



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2610258 - GO (2024/0125294-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**AGRAVANTE** : JAIR DOS SANTOS  
**ADVOGADOS** : JOSE FRANCISCO RABELO - GO015797  
JIVAGO TOMÁS DA CUNHA - GO022255  
FELLIPE DE TARSO RIBEIRO DE SOUSA - GO036750  
**AGRAVADO** : SIND EMPRESAS TRANSP COLETIVO URB PASSAGEIROS  
GOIANIA  
**ADVOGADO** : DYOGO CROSARA - GO023523

### **EMENTA**

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA N. 284 DO STF. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES. EXTINÇÃO DA RELAÇÃO LOCATÍCIA. RECEBIMENTO DO IMÓVEL APÓS REFORMA. CONDIÇÃO POTESTATIVA. INADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA.

1. 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).

2. "O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que eventual ressarcimento relativo a supostos prejuízos ocorridos no imóvel locado, decorrentes de sua má utilização, deve ser perseguido em ação própria, não constituindo justificativa idônea para impedir a extinção contratual verificada pelo decurso do prazo contratual, bem como para obstar a entrega do imóvel mediante depósito judicial das chaves em juízo" (AgInt no AREsp n. 1.610.017/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 29/6/2020, DJe de 5/8/2020).

3. 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 24/09/2024 a 30/09/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de setembro de 2024.

Ministro Antonio Carlos Ferreira  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2610258 - GO (2024/0125294-9)**

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**AGRAVANTE** : JAIR DOS SANTOS  
**ADVOGADOS** : JOSE FRANCISCO RABELO - GO015797  
JIVAGO TOMÁS DA CUNHA - GO022255  
FELLIPE DE TARSO RIBEIRO DE SOUSA - GO036750  
**AGRAVADO** : SIND EMPRESAS TRANSP COLETIVO URB PASSAGEIROS  
GOIANIA  
**ADVOGADO** : DYOGO CROSARA - GO023523

### **EMENTA**

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA N. 284 DO STF. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES. EXTINÇÃO DA RELAÇÃO LOCATÍCIA. RECEBIMENTO DO IMÓVEL APÓS REFORMA. CONDIÇÃO POTESTATIVA. INADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA.

1. 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).

2. "O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que eventual ressarcimento relativo a supostos prejuízos ocorridos no imóvel locado, decorrentes de sua má utilização, deve ser perseguido em ação própria, não constituindo justificativa idônea para impedir a extinção contratual verificada pelo decurso do prazo contratual, bem como para obstar a entrega do imóvel mediante depósito judicial das chaves em juízo" (AgInt no AREsp n. 1.610.017/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 29/6/2020, DJe de 5/8/2020).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

### **RELATÓRIO**

Trata-se de agravo interno (e-STJ fls. 1.538/1.546) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial (e-STJ fls. 1.531/1.534).

Em suas razões, a parte agravante alega que (e-STJ fl. 1.542):

Acontece que, como dito, data máxima vênia, a decisão agravada deixou de considerar fato relevantíssimo, qual seja, que o acórdão recorrido manteve parte da sentença na qual se reconheceu o justo motivo para o não recebimento das chaves em razão do imóvel não ter sido entregue como está expresso no contrato, o que restou comprovado pela perícia realizada.

Ainda, a decisão agravada deixou de analisar que a ação foi ajuizada pelo Autor/Agravado também com o intuito de se ver livre de qualquer indenização, vale dizer, não tratam os presentes autos simplesmente de ação rescisória contratual cumulada com entrega das chaves.

Dessa forma, se de um lado, pode o Autor rescindir o contrato, lado outro não pode ser desobrigado de indenizar prejuízos já apurados, tanto é que a ação teve procedência apenas parcial, e não total.

Nos paradigmas citados por Vossa Excelência na decisão agravada, qual seja, AREsp 1610017/SP e AREsp 2270530/RJ, se discutiu única e exclusivamente o direito do Autor em rescindir o contrato com a entrega das chaves, sem que se adentrasse à obrigação de indenizar, pois, naqueles casos não houve o reconhecimento da legítima recusa das chaves pelo locador, conforme adiante se demonstra, na forma do §1º do artigo 1.021 do CPC.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (e-STJ fls. 1.550/1.565).

É o relatório.

## **VOTO**

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 1.531/1.534):

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (e-STJ fls. 1.349/1.351).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (e-STJ fls. 1.125/1.126):

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C CONSIGNAÇÃO DE CHAVES. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. NÃO VIOLAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ENTREGA DO**

IMÓVEL. DIREITO POTESTATIVO DO LOCATÁRIO. DEVER DO LOCATÁRIO DE PAGAR O ALUGUEL ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. REPARAÇÃO/INDENIZAÇÃO POR SUPPOSTOS DANOS AO IMÓVEL. AÇÃO PRÓPRIA. SENTENÇA MANTIDA.

1. Não há se falar em vício formal, por ausência de dialeticidade, visto que as razões invocadas dizem respeito à matéria resolvida na sentença e permitem extrair os motivos do inconformismo com o desfecho dado à causa, sem nenhum prejuízo ao contraditório.

2. O colendo Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que eventual ressarcimento relativo a supostos prejuízos ocorridos no imóvel locado, decorrentes de sua má utilização, deve ser perseguido em ação própria, não constituindo justificativa idônea para impedir a extinção contratual verificada pelo decurso do prazo contratual, bem como para obstar a entrega do imóvel mediante depósito judicial das chaves em juízo.

3. O depósito das chaves em juízo e a respectiva rescisão contratual, não elidem a responsabilidade do locatário em relação a eventuais danos e modificações que tenha realizado no bem então locado, até porque o locador poderá ajuizar ação própria com o fito de obter as reformas devidas e/ou indenização por perdas e danos.

4. Quanto aos aluguéis devidos à parte recorrente, oportuno consignar que a jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça entende 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"(STJ, 4ª Turma, AgInt no REsp nº 1.423.281/AM, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/11/2019, DJe 06/12/2019).

5. Em atenção ao fato de que réu/apelante não apresentou reconvenção e que ao dirigente processual cabe decidir a lide nos limites em que foi proposta, que no caso concreto se limita à rescisão contratual e à consignação das chaves, não há que trazer à discussão eventual pleito para reparação dos supostos danos causados ao imóvel.

6. Eventuais reparos no bem, a saber, readequação ao estado originário do bem ao início do contrato, danos ao telhado, infiltrações, danos nas janelas, azulejos, portas, defeitos na pintura, devem ser discutidos em ação própria.

7. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA, MAS DESPROVIDA.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 1.142/1.143).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 1.162/1.164), interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, a parte alegou violação dos arts. 544 do CPC/2015 e 67, V, b, da Lei n. 8.245/1991, sustentando que "sendo julgada procedente apenas a rescisão contratual, e improcedente a consignação das chaves, ante à reconhecida justificativa para a recusa das chaves, deve o recorrido/locatário responder pelos deveres da locação até a efetiva entrega do imóvel" (e-STJ fl. 1.173).

No agravo (e-STJ fls. 1.355/1.368), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (e-STJ fls. 1.373/1.397).

É o relatório.

Decido.

Extraem-se as seguintes razões de decidir do aresto impugnado (e-STJ fls. 1.146/1.148):

Conforme mencionado no decisum embargado, o embargante almejava o provimento do recurso de apelação, a fim de que a liminar de consignação de chaves fosse revogada, bem ainda, houvesse a determinação para a reforma/adequação à condição originária do imóvel, de forma a condenar o autor/embargado ao pagamento dos encargos da locação, até a efetiva entrega do bem.

Importante consignar que o entendimento da colenda Corte da Cidadania caminha no sentido de que é possível a entrega das chaves do imóvel objeto de locação em cartório judicial, na hipótese em que o locador se recusa a recebê-lo sem a realização de reforma pelo locatário, porque, além de ser um direito de este devolver o imóvel ao fim do prazo do contrato, a exigência do locador caracteriza condição potestativa, ressaltando-se que eventual prejuízo deve ser discutido em ação própria, ad exemplum:

(...)

Por outro lado, destaco que a justa recusa reconhecida por sentença não tem o condão de determinar a reforma do imóvel, nos termos requeridos por JAIR DOS SANTOS, uma vez que o próprio réu/embargante, em sede de contestação (evento nº 39, p. 214), enfatizou que eventual reparação/indenização seria pleiteada em ação própria, litteratim:

A decisão recorrida está em conformidade com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que "eventual ressarcimento relativo a supostos prejuízos ocorridos no imóvel locado, decorrentes de sua má utilização, deve ser perseguido em ação própria, não constituindo justificativa idônea para impedir a extinção contratual verificada pelo decurso do prazo contratual, bem como para obstar a entrega do imóvel mediante depósito judicial das chaves em juízo." (AgInt no AREsp n. 1.610.017/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 29/6/2020, DJe de 5/8/2020).

Nesse mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 INEXISTENTE. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES. EXTINÇÃO DA RELAÇÃO LOCATÍCIA. RECEBIMENTO DO IMÓVEL APÓS REFORMA. CONDIÇÃO POTESTATIVA. INADMISSIBILIDADE. PRECEDENTES. RETORNO DOS AUTOS. QUESTÕES PENDENTES.

(...)

2. Inaplicabilidade das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ, pois incontroverso nos autos que estipulações contratuais determinavam à agravante que restituísse "os imóveis em condições de habitabilidade e em seu estado anterior", no que concluiu o Tribunal que "a relação contratual deve continuar a produzir efeitos até o cumprimento da obrigação de fazer final a cargo da Empresa autora, qual seja, a de restituir os imóveis em condições de habitabilidade e em seu estado anterior".

3. O fato de os imóveis não serem entregues conforme estipulado contratualmente não legitima a manutenção "ad eternum" do contrato locatício para obrigar o cumprimento de devolver "em condições de habitabilidade e em seu estado anterior", pois o "Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que eventual ressarcimento relativo a supostos prejuízos ocorridos no imóvel locado, decorrentes de sua má utilização, deve ser perseguido em ação própria, não constituindo justificativa idônea para impedir a extinção contratual verificada pelo

decurso do prazo contratual, bem como para obstar a entrega do imóvel mediante depósito judicial das chaves em juízo" (AgInt no AREsp n. 1.610.017/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 5/8/2020).

Agravo interno provido em parte, nos termos da fundamentação.

(AgInt no AREsp n. 2.270.530/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 12/4/2024.)

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

Como visto, ficou assentado no aresto impugnado que "a justa recusa reconhecida por sentença não tem o condão de determinar a reforma do imóvel, nos termos requeridos por JAIR DOS SANTOS, uma vez que o próprio réu/embargante, em sede de contestação (evento nº 39, p. 214), enfatizou que eventual reparação/indenização seria pleiteada em ação própria" (e-STJ fl. 1.148) e que, "considerando que réu/apelante não apresentou reconvenção e que ao dirigente processual cabe decidir a lide nos limites em que foi proposta, que no caso concreto se limita à rescisão contratual e à consignação das chaves, não há que trazer à discussão eventual pleito para reparação dos supostos danos causados ao imóvel" (e-STJ fl. 1.122).

Portanto, a insurgência quanto ao dever de reparação não pode ser sustentada apenas com base nos arts. 544 do CPC/2015 e 67, V, b, da Lei n. 8.245/1991, que não regulam a matéria da forma como tratada nos autos. Note-se que o Tribunal aplicou o art. 492 do CPC/2015. Incidente, portanto, a Súmula n. 284/STF por deficiência na fundamentação recursal.

Além disso, o Tribunal de origem seguiu os precedentes desta Corte ao reconhecer a possibilidade de o locatário entregar as chaves do imóvel locado no cartório judicial, nos casos em que o locador se recusa a recebê-las, exigindo que o locatário realize reformas. Além de ser um direito do locatário devolver o imóvel ao final do contrato, tal exigência do locador é considerada uma condição potestativa. Qualquer eventual prejuízo deve ser discutido em ação própria

A propósito:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. LOCAÇÃO. AÇÃO CONSIGNATÓRIA. ART. 67 DA LEI Nº 8.247/91. EXTINÇÃO DA RELAÇÃO LOCATÍCIA. ENTREGA DAS

CHAVES EM JUÍZO. DEVIDOS OS ALUGUÉIS REFERENTES AO PERÍODO QUE ANTECEDEU O DEPÓSITO. RECEBIMENTO DO IMÓVEL APÓS REFORMA. CONDIÇÃO POTESTATIVA. INADMISSIBILIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROTETATÓRIOS. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO NCPC. MANUTENÇÃO. RECURSO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO NÃO PROVIDO.

[...]

2. Esta Corte superior compreende que a ação consignatória prevista no artigo 67 da Lei nº 8.245/91 pode ser utilizada para a devolução do próprio imóvel, representada pela entrega das chaves. Precedentes.

3. O Superior Tribunal de Justiça, há muito e de modo reiterado, firmou a orientação de que a entrega das chaves em Juízo põe fim ao contrato de locação, sendo devidos aluguéis ao período anterior à aludida extinção.

4. É possível a entrega das chaves do imóvel objeto de locação em cartório judicial, na hipótese em que o locador se recusa a recebê-lo sem a realização de reforma pelo locatário, porque, além de ser um direito de este devolver o imóvel ao fim do prazo do contrato, a exigência do locador caracteriza condição potestativa, ressaltando-se que eventual prejuízo deve ser discutido em ação própria.

[...]

8. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.617.757/PR, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/10/2018, DJe de 25/10/2018.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL LOCADO DEMONSTRADA. NECESSIDADE DE REPAROS. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO INATACADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 283/STF. PRETENSÃO DE OBTER RESSARCIMENTO DE ALEGADOS PREJUÍZOS QUE DEVE SER ADUZIDA EM AÇÃO PRÓPRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ.

[...]

2. A jurisprudência desta Corte entende que "eventual ressarcimento relativo à prejuízos ocorridos no imóvel arrendado, decorrentes de sua má utilização, deve ser perseguido em ação própria, não constituindo justificativa idônea para impedir a extinção contratual verificada pelo decurso do prazo contratual, bem como para obstar a entrega do imóvel, assim representado pela entrega das chaves". (AgRg no REsp 926.652/ES, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/11/2012, DJe 30/11/2012). Incidência da Súmula n. 83/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.377.177/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 29/4/2019, DJe de 2/5/2019.)

Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ, nos termos da Súmula n. 83/STJ.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de

alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.610.258 / GO  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0125294-9

Número de Origem:

523176224 52317622420168090051

Sessão Virtual de 24/09/2024 a 30/09/2024

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : JAIR DOS SANTOS

ADVOGADOS: JOSE FRANCISCO RABELO - GO015797

JIVAGO TOMÁS DA CUNHA - GO022255

FELLIPE DE TARSO RIBEIRO DE SOUSA - GO036750

AGRAVADO : SIND EMPRESAS TRANSP COLETIVO URB PASSAGEIROS  
GOIANIA

ADVOGADO : DYOGO CROSARA - GO023523

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /  
RESOLUÇÃO

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : JAIR DOS SANTOS

ADVOGADOS: JOSE FRANCISCO RABELO - GO015797

JIVAGO TOMÁS DA CUNHA - GO022255

FELLIPE DE TARSO RIBEIRO DE SOUSA - GO036750

AGRAVADO : SIND EMPRESAS TRANSP COLETIVO URB PASSAGEIROS  
GOIANIA

ADVOGADO : DYOGO CROSARA - GO023523

## **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 24/09/2024 a 30/09/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 30 de setembro de 2024