



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2633780 - SP (2024/0168443-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO
ADVOGADOS : THIAGO HAMILTON RUFINO - SP340316
CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO - SP146360
AGRAVANTE : JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR
ADVOGADOS : DAVI LAGO - SP127690
ALBERT VALERIO ABATE - SP263573
EDUARDO BARBATO CÔRTEZ - SC051468
RODRIGO DUARTE - SP358824
AGRAVADO : CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO
ADVOGADOS : THIAGO HAMILTON RUFINO - SP340316
CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO - SP146360
AGRAVADO : JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR
ADVOGADOS : DAVI LAGO - SP127690
ALBERT VALERIO ABATE - SP263573
EDUARDO BARBATO CÔRTEZ - SC051468
RODRIGO DUARTE - SP358824

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONHECIMENTO DOS AGRAVOS. RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS.

1. Agravos interpostos contra decisões que inadmitiram recursos especiais manejados com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal. Agravos conhecidos.
2. Alegações de violação aos arts. 17 e 18 do CPC afastadas. Legitimidade ativa do locador para cobrança de despesas de consumo e tributos vinculados ao imóvel, independentemente da comprovação da propriedade, em consonância com a jurisprudência do STJ.
3. Inexistência de violação ao art. 320 do CPC. Documentação juntada suficiente para embasar a execução. Laudo de vistoria assinado por ambas as partes não é requisito indispensável à propositura da ação.

4. Violação ao art. 422 do Código Civil não configurada. Termo de entrega de chaves não implica quitação ampla e geral do contrato na ausência de declaração expressa.
5. Não ocorrência de violação ao art. 141 do CPC. Penalidades contratuais pela rescisão antecipada foram analisadas e afastadas de forma fundamentada, sem extrapolação dos limites da lide.
6. Inexistência de omissão (art. 1.022 do CPC). Acórdão enfrentou de modo suficiente todas as questões relevantes, sendo desnecessária manifestação expressa sobre cada argumento apresentado.
7. Alegação de violação ao art. 23, III, V e VI, da Lei 8.245/91 afastada. Indenização limitada aos danos comprovados, sendo inviável reexame de provas em recurso especial (Súmula 7/STJ).
8. Agravos conhecidos para conhecer dos recursos especiais e negar-lhes provimento. Majoração dos honorários advocatícios nos termos do art. 85, §11, do CPC.
9. Agravos conhecidos. Recursos especiais desprovidos.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2633780 - SP (2024/0168443-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO
ADVOGADOS : THIAGO HAMILTON RUFINO - SP340316
CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO - SP146360
AGRAVANTE : JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR
ADVOGADOS : DAVI LAGO - SP127690
ALBERT VALERIO ABATE - SP263573
EDUARDO BARBATO CÔRTEZ - SC051468
RODRIGO DUARTE - SP358824
AGRAVADO : CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO
ADVOGADOS : THIAGO HAMILTON RUFINO - SP340316
CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO - SP146360
AGRAVADO : JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR
ADVOGADOS : DAVI LAGO - SP127690
ALBERT VALERIO ABATE - SP263573
EDUARDO BARBATO CÔRTEZ - SC051468
RODRIGO DUARTE - SP358824

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONHECIMENTO DOS AGRAVOS. RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS.

1. Agravos interpostos contra decisões que inadmitiram recursos especiais manejados com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal. Agravos conhecidos.
2. Alegações de violação aos arts. 17 e 18 do CPC afastadas. Legitimidade ativa do locador para cobrança de despesas de consumo e tributos vinculados ao imóvel, independentemente da comprovação da propriedade, em consonância com a jurisprudência do STJ.
3. Inexistência de violação ao art. 320 do CPC. Documentação juntada suficiente para embasar a execução. Laudo de vistoria assinado por ambas as partes não é requisito indispensável à propositura da ação.

4. Violação ao art. 422 do Código Civil não configurada. Termo de entrega de chaves não implica quitação ampla e geral do contrato na ausência de declaração expressa.
5. Não ocorrência de violação ao art. 141 do CPC. Penalidades contratuais pela rescisão antecipada foram analisadas e afastadas de forma fundamentada, sem extrapolação dos limites da lide.
6. Inexistência de omissão (art. 1.022 do CPC). Acórdão enfrentou de modo suficiente todas as questões relevantes, sendo desnecessária manifestação expressa sobre cada argumento apresentado.
7. Alegação de violação ao art. 23, III, V e VI, da Lei 8.245/91 afastada. Indenização limitada aos danos comprovados, sendo inviável reexame de provas em recurso especial (Súmula 7/STJ).
8. Agravos conhecidos para conhecer dos recursos especiais e negar-lhes provimento. Majoração dos honorários advocatícios nos termos do art. 85, §11, do CPC.
9. Agravos conhecidos. Recursos especiais desprovidos.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos em recurso especial interpostos por **CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO (CARLOS)** e **JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR (JAIMES)**, contra decisões que inadmitiram os respectivos recursos especiais manejados com fundamento no art. 105, III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pela 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO.

- 1. Legitimidade ativa. Despesas de contas de consumo e impostos pagos pelo locador. Direito ao ressarcimento.*
- 2. Rescisão antecipada. Justificada. Omissão quanto à existência de ação judicial visando a remoção do ‘pér’.*
- 3. Vistoria de saída acompanhada pelo locatário e seu representante. Validade.*
- 4. Termo de entrega de chaves. Ausência de ampla e geral quitação.*
- 5. Danos materiais. Indenização devida apenas em relação aos danos comprovados e pertinentes. Pintura na cor branca e despesas com o plano de saúde do jardineiro não previstas no contrato.*
- 6. Embargos improcedentes. Preliminar rejeitada. Recurso parcialmente provido.*

Nas razões do agravo, **CARLOS** sustentou: **(1)** Que o recurso especial não implica reexame de provas ou interpretação de cláusulas contratuais, mas apenas a subsunção das normas ao caso concreto, afastando a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ; **(2)** Violação aos arts. 17 e 18 do CPC, ao permitir a cobrança de valores de contas de consumo e tributos em nome de terceiros, sem comprovação de que se referem ao imóvel objeto do contrato de locação; **(3)** Violação ao art. 320 do CPC, pela

ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação de execução, como laudo de vistoria de entrada e saída do imóvel assinado por ambas as partes; **(4)** Violação ao art. 422 do Código Civil, ao desconsiderar que o termo de entrega das chaves conferia quitação geral do contrato.

Houve apresentação de contraminuta por **JAIMES**, defendendo que o agravo não merece prosperar, pois o recurso especial inadmitido esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, além de não demonstrar violação de lei federal (fls. 501 /505).

Nas razões do agravo, **JAIMES** sustentou: **(1)** Que o recurso especial não implica reexame de provas ou interpretação de cláusulas contratuais, mas apenas a subsunção das normas ao caso concreto, afastando a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ; **(2)** Violação ao art. 141 do CPC, ao afastar a aplicação de penalidades contratuais pela rescisão antecipada e pela inobservância do prazo de comunicação da rescisão; **(3)** Violação ao art. 1.022 do CPC, pela omissão do acórdão em relação à suspensão da ação judicial envolvendo o pter e à ausência de intimação do locatário para desocupação do imóvel; **(4)** Violação ao art. 23, III, V e VI, da Lei 8.245/91, ao não condenar o locatário a indenizar o locador pelos danos causados ao imóvel.

Houve apresentação de contraminuta por **CARLOS**, defendendo que o agravo não merece prosperar, pois o recurso especial inadmitido esbarra nos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, além de não demonstrar violação de lei federal (fls. 507 /513).

É o relatório.

VOTO

Os agravos são espécies recursais cabíveis, foram interpostos tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos das decisões recorridas.

CONHEÇO, portanto, dos agravos e passo ao exame dos recursos especiais que não merecem prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, **CARLOS** apontou: **(1)** Violação aos arts. 17 e 18 do CPC, ao permitir a cobrança de valores de contas de consumo e tributos em nome de terceiros, sem comprovação de que se referem ao imóvel objeto do contrato de locação; **(2)** Violação ao art. 320 do CPC, pela ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação de execução, como laudo de vistoria de entrada e saída do imóvel assinado por ambas as partes; **(3)** Violação ao art. 422 do Código Civil, ao desconsiderar que o termo de entrega das chaves conferia quitação geral do contrato.

Houve apresentação de contrarrazões por **JAIMES**, defendendo que o recurso especial não merece prosperar, pois as questões suscitadas demandam reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ .

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, **JAIMES** apontou: **(1)** Violação ao art. 141 do CPC, ao afastar a aplicação de penalidades contratuais pela rescisão antecipada e pela inobservância do prazo de comunicação da rescisão; **(2)** Violação ao art. 1.022 do CPC, pela omissão do acórdão em relação à suspensão da ação judicial envolvendo o pter e à ausência de intimação do locatário para desocupação do imóvel; **(3)** Violação ao art. 23, III, V e VI, da Lei 8.245/91, ao não condenar o locatário a indenizar o locador pelos danos causados ao imóvel.

Houve apresentação de contrarrazões por **CARLOS**, defendendo que o recurso especial não merece prosperar, pois as questões suscitadas demandam reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Objetivos Recursais dos Recursos Especiais

I. Recurso Especial de Carlos Roberto Deneszczuk Antonio (Carlos)

O objetivo recursal é decidir se: **(i)** o recorrido possui legitimidade ativa para pleitear valores de contas de consumo e tributos em nome de terceiros; **(ii)** a execução é válida sem a apresentação de documentos indispensáveis, como laudo de vistoria de entrada e saída do imóvel; **(iii)** o termo de entrega das chaves confere quitação geral do contrato; **(iv)** o recorrido deve ser condenado a indenizar o recorrente pelos danos causados ao imóvel.

II. Recurso Especial de Jaimes Bento de Almeida Junior (Jaimes)

O objetivo recursal é decidir se: **(i)** é válida a aplicação de penalidades contratuais pela rescisão antecipada e pela inobservância do prazo de comunicação da rescisão; **(ii)** houve omissão do acórdão em relação à suspensão da ação judicial envolvendo o pter e à ausência de intimação do locatário para desocupação do imóvel; **(iii)** o locatário deve ser condenado a indenizar o locador pelos danos causados ao imóvel.

I. Recurso Especial de Carlos.

(1) Violação aos arts. 17 e 18 do CPC.

Não há violação aos artigos 17 e 18 do Código de Processo Civil. O Tribunal de origem examinou de maneira adequada a legitimidade ativa para a cobrança das contas de consumo e tributos pagos pelo locador, concluindo que tais despesas estavam diretamente vinculadas ao imóvel objeto da locação. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao reconhecer que a legitimidade decorre da

posição de locador, independentemente de comprovação de propriedade, em razão da natureza pessoal da relação locatícia. Nesse sentido, no AgRg nos EDcl no AREsp 692769/RS (Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe 19/10/2015), o STJ afirmou que o sujeito ativo da ação de despejo — e, por consequência, das medidas judiciais relacionadas ao contrato de locação — identifica-se com o locador definido no instrumento contratual, podendo ou não coincidir com o proprietário do imóvel.

No caso concreto, o acórdão recorrido destacou que os pagamentos realizados pelo locador foram comprovados mediante documentos idôneos e referiam-se ao imóvel locado. Assim, estão presentes a legitimidade e o interesse processual, pois o locador adiantou valores necessários para preservar o bem e evitar prejuízos decorrentes do inadimplemento do locatário. Não há indício de cobrança indevida ou de valores estranhos à locação. Dessa forma, fica afastada a alegação de violação aos artigos 17 e 18 do CPC, estando a decisão alinhada à orientação consolidada do STJ.

(2) Violação ao art. 320 do CPC.

Também não prospera a alegação de violação ao artigo 320 do CPC. O Tribunal de origem entendeu que os documentos apresentados eram suficientes para o ajuizamento da execução, uma vez que a cobrança estava lastreada no contrato de locação e nos comprovantes das despesas quitadas pelo locador, elementos hábeis a demonstrar a existência da obrigação e do inadimplemento.

O artigo 320 do CPC exige apenas que a petição inicial seja instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação, isto é, aqueles que comprovam minimamente o direito invocado, e não que sejam juntados todos os documentos que poderiam ser utilizados para o julgamento do mérito. A ausência de laudo de vistoria assinado por ambas as partes não inviabiliza a ação de execução, sobretudo porque eventuais divergências sobre danos ao imóvel ou valores cobrados podem ser discutidas na defesa do executado, não constituindo pressuposto para o ajuizamento.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a exigência do artigo 320 não pode ser interpretada de forma restritiva a ponto de impedir o acesso à jurisdição. O exame da suficiência da prova ou a necessidade de produção de provas adicionais é matéria de mérito e não requisito de admissibilidade da ação. No caso concreto, o acórdão recorrido concluiu que os documentos juntados atendem às exigências legais, de modo que não há falar em ofensa ao artigo 320 do CPC.

Neste sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. MULTA DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AFASTAMENTO. PROCURAÇÃO AD JUDICIA ASSINADA 5 MESES ANTES DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO.

VALIDADE E EFICÁCIA. PRAZO MÁXIMO LEGAL. AUSÊNCIA. DETERMINAÇÃO DE EMENDA DA INICIAL . EXIGÊNCIA DE PROCURAÇÃO ATUALIZADA. EXCEPCIONAL POSSIBILIDADE. PODER GERAL DE CAUTELA. CIRCUNSTÂNCIAS AUTORIZADORAS . AUSÊNCIA NA HIPÓTESE DOS AUTOS. INDEFERIMENTO DA INICIAL. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO . 1. Ação declaratória c/c obrigação de fazer e compensação por danos morais ajuizada em 28/2/2022, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 16/5/2023 e concluso ao gabinete em 13/7/2023.2. O propósito recursal é decidir se (I) houve negativa de prestação jurisdicional; (II) deve ser afastada a multa no julgamento dos embargos de declaração; e (III) o juiz pode exigir a juntada de nova procuração ad judicia atualizada, sob pena de indeferimento da petição inicial, quando esta é instruída com procuração assinada meses antes do ajuizamento da ação .3. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte . Precedentes.4. Afasta-se a multa do art. 1 .026, § 2º, do CPC/2015 quando não se caracteriza o intento protelatório na oposição dos embargos de declaração.5. A procuração ad judicia é outorgada para que o advogado represente o constituinte até o desfecho do processo e, diante da ausência de prazo máximo legal, mantém a sua validade e eficácia até que sobrevenha eventual revogação ou outra causa de extinção, na forma do art. 682 do CC/2002 .6. Segundo a jurisprudência desta Corte, em razão do poder geral de cautela, o juiz pode, diante das peculiaridades da hipótese concreta, determinar a juntada de procuração ad judicia atualizada, com a finalidade precípua de proteger os interesses das partes e zelar pela regularidade dos pressupostos processuais. Trata-se de medida excepcional que demanda fundamentação idônea por parte do juiz.7 . O mero transcurso de alguns meses entre a assinatura da procuração ad judicia e o ajuizamento da ação não justifica, por si só, a aplicação excepcional do poder geral de cautela pelo juiz para exigir a juntada de nova procuração atualizada, tampouco consiste em irregularidade a ensejar o indeferimento da petição inicial e a extinção do processo sem resolução de mérito.8. Hipótese em que o Juízo (I) determinou a emenda da inicial, exigindo a juntada de nova procuração, limitando-se a fundamentar que a apresentada está datada de 5 meses antes do ajuizamento da ação, sem consignar qualquer outra circunstância para tal exigência;(II) em razão do descumprimento da medida, indeferiu a petição inicial e julgou o processo extinto sem resolução de mérito, o que foi mantido pelo acórdão recorrido.9 . Recurso especial conhecido e provido para (I) afastar a multa aplicada à recorrente no julgamento dos embargos de declaração; e (II) anular o acórdão e a sentença e determinar o retorno dos autos ao Juízo de primeiro grau, a fim de que o processo tenha o seu regular prosseguimento. (STJ - REsp: 2084166 MA 2023/0235752-0, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 07/11/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/11/2023).

(3) Violação ao art. 422 do Código Civil

Igualmente não procede a alegação de violação ao artigo 422 do Código Civil. O Tribunal de origem apreciou expressamente o termo de entrega das chaves e concluiu que ele não conferia quitação ampla e geral de todas as obrigações do contrato de locação. Destacou que a boa-fé objetiva, prevista no artigo 422, impõe às partes a observância de lealdade e cooperação, mas não autoriza interpretação extensiva de documentos de quitação quando ausente manifestação inequívoca nesse sentido.

A quitação ampla e geral não pode ser presumida, devendo resultar de declaração clara e expressa das partes. O simples recebimento das chaves, sem cláusula específica que exonere o locatário de todas as obrigações pendentes, não extingue débitos relativos a danos ao imóvel ou despesas comprovadamente adiantadas pelo locador. O entendimento adotado pelo Tribunal está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual o termo de devolução de chaves, por si só, não significa quitação total do contrato se não contiver declaração expressa nesse sentido.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E ESTÉTICOS. ACIDENTE DE TRÂNSITO. ACORDO EXTRAJUDICIAL . DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. VALIDADE APENAS EM RELAÇÃO AOS DANOS A QUE SE REFERE (CONCERTO DO VEÍCULO E REEMBOLSO DE DESPESAS MÉDICO-HOSPITALARES. RECURSO PROVIDO . 1. A quitação plena e geral, para nada mais reclamar a qualquer título, constante de acordo extrajudicial, considera-se válida e eficaz, desautorizando investida judicial para ampliar a verba indenizatória aceita e recebida. Todavia, a transação deve ser interpretada restritivamente, significando a quitação apenas dos valores a que se refere. 2 . No caso concreto, o Tribunal de origem interpretou o termo de transação extrajudicial, bem como os documentos juntados pela seguradora, concluindo que a autora deu quitação apenas quanto aos danos materiais, relativos ao concerto da motocicleta e às despesas médico-hospitalares. Nesse contexto, não se pode obstar a integral reparação dos outros danos sofridos com o acidente (lucros cessantes e danos morais e estéticos), claramente não incluídos no acordo. 3. Agravo interno provido para conhecer dos agravos e negar provimento aos recursos especiais do réu e da seguradora denunciada . (STJ - AgInt no AREsp: 1131730 PR 2017/0165027-5, Relator.: Ministro LÁZARO GUIMARÃES DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5 REGIÃO, Data de Julgamento: 21/08/2018, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/08/2018).

Assim, o acórdão recorrido aplicou corretamente o artigo 422 do Código Civil, preservando o princípio da boa-fé e evitando interpretação ampliativa que poderia gerar enriquecimento sem causa. Não há, portanto, violação ao dispositivo legal invocado.

II. Recurso Especial de Jaimes.

(1) Violação ao art. 141 do CPC.

Não se verifica violação ao artigo 141 do CPC. O Tribunal de origem examinou expressamente as penalidades contratuais previstas para a rescisão antecipada e para o descumprimento do prazo de comunicação, concluindo que, no caso concreto, a rescisão ocorreu de forma justificada e que não havia elementos para aplicação das penalidades. O acórdão apreciou os limites da demanda e fundamentou sua decisão com base nas provas produzidas e nas circunstâncias específicas do contrato de locação.

O artigo 141 do CPC estabelece que o juiz deve decidir a lide nos limites em que foi proposta, sendo-lhe vedado proferir decisão de natureza diversa, além do pedido ou aquém do que foi requerido. Não houve extrapolação dos limites do pedido nem negativa de apreciação da matéria. Ao contrário, o Tribunal analisou o pedido de aplicação das penalidades e, interpretando as cláusulas contratuais e as provas dos autos, entendeu que não cabia impor a multa diante da omissão relevante quanto à ação judicial envolvendo o pfer e das condições em que se deu a devolução do imóvel.

A revisão dessa conclusão demandaria o reexame das provas e a interpretação das cláusulas contratuais, providência que é vedada em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ. Portanto, está corretamente afastada a alegação de violação ao artigo 141 do CPC.

(2) Violação ao art. 1.022 do CPC.

Também não procede a alegação de violação ao artigo 1.022 do CPC. O Tribunal de origem enfrentou de forma clara e suficiente todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, ainda que não tenha abordado individualmente cada argumento apresentado pelas partes. O acórdão analisou a rescisão do contrato, a validade da vistoria de saída e a existência de demanda judicial envolvendo o pfer, concluindo que tais elementos não afastavam as obrigações contratuais discutidas na execução.

O artigo 1.022 do CPC exige que o julgador enfrente as questões essenciais ao julgamento, não havendo obrigatoriedade de manifestação expressa sobre todos os dispositivos legais ou teses invocadas pelas partes, desde que os fundamentos adotados sejam suficientes para sustentar a decisão. A simples discordância da parte com a solução dada pelo Tribunal não caracteriza omissão, contradição ou obscuridade.

Apesar do inconformismo, verifica-se que o Tribunal local se pronunciou sobre todos os temas importantes ao deslinde da controvérsia, não havendo, portanto, omissão, contradição ou obscuridade.

Assim, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023.)

Assim, não há falar em violação ao artigo 1.022 do CPC.

(3) Violação ao art. 23, III, V e VI, da Lei 8.245/91.

Não se verifica violação ao artigo 23, incisos III, V e VI, da Lei do Inquilinato. O Tribunal de origem analisou de forma adequada as obrigações do locatário quanto à conservação do imóvel e concluiu que os danos alegados pelo locador não foram suficientemente comprovados para ensejar indenização. O acórdão destacou que apenas os prejuízos devidamente demonstrados e diretamente relacionados ao uso do imóvel poderiam ser objeto de ressarcimento, afastando despesas não previstas no contrato, como pintura em cor específica ou custos estranhos à locação.

O artigo 23 da Lei 8.245/91 impõe ao locatário o dever de zelar pela conservação do imóvel, restituí-lo ao final da locação no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações naturais decorrentes do uso regular, e reparar danos por ele causados. No caso concreto, a Corte estadual entendeu que não havia prova suficiente de que as avarias decorriam de mau uso ou descuido do locatário, reconhecendo como indenizáveis apenas os danos comprovados.

Rever tal conclusão demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

Dessa forma, o acórdão recorrido aplicou corretamente o artigo 23 da Lei do Inquilinato e decidiu em conformidade com a orientação consolidada desta Corte, não havendo violação ao dispositivo legal invocado.

Nessas condições, **CONHEÇO** dos agravos para **CONHECER** dos recursos especiais interpostos nos mesmos autos e **NEGAR-LHES PROVIMENTO**.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades previstas nos artigos 1.021, §4º, ou 1.026, §2º, ambos do Código de Processo Civil.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.633.780 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0168443-6

Número de Origem:

10016443920218260223 10042677620218260223 1004267762021826022350000
1004267762021826022350001 20230000860417 20230000954237 20230000954238

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO

ADVOGADOS : CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO - SP146360

THIAGO HAMILTON RUFINO - SP340316

AGRAVANTE : JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR

ADVOGADOS : DAVI LAGO - SP127690

RODRIGO DUARTE - SP358824

EDUARDO BARBATO CÔRTEZ - SC051468

ALBERT VALERIO ABATE - SP263573

AGRAVADO : CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO

ADVOGADOS : CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO - SP146360

THIAGO HAMILTON RUFINO - SP340316

AGRAVADO : JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR

ADVOGADOS : DAVI LAGO - SP127690

RODRIGO DUARTE - SP358824

EDUARDO BARBATO CÔRTEZ - SC051468

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025