



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2688781 - MG(2024/0252127-2)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : AF ALMEIDA E FERREIRA BAR E RESTAURANTE LTDA - MICROEMPRESA
AGRAVANTE : EUNICE DE ALMEIDA CASTILHO
AGRAVANTE : SINAIR CANDIDO CASTILHO JUNIOR
ADVOGADO : LUCAS GUIMARAES E SILVA - MG102195
AGRAVADO : MODULO IMOVEIS LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
AGRAVADO : JOSE SEBASTIAO MARTINS
AGRAVADO : CELIA DIAS MARTINS
ADVOGADOS : CARLOS HENRIQUE SANTOS DE CARVALHO - MG107891
FABIO PEREIRA BRASAO - MG109082
MARCELO BALLI CURY - MG071777

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO E COBRANÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL, VÍCIOS DO IMÓVEL, MULTA PROTELATÓRIA E DISSÍDIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E DAR-LHE PROVIMENTO APENAS PARA AFASTAR A MULTA PROTELATÓRIA.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de origem que inadmitiu o recurso especial por inexistência de omissão e negativa de prestação jurisdicional quanto aos arts. 489 e 1.022 do CPC, incidência da Súmula n. 7 do STJ na insurgência contra a multa e na análise do dissídio, e ausência de identidade fática para demonstrar a divergência.
2. A controvérsia: ação de resolução contratual c/c indenização por danos materiais, morais e lucros cessantes e ação de cobrança.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes a resolução e as indenizações e procedente a cobrança, condenando os locatários ao pagamento de R\$ 77.973,18, com juros e correção, além de honorários de 10%.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 12%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação ao art. 489, § 1º, III, IV e VI, do CPC por ausência de enfrentamento de argumentos relevantes e

precedentes, inclusive sobre metragem e regularização; (ii) saber se houve violação ao art. 1.022, I e II, do CPC por rejeição de embargos sem sanar omissões e contradições; (iii) saber se o art. 22, I, III e IV, da Lei n. 8.245/1991 impõe ao locador o dever de entregar imóvel apto ao uso, com AVCB e alvará, ensejando resolução e indenização; (iv) saber se há dissídio jurisprudencial com acórdão do TJSP sobre responsabilidade do locador pela regularidade do imóvel; e (v) saber se é cabível o afastamento da multa do art. 1.026, § 2º, do CPC por ausência de caráter protelatório.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o Tribunal de origem enfrentou a matéria, apresentou fundamentos suficientes e rejeitou embargos que buscavam rediscutir o mérito.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do acervo fático-probatório quanto a vícios do imóvel.

8. A simples interposição dos embargos de declaração não se presta por si só para a aplicação da multa protelatória.

9. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e de similitude fática, conforme o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, § 1º, do RISTJ; ademais, o óbice da Súmula n. 7 do STJ impede a análise do mesmo tema pela alínea c.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o acórdão estadual enfrenta a matéria de forma suficiente e rejeita embargos de declaração com propósito de rediscussão. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do acervo fático-probatório quanto a vícios do imóvel. 3. A simples interposição dos primeiros embargos de declaração não se presta, por si só, para justificar a aplicação da multa protelatória. 4. O dissídio jurisprudencial não se conhece sem cotejo analítico e similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, III, IV e VI, 1.022, I e II, 1.026, § 2º e 1.029, § 1º; Lei n. 8.245/1991, art. 22, I, III e IV; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2688781 - MG(2024/0252127-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **AF ALMEIDA E FERREIRA BAR E RESTAURANTE LTDA - MICROEMPRESA**
AGRAVANTE : **EUNICE DE ALMEIDA CASTILHO**
AGRAVANTE : **SINAIR CANDIDO CASTILHO JUNIOR**
ADVOGADO : **LUCAS GUIMARAES E SILVA - MG102195**
AGRAVADO : **MODULO IMOVEIS LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE**
AGRAVADO : **JOSE SEBASTIAO MARTINS**
AGRAVADO : **CELIA DIAS MARTINS**
ADVOGADOS : **CARLOS HENRIQUE SANTOS DE CARVALHO - MG107891**
: **FABIO PEREIRA BRASAO - MG109082**
: **MARCELO BALLI CURY - MG071777**

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO E COBRANÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL, VÍCIOS DO IMÓVEL, MULTA PROTELATÓRIA E DISSÍDIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E DAR-LHE PROVIMENTO APENAS PARA AFASTAR A MULTA PROTELATÓRIA.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de origem que inadmitiu o recurso especial por inexistência de omissão e negativa de prestação jurisdicional quanto aos arts. 489 e 1.022 do CPC, incidência da Súmula n. 7 do STJ na insurgência contra a multa e na análise do dissídio, e ausência de identidade fática para demonstrar a divergência.
2. A controvérsia: ação de resolução contratual c/c indenização por danos materiais, morais e lucros cessantes e ação de cobrança.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes a resolução e as indenizações e procedente a cobrança, condenando os locatários ao pagamento de R\$ 77.973,18, com juros e correção, além de honorários de 10%.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários para 12%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação ao art. 489, § 1º, III, IV e VI, do CPC por ausência de enfrentamento de argumentos relevantes e

precedentes, inclusive sobre metragem e regularização; (ii) saber se houve violação ao art. 1.022, I e II, do CPC por rejeição de embargos sem sanar omissões e contradições; (iii) saber se o art. 22, I, III e IV, da Lei n. 8.245/1991 impõe ao locador o dever de entregar imóvel apto ao uso, com AVCB e alvará, ensejando resolução e indenização; (iv) saber se há dissídio jurisprudencial com acórdão do TJSP sobre responsabilidade do locador pela regularidade do imóvel; e (v) saber se é cabível o afastamento da multa do art. 1.026, § 2º, do CPC por ausência de caráter protelatório.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o Tribunal de origem enfrentou a matéria, apresentou fundamentos suficientes e rejeitou embargos que buscavam rediscutir o mérito.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do acervo fático-probatório quanto a vícios do imóvel.

8. A simples interposição dos embargos de declaração não se presta por si só para a aplicação da multa protelatória.

9. Não se conhece do dissídio jurisprudencial por ausência de cotejo analítico e de similitude fática, conforme o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, § 1º, do RISTJ; ademais, o óbice da Súmula n. 7 do STJ impede a análise do mesmo tema pela alínea c.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e dar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o acórdão estadual enfrenta a matéria de forma suficiente e rejeita embargos de declaração com propósito de rediscussão. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do acervo fático-probatório quanto a vícios do imóvel. 3. A simples interposição dos primeiros embargos de declaração não se presta, por si só, para justificar a aplicação da multa protelatória. 4. O dissídio jurisprudencial não se conhece sem cotejo analítico e similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, III, IV e VI, 1.022, I e II, 1.026, § 2º e 1.029, § 1º; Lei n. 8.245/1991, art. 22, I, III e IV; RISTJ, art. 255, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por AF ALMEIDA E FERREIRA BAR E RESTAURANTE LTDA (ME), EUNICE DE ALMEIDA CASTILHO e SINAIR CANDIDO CASTILHO JUNIOR contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, por inexistir omissão ou negativa de prestação jurisdicional quanto aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, por

incidência da Súmula n. 7 do STJ na impugnação à multa aplicada nos embargos de declaração e na análise do dissídio jurisprudencial, e por ausência de identidade fática para a demonstração da divergência (fls. 612-614).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do TJMG em apelação nos autos de ação de resolução de contrato c/c indenização e ação de cobrança.

O julgado foi assim ementado (fl. 500):

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO C/C INDENIZAÇÃO – DANOS MATERIAIS E MORAIS – CONTRATO DE LOCAÇÃO – CONDUTAS ILÍCITAS PRATICADAS PELA RÉ – NÃO COMPROVAÇÃO – REPARAÇÃO INCABÍVEL. Determina a Lei nº 8.245/1991, em seu art. 22 que o locador é obrigado a, dentre outros, entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina, garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel e responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação. Considerando que os apelantes não apresentaram provas nos autos do alegado estado precário da construção a justificar seu inadimplemento quanto aos alugueis mensais, e sendo certo que a alegada incompatibilidade de área não constituiu óbice ao normal funcionamento do estabelecimento no local, incabível a rescisão por culpa exclusiva da parte locadora e a fixação das indenizações pretendidas. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.153330-8/001 - COMARCA DE UBERLÂNDIA - APELANTE(S): AF ALMEIDA E FERREIRA BAR E RESTAURANTE LTDA ME, EUNICE DE ALMEIDA CASTILHO, SINAIR CANDIDO CASTILHO JUNIOR - APELADO (A)(S): CELIA DIAS MARTINS, JOSE SEBASTIAO MARTINS, MODULO IMOVEIS LTDA - EPP

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 530):

EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE – DECISÃO FUNDAMENTADA – MULTA FIXADA. Os embargos de declaração são cabíveis, somente quando há omissão, contradição ou obscuridade na sentença ou no acórdão,

não se prestando à rediscussão de matéria já apreciada e decidida. Se a decisão embargada não apresenta contradição, obscuridade ou omissão, consoante o art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, não devem ser acolhidos os embargos de declaração. Sendo verificado que os embargos de declaração possuem caráter manifestamente protelatório, deverá ser aplicada a multa prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO-CV Nº 1.0000.23.153330-8/002 - COMARCA DE UBERLÂNDIA - EMBARGANTE(S): AF ALMEIDA E FERREIRA BAR E RESTAURANTE LTDA ME, EUNICE DE ALMEIDA CASTILHO, SINAIR CANDIDO CASTILHO JUNIOR - EMBARGADO(A)(S): CELIA DIAS MARTINS, JOSE SEBASTIAO MARTINS, MODULO IMOVEIS LTDA - EPP

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 489, §§ 1º, III, IV e VI, do Código de Processo Civil, porque o acórdão teria sido contraditório e omissivo ao não enfrentar argumentos relevantes que poderiam infirmar a conclusão adotada, não seguir precedentes invocados e deixar de apreciar questões sobre a metragem do imóvel e sua regularização;

b) 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, já que os embargos de declaração foram rejeitados sem sanar omissão e contradição acerca de documentos anteriores à locação, inexistência de provas do estado precário e correção equivocada da metragem;

c) 22, I, III e IV, da Lei n. 8.245/1991, pois o locador não teria entregue o imóvel apto ao uso pretendido, impedindo a obtenção de AVCB e alvará de funcionamento, o que teria ensejado a resolução contratual e indenizações.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a incompatibilidade de área não constituiu óbice ao funcionamento e que não houve comprovação do estado precário do imóvel, divergiu do entendimento do TJSP (30ª Câmara de Direito Privado, AC 1033249-44.2018.8.26.0114), que teria imputado ao locador o dever de entregar o imóvel regular para viabilizar AVCB e alvará.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a nulidade da sentença e do acórdão por ausência de fundamentação, alternativamente se dê provimento à apelação e ao especial para julgar procedentes os pedidos indenizatórios por culpa do locador, e para afastar a multa dos embargos de declaração. Requer ainda o provimento para afastar a multa e reconhecer o prequestionamento, com devolução dos valores e improcedência da cobrança (fls. 560-561).

Contrarrazões às fls. 599-604.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de resolução contratual c/c indenização por danos materiais, morais e lucros cessantes e ação de cobrança, em que a parte autora pleiteou rescisão do contrato por vícios do imóvel e indenizações correlatas, enquanto os réus pleitearam a cobrança de aluguéis e encargos. O valor da causa foi fixado em R\$ 231.731,57 (fl. 547).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos de resolução e indenização e julgou procedente a cobrança, condenando os locatários ao pagamento de R\$ 77.973,18, com juros de 1% ao mês e correção pela CGJ-TJMG, além de honorários fixados em 10% (fls. 501-502).

A Corte de origem rejeitou as preliminares e manteve integralmente a sentença, majorando os honorários para 12% sobre o valor da causa (fls. 509-510).

I - Arts. 489, §§ 1º, III, IV e VI, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil

No recurso especial, a parte recorrente alega omissão e contradição quanto ao uso de documentos anteriores à locação, à inexistência de provas do estado precário e à correção equivocada da metragem. Afirma ainda falta de enfrentamento de argumentos relevantes e desrespeito a precedentes.

O acórdão dos embargos rejeitou a existência de vícios, registrando que todas as questões foram apreciadas e que o julgador não está obrigado a esmiuçar todas as teses quando uma é suficiente, aplicando multa por caráter protelatório (fls. 531-533). O acórdão de apelação também assentou a validade da fundamentação sucinta e a inexistência de nulidade (fls. 503-504).

Não se verifica a alegada ofensa ao artigo, pois a questão referente à suposta omissão, contradição e falta de fundamentação foi devidamente analisada pela Corte estadual que concluiu pela inexistência de vícios, destacando a suficiência dos fundamentos e o não cabimento de embargos para rediscutir matéria. Não havendo vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Confira-se trecho do acórdão recorrido (fl. 503):

Não há obrigação processual de serem esmiuçados todos os pontos arguidos nos arrazoados das partes, por mais importantes pareçam ser os interessados, bastando a explicitação dos motivos norteadores do convencimento, sobreconcentrando-se no núcleo da relação jurídico-litigiosa, com suficiência para o deslinde.

Inexiste, portanto, vício a ser sanado nesta instância.

II - Art. 22, I, III e IV, da Lei n. 8.245/1991

A parte alega que o locador não entregou o imóvel apto ao uso, impedindo a obtenção de AVCB e alvará, o que teria ensejado resolução e indenizações.

O acórdão estadual concluiu que a adequação da área foi realizada dois meses após o início da locação e que não houve provas do alegado estado precário

apto a justificar inadimplemento, mantendo a condenação na cobrança (fls. 508-509).

No recurso especial, a parte alega que a negativa do direito decorre de vícios do imóvel, tese decidida com base na análise de fatos, documentos e circunstâncias do caso concreto pelo Tribunal de origem.

Rever tal entendimento demandaria o reexame de provas, o que é incabível em recurso especial ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

III - Art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil

A insurgência contra a multa do art. 1.026, § 2º, do CPC merece prosperar.

Conforme se verifica dos autos, a parte agravante apenas interpôs o recurso de embargos de declaração contra o acórdão que negou provimento ao recurso de apelação, no regular exercício do direito de recorrer.

Ademais, o acórdão que julgou os referidos embargos limitou-se a afirmar de forma genérica que o recurso seria protelatório, sem expor de modo claro e específico os motivos que deram ensejo à penalidade.

Desta feita, deve ser afastada a aplicação da multa ante a ausência do caráter protelatório dos embargos opostos na origem.

A jurisprudência desta Corte Superior orienta que a análise do intuito protelatório dos aclaratórios cabe às instâncias ordinárias.

IV - Divergência jurisprudencial

Sustenta dissídio com acórdão do TJSP sobre a responsabilidade do locador pela entrega do imóvel regular para viabilizar AVCB e alvará.

Para a interposição de recurso especial fundado na alínea c do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio jurisprudencial, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ.

Isso porque não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, pois, além de juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tidos por divergentes ou de mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados, deve a parte recorrente proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso.

Portanto, está prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial ante a não realização do devido cotejo analítico.

Ademais, a imposição do óbice da Súmula n. 7 do STJ quanto à alínea *a* do permissivo constitucional impede a análise do recurso pela alínea *c* sobre o mesmo tema.

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e dar-lhe provimento tão somente para afastar a multa do art. 1.026, §2º, do CPC.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.688.781 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0252127-2

Número de Origem:

04984351320158130702 10000231533308001 10000231533308002 10000231533308003
10000231533308004 4984351320158130702

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AF ALMEIDA E FERREIRA BAR E RESTAURANTE LTDA -
MICROEMPRESA

AGRAVANTE : EUNICE DE ALMEIDA CASTILHO

AGRAVANTE : SINAIR CANDIDO CASTILHO JUNIOR

ADVOGADO : LUCAS GUIMARAES E SILVA - MG102195

AGRAVADO : MODULO IMOVEIS LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE

AGRAVADO : JOSE SEBASTIAO MARTINS

AGRAVADO : CELIA DIAS MARTINS

ADVOGADOS : MARCELO BALLI CURY - MG071777

CARLOS HENRIQUE SANTOS DE CARVALHO - MG107891

FABIO PEREIRA BRASAO - MG109082

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MATERIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte, dar-lhe parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de março de 2026