÃO IMPUGNADA DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. RESCISÃO DO CONTRATO PELO LOCATÁRIO. ENTREGA DAS CHAVES SEM A RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL AO ESTADO EM QUE SE ENCONTRAVA E SEM A CONSIGNAÇÃO DE QUANTIA QUE ENTENDE SUFICIENTE PARA ARCAR COM OS CUSTOS DA REFORMA. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 4º E 6º DA LEI Nº 8.245/91. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 283 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

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 nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, o qual visava à reforma de acórdão que manteve a improcedência do pedido de reconhecimento de extinção do contrato de locação em virtude do depósito das chaves, condicionada a indenização pelos danos causados ao imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) definir se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de manifestação do Tribunal de origem quanto ao depósito das chaves e ao laudo pericial; (ii) estabelecer se há violação aos arts. 4º, 6º e 67 da Lei nº 8.245/91, ao se condicionar a entrega das chaves à indenização por danos no imóvel; (iii) determinar se restou configurado o dissídio jurisprudencial apto a viabilizar o conhecimento do recurso pela alínea “c”.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A negativa de prestação jurisdicional não se configura quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, as

questões submetidas à apreciação judicial, ainda que contrariamente à pretensão da parte recorrente.

4. A decisão impugnada observa os arts. 4º e 6º da Lei nº 8.245/91, ao considerar que a restituição do imóvel deve ocorrer no estado em que foi recebido, nos termos do art. 23, III, da mesma norma, sendo inviável o simples depósito das chaves sem o reparo dos danos ou a consignação do valor correspondente.

5. A ausência de impugnação a fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido, relativo à necessidade de reposição do imóvel ao estado anterior, impede o conhecimento do recurso, conforme entendimento consagrado na Súmula 283 do STF.

6. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado conforme os requisitos legais e regimentais, uma vez que não houve cotejo analítico entre os julgados e as decisões transcritas não guardam similitude fática com o caso concreto.

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto pelo BANCO DO BRASIL S.A contra decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que inadmitiu o recurso especial formulado com fundamento no art. 105, III, *a*, e *c*, da Constituição da República, em oposição a acórdão que manteve a improcedência do pedido (e-STJ fls. 760/762).

O recurso especial aponta violação aos artigos 1022 e 489, inciso II, e parágrafo 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil, bem como aos artigos 4º, 6º e 67 da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações).

Sustenta o recorrente a negativa de prestação jurisdicional decorrente do fato de o Tribunal de origem não ter se manifestado sobre *"a questão específica acerca do término do contrato de locação, diante do depósito das chaves"*, bem como sobre laudo pericial apresentado pelo perito oficial.

Sustenta, ainda, violação aos artigos 4º e 6º da Lei nº 8.245/91, na medida em que a Corte de origem teria vinculado a rescisão do contrato de aluguel à necessidade de indenização pelos danos sofridos no imóvel (e-STJ fls. 765/779).

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou.

É o relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo e infirmou os argumentos da decisão do Tribunal *a quo*, razão pela qual conheço do agravo e passo ao exame do recurso especial.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

[...]

I. Trata-se de recurso especial interposto por BANCO DO BRASIL S. A., com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra o V. Acórdão proferido na C. 28ª Câmara de Direito Privado.

II. O recurso não reúne condições de admissibilidade pela alínea "a" da norma autorizadora.

Fundamentação da decisão:

Não se verifica a pretendida ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC, porquanto as questões trazidas à baila foram todas apreciadas pelo V. Acórdão atacado, naquilo que à D. Turma Julgadora pareceu pertinente à apreciação do recurso, com análise e avaliação dos elementos de convicção carreados para os autos. Neste sentido: "Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação dos artigos 1022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado" (Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 1947755/DF, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, in D Je de 16.08.2022).

Violação aos arts. 4º, 6º, 67, da lei 8.245/91:

Não ficou demonstrada a alegada vulneração aos dispositivos arrolados, pois as exigências legais na solução das questões de fato e de direito da lide foram atendidas pelo V. Acórdão ao declinar as premissas nas quais assentada a decisão.

Nesse sentido, o E. Superior Tribunal de Justiça vem decidindo que "a simples alusão a dispositivos, desacompanhada da necessária argumentação que sustente a alegada ofensa à lei federal, não se

mostra suficiente para o conhecimento do recurso especial" (Agravado em Recurso Especial 1871253/DF, Relator Ministro Marco Buzzi, in DJe de 09.08.2022).

Além disso, ao decidir da forma impugnada, a D. Turma Julgadora o fez diante das provas e das circunstâncias fáticas próprias do processo sub judice, certo que as razões do recurso ativeram-se a uma perspectiva de reexame desses elementos. Mas isso é vedado pelo enunciado na Súmula 7 do E. Superior Tribunal de Justiça.

III. Melhor sorte não colhe o reclamo sob o prisma da letra "c".

Não ficou demonstrada na peça recursal a exata similitude de situações com soluções jurídicas diversas entre os Vv. Acórdãos recorrido e paradigma.

Nesse sentido: "(...) em relação ao apontado dissídio jurisprudencial, cumpre assinalar que não se pode conhecer de recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, c, da Constituição Federal, se a divergência não estiver comprovada nos moldes dos arts. 1029, § 1º, do CPC/2015; e 255, parágrafos 1º e 2º, do RISTJ. Vale destacar que as circunstâncias fáticas e as peculiaridades dos precedentes colacionados diferem do caso em análise, o que inviabiliza a configuração da divergência jurisprudencial, conforme exigência legal e regimental" (Agravado Interno no Agravado em Recurso Especial 1830578 /SP, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, in D Je de 01.09.2020).

IV. Pelo exposto, INADMITO o recurso especial, com base no art. 1.030, V, do CPC.

V. Alerto que esta Presidência não conhecerá de eventuais embargos declaratórios opostos contra a presente decisão. Isto porque o E. Superior Tribunal de Justiça já consagrou entendimento no sentido de que os embargos de declaração opostos contra decisão de inadmissão de recurso especial não têm o condão de interromper ou suspender o prazo recursal, uma vez que o único recurso cabível contra tal despacho é o agravo em recurso especial (nesse sentido: AgInt no AR Esp 1599563/RJ, 3ª Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, in D Je de 03.11.2021; AgInt no AR Esp 1875740/RJ, 4ª Turma, Relator Ministro Luís Felipe Salomão, in D Je de 28.10.2021; AgInt nos E Dcl no EAR Esp 1632917/SP, Corte Especial, Relator Ministro João Otávio de Noronha, in DJE de 11.03.2021 e AgInt no AR Esp 1703448/RS, 4ª Turma, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, in D Je de 11.02.2021) [...] (e-STJ fls. 760/762).

Da análise dos acórdãos impugnados constata-se que o Tribunal de origem, aplicando o direito que entendeu cabível à hipótese, decidiu fundamentada e

expressamente acerca das questões que lhe foram submetidas, sendo certo que, nos termos da jurisprudência desta Corte de Justiça, *"Não há ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte"* (REsp n. 2.172.899/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 1/4/2025, DJEN de 14/4/2025.).

Assim, ausente omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão recorrido, não se verifica a alegada violação do art. 1022 do CPC.

Dessa forma, a decisão que inadmitiu o recurso especial deve, de fato, ser mantida.

Prosseguindo, sustenta o recorrente que o o Tribunal de origem teria violado os artigos 4º e 6º da Lei de Locações, quando julgou improcedente o pedido de "entrega das chaves", condicionando-o à indenização pelos danos causados no imóvel.

Por certo, nos termos dos artigos citados, o locatário pode rescindir o contrato de locação antes do prazo acordado, no entanto, nos termos do artigo 23, III, da Lei 8245/91, é obrigado a restituir o imóvel no estado em que recebeu.

Da análise do acórdão impugnado constata-se que o pedido inicial foi julgado improcedente pois o recorrente se limitou a efetuar o depósito das chaves. Conforme consignado pelo Magistrado sentenciante, *"a consignação que o Banco deveria ter levado a cabo não poderia se limitar às chaves (aliás, de nenhuma utilidade a consignação de chaves dado ao estado do imóvel), o Banco deveria ter consignado os valores que reputava corretos para se liberar de sua obrigação, e sua obrigação era a de fazer a reposição do imóvel ao estado anterior, mesmo que o fizesse no valor que entendia correto, ou seja, R\$ 900.000,00. Como não agiu dessa maneira, a consignação não procede"*.

Dessa forma, não há que se falar em violação aos artigos citados.

De mais a mais, o recorrente não impugnou o fundamento da decisão referente à necessidade de restituir o imóvel ao estado em que se encontrava ou, a consignar o valor que considerava correto para recompor o imóvel ao estado anterior, sendo certo que, de há muito se firmou o entendimento no sentido de que: *"A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso."* (AgInt no AREsp n. 2.423.648/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

Com efeito, presente na decisão recorrida fundamento fático ou jurídico que sustente, por si, o resultado impugnado, mostra-se destituído de utilidade o exame das teses recursais relativas aos demais aspectos, já que, mesmo que acolhidas, não alterarão o que decidido.

Cuida-se de entendimento consagrado desde a edição da Súmula 283 pelo Supremo Tribunal Federal, segundo a qual: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."

Por fim, quanto ao apontamento da existência de dissenso jurisprudencial, sabe-se que "divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações (arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ)" (REsp n. 1.888.242/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022, DJe de 31/3/2022)

Com efeito, a interposição do recurso especial por tal alínea exige do recorrente - além da comprovação da alegada divergência jurisprudencial, por meio da juntada dos precedentes favoráveis à tese defendida, com a devida certidão ou cópia dos paradigmas, autenticada ou de repositório oficial -, a comparação analítica dos acórdãos confrontados, nos termos dos artigos 1029, §§1º e 2º, do Código de Processo Civil, e 255, §1º, do Regimento Interno do STJ, o que não foi feito.

Ademais, é certo que: "A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional." (AgInt no AREsp n. 2.662.008/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

A análise das alegações recursais, no ponto, indica mera transcrição das decisões sem a apresentação de quadro analítico ou instrumento que o valha apto a clarificar os pontos de dissonância existentes entre o paradigma e o acórdão recorrido

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

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais para R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.462.202 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0342708-7

Número de Origem:
10606174120168260100

Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADA : MARILA SANTOS DE CARVALHO BRESSANE - SP226194

AGRAVADO : SANTO ASSIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : CLÁUDIO MÁRCIO ABDUL-HAK ANTELO - SP111323

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 15 de setembro de 2025