SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2214038 - SP (2024/0346030-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
RECORRENTE	:	IBMEC EDUCACIONAL LTDA.
ADVOGADOS	:	TONY FERREIRA DE CARVALHO ISSAAC CHALITA - SP344868
		LUIS FELIPE SALOMÃO FILHO - DF071367
		RODRIGO FIGUEIREDO DA SILVA COTTA - DF073001
		PAULO CESAR SALOMÃO FILHO - DF073045
		RODRIGO CUNHA MELLO SALOMÃO - DF073130
		CLODOALDO GABRIEL JUNIOR, - SP491012
		IZABELLA MARIS BATISTA RIBAS, - SP511069
RECORRIDO	:	PROP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ARTHUR SPINA ALTOMANI - SP451220
		EDUARDO FREDIANI DUARTE MESQUITA - SP259400
		ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS - DF006811
		CAIO HUMBERTO PÁSSARO DE LAET - DF056081

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDEFERIMENTO DE PROVAS. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. CONTRATO DE ALUGUEL. RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGO PELO LOCADOR A TÍTULO DE IPTU. PRESCRIÇÃO TRIENAL. ARTIGO 1022, I e II, DO CPC. VIOLAÇÃO CONSTATADA. PRESTAÇÃO JURIDICIONAL DEVIDAMENTE PRESTADA. MODIFICAÇÃO DO ENTENDIMENTO ENSEJA REEXAME DE FATOS E PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SUMULAS 5 E 7 /STJ. INVIABILIDADE NA VIA ELEITA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO PARA DETERMINAR O RETORNO DO FEITO AO TRIBUNAL DE ORIGEM PARA SANAR A OMISSÃO QUANTO À PRESCRIÇÃO TRIENAL E A OCORRÊNCIA DA SUPRESSIO.

I. Caso em exame

1. Processo originalmente pautado na sessão de julgamento virtual de 02 a 08 de setembro, que foi destacado pelo Ministro Moura Ribeiro, motivo pelo qual foi pautado em seção de julgamento ordinária.

2. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que julgou procedente a ação de cobrança, condenando o réu ao pagamento de débitos de IPTU pagos pela locadora e afastando a prescrição com base no prazo decenal do art. 205 do Código Civil.

Documento eletrônico VDA51568325 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:46:23
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2025. Código de Controle do Documento: 01068e61-6f37-4d69-838b-e349da75d2f1

3. Opostos embargos de declaração, foram parcialmente acolhidos para sanar omissão quanto à data de início da incidência de correção monetária e juros de mora. Novos embargos foram rejeitados.

4. Foi deferido o pleito incidental formulado para conceder o efeito suspensivo ao presente Recurso Especial, suspendendo os efeitos do acórdão recorrido e, consequentemente, o curso da execução provisória nele baseado, até a que seja finalizado o julgamento do presente recurso nesta corte.

II. Questão em discussão

5. A questão em discussão consiste em saber se houve cerceamento de defesa pelo indeferimento de provas requeridas pela parte recorrente, bem como negativa de prestação jurisdicional.

6. Outra questão em discussão é se o prazo prescricional aplicável ao ressarcimento de valores relativos a débitos de IPTU em contrato de locação é o decenal, conforme art. 205 do Código Civil, ou o trienal, conforme art. 206, § 3º, inciso I, do mesmo diploma legal.

III. Razões de decidir

7. No caso, o indeferimento de provas foi motivado, com base na suficiência dos elementos já constantes nos autos, não configurando cerceamento de defesa (Súmula n. 83/STJ).

8. O Tribunal de origem afastou a prescrição por entender que seria decenal, nos termos do art. 205 do Código Civil, mas a jurisprudência do STJ estabelece que o prazo prescricional para cobrança de valores relativos a débitos acessórios ao contrato de locação, como o IPTU, é trienal, com base no art. 206, § 3º, I, do Código Civil. Precedentes.

9. No caso do prazo prescricional verifica-se a omissão quanto à matéria, de forma que se deve aplicar o artigo 1022, I e II, do CPC e determinar o retorno dos autos a origem, a fim de que proceda novo julgamento.

10. A modificação das conclusões do Tribunal de origem demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório e o exame de cláusulas contratuais, inviável em sede de recurso especial, conforme Súmulas n. 5/STJ e n. 7/STJ.

IV. Dispositivo

11. Recurso parcialmente provido, reconhecida a violação ao artigo 1022, II, do CPC, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para que proceda a novo julgamento do recurso de apelação, considerando o entendimento aqui perfilhado acerca da prescrição trienal e da ocorrência da *supressio.*

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA51568325 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:46:23
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2025. Código de Controle do Documento: 01068e61-6f37-4d69-838b-e349da75d2f1

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial, 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, 20 de outubro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

Documento eletrônico VDA51568325 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:46:23
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2025. Código de Controle do Documento: 01068e61-6f37-4d69-838b-e349da75d2f1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2214038 - SP (2024/0346030-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
RECORRENTE	:	IBMEC EDUCACIONAL LTDA.
ADVOGADOS	:	TONY FERREIRA DE CARVALHO ISSAAC CHALITA - SP344868
		LUIS FELIPE SALOMÃO FILHO - DF071367
		RODRIGO FIGUEIREDO DA SILVA COTTA - DF073001
		PAULO CESAR SALOMÃO FILHO - DF073045
		RODRIGO CUNHA MELLO SALOMÃO - DF073130
		CLODOALDO GABRIEL JUNIOR, - SP491012
		IZABELLA MARIS BATISTA RIBAS, - SP511069
RECORRIDO	:	PROP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ARTHUR SPINA ALTOMANI - SP451220
		EDUARDO FREDIANI DUARTE MESQUITA - SP259400
		ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS - DF006811
		CAIO HUMBERTO PÁSSARO DE LAET - DF056081

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDEFERIMENTO DE PROVAS. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. CONTRATO DE ALUGUEL. RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGO PELO LOCADOR A TÍTULO DE IPTU. PRESCRIÇÃO TRIENAL. ARTIGO 1022, I e II, DO CPC. VIOLAÇÃO CONSTATADA. PRESTAÇÃO JURIDICIONAL DEVIDAMENTE PRESTADA. MODIFICAÇÃO DO ENTENDIMENTO ENSEJA REEXAME DE FATOS E PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SUMULAS 5 E 7 /STJ. INVIABILIDADE NA VIA ELEITA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO PARA DETERMINAR O RETORNO DO FEITO AO TRIBUNAL DE ORIGEM PARA SANAR A OMISSÃO QUANTO À PRESCRIÇÃO TRIENAL E A OCORRÊNCIA DA SUPRESSIO.

I. Caso em exame

1. Processo originalmente pautado na sessão de julgamento virtual de 02 a 08 de setembro, que foi destacado pelo Ministro Moura Ribeiro, motivo pelo qual foi pautado em seção de julgamento ordinária.

Documento eletrônico VDA51568323 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:46:26
Código de Controle do Documento: 20ac794e-888f-4d9a-b9f1-190dca1f94e6

2. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que julgou procedente a ação de cobrança, condenando o réu ao pagamento de débitos de IPTU pagos pela locadora e afastando a prescrição com base no prazo decenal do art. 205 do Código Civil.

3. Opostos embargos de declaração, foram parcialmente acolhidos para sanar omissão quanto à data de início da incidência de correção monetária e juros de mora. Novos embargos foram rejeitados.

4. Foi deferido o pleito incidental formulado para conceder o efeito suspensivo ao presente Recurso Especial, suspendendo os efeitos do acórdão recorrido e, consequentemente, o curso da execução provisória nele baseado, até a que seja finalizado o julgamento do presente recurso nesta corte.

II. Questão em discussão

5. A questão em discussão consiste em saber se houve cerceamento de defesa pelo indeferimento de provas requeridas pela parte recorrente, bem como negativa de prestação jurisdicional.

6. Outra questão em discussão é se o prazo prescricional aplicável ao ressarcimento de valores relativos a débitos de IPTU em contrato de locação é o decenal, conforme art. 205 do Código Civil, ou o trienal, conforme art. 206, § 3º, inciso I, do mesmo diploma legal.

III. Razões de decidir

7. No caso, o indeferimento de provas foi motivado, com base na suficiência dos elementos já constantes nos autos, não configurando cerceamento de defesa (Súmula n. 83/STJ).

8. O Tribunal de origem afastou a prescrição por entender que seria decenal, nos termos do art. 205 do Código Civil, mas a jurisprudência do STJ estabelece que o prazo prescricional para cobrança de valores relativos a débitos acessórios ao contrato de locação, como o IPTU, é trienal, com base no art. 206, § 3º, I, do Código Civil. Precedentes.

9. No caso do prazo prescricional verifica-se a omissão quanto à matéria, de forma que se deve aplicar o artigo 1022, I e II, do CPC e determinar o retorno dos autos a origem, a fim de que proceda novo julgamento.

Documento eletrônico VDA51568323 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:46:26
Código de Controle do Documento: 20ac794e-888f-4d9a-b9f1-190dca1f94e6

10. A modificação das conclusões do Tribunal de origem demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório e o exame de cláusulas contratuais, inviável em sede de recurso especial, conforme Súmulas n. 5/STJ e n. 7/STJ.

IV. Dispositivo

11. Recurso parcialmente provido, reconhecida a violação ao artigo 1022, II, do CPC, determinando o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para que proceda a novo julgamento do recurso de apelação, considerando o entendimento aqui perfilhado acerca da prescrição trienal e da ocorrência da *supressio.*

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por IBMEC EDUCACIONAL LTDA, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 796):

> *AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM RESSARCIMENTO. Sentença que julgou o pedido inicial procedente em parte e improcedente o pedido reconvencional. CERCEAMENTO DE DEFESA. Processo suficientemente instruído. Preliminar afastada. PRESCRIÇÃO. Inocorrência. Aplicação do prazo geral do artigo 205 do CC. MÉRITO. Contrato de locação na modalidade "*build to suit*". Débitos de IPTU. Previsto em contrato que a responsabilidade seria da locatária. Cláusulas previamente discutidas e consentidas entre as partes. Validade da previsão, ainda que a autora utilize parte do imóvel. Inexistência de readequação dos valores de aluguel, visto que o réu aprovou a obra entregue pela autora, em visitas regulares e em "termo de recebimento de obra". Ré que deve ser condenada ao cumprimento da obrigação contratual de forma integral. Recurso do autor provido para condenar o réu ao pagamento de todo o devido com relação ao IPTU. Recurso do réu não provido, afastadas as preliminares.*

Opostos embargos de declaração, foram parcialmente acolhidos para sanar erro material, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 836):

> *EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM RESSARCIMENTO. Sentença que julgou o pedido inicial procedente em parte e improcedente o pedido reconvencional. CERCEAMENTO DE DEFESA. Processo suficientemente instruído. Preliminar afastada. PRESCRIÇÃO. Inocorrência. Aplicação do prazo geral do artigo 205 do CC. MÉRITO. Contrato de locação na modalidade "build to suit". Débitos de IPTU. Previsto em contrato que a responsabilidade seria da locatária. Cláusulas previamente discutidas e*

Documento eletrônico VDA51568323 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:46:26
Código de Controle do Documento: 20ac794e-888f-4d9a-b9f1-190dca1f94e6

> *consentidas entre as partes. Validade da previsão, ainda que a autora utilize parte do imóvel. Inexistência de readequação dos valores de aluguel, visto que o réu aprovou a obra entregue pela autora, em visitas regulares e em "termo de recebimento de obra". Ré que deve ser condenada ao cumprimento da obrigação contratual de forma integral. Recurso do autor provido para condenar o réu ao pagamento de todo o devido com relação ao IPTU. Recurso do réu não provido, afastadas as preliminares. Embargos de Declaração acolhidos em parte para sanar erro material quanto à data de início da incidência de correção monetária e juros de mora.*

Novos aclaratórios foram rejeitados (e-STJ, fl. 846).

Nas razões do apelo especial, a recorrente aponta, além de divergência jurisprudencial, violação aos arts. 112, 113, 187, 206, §§ 3º, incisos I e III, e 5º, inciso I, 360, 422, 615 e 616, todos do Código Civil, e arts. 11, 85, § 2º, 369, 489, § 1º, inciso IV, e 1.022, incisos I e II, estes do Código de Processo Civil.

Sustenta que "o E. Tribunal *a quo* deixou de analisar as normas federais em confronto com as alegações da Recorrente e as circunstâncias do caso concreto, incorrendo em relevantes omissões" (e-STJ, fl. 861).

Assevera que "[N]ão é razoável e ofende a lógica contratual imputar ao Recorrente, na qualidade de locatário, a responsabilidade de pagar integralmente o IPTU do Imóvel, se aproximadamente metade de sua área é utilizada comercialmente por terceiros" (e-STJ, fls. 865-866).

Alega que o acórdão recorrido teria incorrido em omissão quanto ao fato de que "a dívida de IPTU sequer poderia ser cobrada do Recorrente, já que, tendo operado a novação, a obrigação do IBMEC perante a PROP foi extinta" (e-STJ, fl. 867).

Argumenta que os "tributos devidos, portanto, se referem à área contratada que seria ocupada exclusivamente pelo IBMEC, na medida em que o termo definido 'Imóvel' é específico sobre a área que seria efetivamente ocupada pelo IBMEC, enquanto o prédio comercial em que a área está inserida" (e-STJ, fl. 866).

Defende que "não incide sobre o caso o prazo prescricional de 10 anos previsto no art. 205 do CC" (fl. 869), mas sim o trienal ou quinquenal, previstos no art. 206, §§ 3º, incisos I e III, ou 5º, inciso I, do Código Civil, respectivamente.

Insiste no pedido de revisão contratual (abatimento de preço), "dado o descumprimento da PROP na entrega do Imóvel nos termos do projeto" (e-STJ, fl. 872).

Afirma a existência de cerceamento de defesa, "uma vez que não pôde produzir as provas requeridas expressa e tempestivamente, a fim de comprovar as suas alegações" (e-STJ, fl. 873).

Documento eletrônico VDA51568323 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:46:26
Código de Controle do Documento: 20ac794e-888f-4d9a-b9f1-190dca1f94e6

Refere-se à condenação nos honorários de sucumbência de 11 % (onze por cento) sobre o valor da condenação, desconsiderando que parte da condenação se refere a valores ilíquidos, em contrariedade ao disposto no art. 85, § 2º, que prevê "os honorários serão calculados sobre o valor atualizado da causa" (e-STJ, fl. 874).

Conclui pela existência de divergência jurisprudencial quanto à aplicação do art. 206, §§ 3º, incisos I e III, e 5º, inciso I, do Código Civil.

Por fim, pleiteia "a anulação do v. acórdão de fls. 795-803, (sequer) complementado após embargos de declaração, para que o E. TJSP análise os aclaratórios opostos pela Recorrente, ou, se for o caso, para que esse Col. STJ aprecie, desde já, o mérito do recurso em benefício do Recorrente, nos termos do art. 282, § 2º, do CPC" (e-STJ, fl. 863).

Contrarrazoado o feito (e-STJ, fls. 941-979), o recurso ascendeu a esta Corte por determinação desta Relatoria.

Os autos foram incluídos originalmente na pauta da **sessão de julgamento virtual de 02 a 08 de setembro**, **sendo destacado pelo Ministro Moura Ribeiro**, motivo pelo qual **foi pautado em seção de julgamento ordinária prevista para o dia 16/10/2025**. (e-STJ Fl.1061)

IBMEC EDUCACIONAL LTDA. apresentou pedido de Tutela Provisória Incidental. (e-STJ Fl.1064-1103)

Afirmou, em suma, que "Paralelamente ao trâmite deste recurso especial neste c. STJ, a Recorrida apresentou cumprimento provisório de sentença n. 0005268-13.2025.8.26.0114 para satisfazer o suposto crédito que possuiria em virtude do v. acórdão recorrido" e que "apresentou seguro garantia judicial idôneo no valor de R$ 15.600.000,00 (quinze milhões e seiscentos mil reais), correspondente ao valor do crédito atualizado à época de sua contratação acrescido de 30% (trinta por cento), nos exatos termos do §2º do art. 835 CPC (doc. 2)"

Aduziu que "No entanto, a Recorrida requereu o prosseguimento da execução provisória e penhora online das contas e aplicações financeiras da Recorrente (doc. 4)" e que "o MM. Juízo de Primeira Instância determinou o prosseguimento da execução provisória da Recorrida com a penhora online via SISBAJUD dos ativos financeiros da Recorrente".

Postulou: "A atribuição de efeito suspensivo ao presente Recurso Especial, suspendendo-se os efeitos do acórdão recorrido e consequentemente da execução provisória em curso, especialmente quanto à ordem de penhora online de ativos financeiros".

Documento eletrônico VDA51568323 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:46:26
Código de Controle do Documento: 20ac794e-888f-4d9a-b9f1-190dca1f94e6

PROP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA apresentou impugnação ao pleito cautelar. (e-STJ Fl.1104-1119)

Narrou, resumidamente, que "O Recorrente se limita a aduzir a probabilidade de provimento do seu recurso no fato de que houve conversão do feito em recurso especial, e que Vossa Excelência apresentou voto na sessão virtual propondo o provimento parcial do recurso especial para determinar o retorno dos autos ao Eg. TJSP" e que "reitere-se que não há omissão a ser sanada, mas tão somente reformar o acórdão recorrido para que espelhe a jurisprudência desse C. STJ."

Afirmou, ainda, que "não se mostra presente o requisito do perigo da demora, visto que a Recorrente se limita a alegar que o bloqueio do valor de R$ 11 milhões trará prejuízos as suas atividades empresariais" e que "o Recorrente, que integra um dos maiores grupos empresariais do setor educacional do Brasil, o Grupo Yduqs, conglomerado que reportou, em 2024, lucro líquido de R$ 480 milhões, possa sofrer a paralisação de usas atividades pela penhora de ativos em curso."

Postulou, por fim, o "indeferimento do pedido de tutela provisória, visto que não se encontram presentes os requisitos necessários para a concessão da medida. "

Foi deferido o pleito incidental formulado para conceder o efeito suspensivo ao presente Recurso Especial, suspendendo os efeitos do acórdão recorrido e, consequentemente, o curso da execução provisória nele baseado, até a que seja finalizado o julgamento do presente recurso nesta corte.

É o relatório.

VOTO

O recurso especial é tempestivo e cabível, pois interposto em face a acórdão que negou provimento ao recurso de apelação proferido na origem (art. 105, III, *a*, da Constituição Federal).

Preliminarmente, o acórdão assim decidiu a controvérsia (e-STJ, fls. 799-801):

> *Em suas razões de apelação, aduz o réu preliminar de nulidade de sentença, porquanto o julgamento antecipado da lide lhe trouxe prejuízos, tendo em vista que se viu impedido de produzir provas que trariam à tona a demonstração de fatos noticiados nos autos.*
>
> *É sabido que o Código de Ritos vigente no Brasil faculta ao magistrado determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito, pois ele mesmo é seu destinatário, cabendo-lhe indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, consoante o disposto no artigo 370 do Estatuto Processual Civil de 2015 (artigo 130 do CPC de 1973).*

Documento eletrônico VDA51568323 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:46:26
Código de Controle do Documento: 20ac794e-888f-4d9a-b9f1-190dca1f94e6

> [...]
>
> *Além disso, os elementos trazidos ao caderno processual mostraram-se suficientes para a análise das questões colocadas pelas partes, não assistindo razão ao exequente quando requer produção de outras provas, tal como a perícia contábil e de engenharia.*
>
> [...]
>
> *Quanto à prescrição, trata-se de controvérsia acerca de responsabilidade contratual, aplicando-se o termo geral do artigo 205 do Código Civil, qual seja, 10 (dez) anos. Incorrendo, portanto, prescrição.*
>
> *Assim, não merece acolhida as preliminares suscitadas.*

Como é sabido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça segue no sentido de que o magistrado é o destinatário da prova e, por isso, pode, fundamentadamente, indeferir aquelas que considerar protelatórias, desnecessárias ou impertinentes, consoante disposto no art. 370, parágrafo único, do Código de Processo Penal.

Nesse sentido:

> *AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ROUBO QUALIFICADO. INCIDENTE DE INSANIDADE MENTAL. PEDIDO INDEFERIDO MOTIVADAMENTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. AUSÊNCIA DE DÚVIDA QUANTO À HIGIDEZ MENTAL DO RÉU. REVISÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. MATÉRIA NÃO ALEGADA EM MOMENTO OPORTUNO. PRECLUSÃO. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.*
>
> *1. Segundo entendimento desta Corte, "O art. 400, § 1º, do CPP, autoriza o Magistrado a indeferir as provas que considerar irrelevantes, impertinentes ou protelatórias, uma vez que é ele o destinatário da prova. Dessa forma, o indeferimento fundamentado da prova requerida pela defesa não revela cerceamento de defesa, quando justificada sua desnecessidade para o deslinde da controvérsia (AgRg no RHC n. 192.205/MG, relator Ministro Reynaldo Soares da Fonseca, Quinta Turma, julgado em 9/9/2024, , DJe de 12/9/2024).*
>
> [...]
>
> *7. Agravo regimental não provido.*
>
> *(AgRg no AREsp n. 2.792.985/GO, relator Ministro Rogerio Schietti Cruz, Sexta Turma, julgado em 11/2/2025 , DJEN de 21/2/2025 .)*

Na espécie, o indeferimento das provas requeridas foi motivado, esclarecendo as instâncias de origem que "os elementos trazidos ao caderno processual mostraram-se suficientes para a análise das questões colocadas pelas partes, não assistindo razão ao exequente quando requer produção de outras provas, tal como a perícia contábil e de engenharia" (e-STJ, fl. 800), o que atrai a incidência da Súmula n. 83/STJ.

Documento eletrônico VDA51568323 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:46:26
Código de Controle do Documento: 20ac794e-888f-4d9a-b9f1-190dca1f94e6

Por outro lado, quanto à prescrição, a orientação de ambas as Turmas desta Corte segue no sentido de que "é trienal o prazo prescricional para o ressarcimento de valores relativos a débito acessório ao contrato de locação, como é o IPTU, com base no art. 206, § 3º, I, do CC" (AgInt no REsp n. 1.987.709/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 29/6/2022), o qual tem como termo inicial a data do efetivo pagamento.

Na mesma linha:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO MONITÓRIA. COBRANÇA DE ALUGUEL E ACESSÓRIO. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. PRECEDENTES. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
>
> [...]
>
> *2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o prazo prescricional para a cobrança dos valores referentes aos aluguéis e aos débitos acessórios ao contrato de locação é o trienal. Precedentes da Terceira Turma. Precedentes. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.*
>
> *3. Agravo interno não provido.*
>
> *(AgInt no AREsp n. 1.714.826/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 29/3/2021, DJe de 6/4/2021.)*

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/73). AÇÃO DE COBRANÇA DE REGRESSO. LOCAÇÃO. FIADOR QUE ADIMPLIU A TOTALIDADE DA DÍVIDA. PRAZO PRESCRICIONAL. TRIENAL. TERMO INICIAL. DATA DO PAGAMENTO.*
>
> *1. O prazo prescricional para a cobrança dos valores referentes aos aluguéis e aos débitos acessórios ao contrato de locação é o trienal.*
>
> *2. O termo inicial do lapso prescricional é a data de pagamento do débito.*
>
> *3. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.*
>
> *(AgInt no REsp n. 1.647.051/RS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 29/4/2019, DJe de 3/5/2019.)*

In casu, o Tribunal de origem afastou a prescrição por entender que seria decenal, nos termos do art. 205 do Código Civil.

O acórdão recorrido, portanto, encontra-se em desacordo com o entendimento desta Corte, de forma que assiste razão ao recorrente, no ponto em que entendeu pela omissão do Tribunal de origem ao julgar os Embargos de Declaração, de forma que devem retornar os autos ao Colegiado estadual para que novo julgamento da ação seja proferido, observando entendimento acima sufragado.

Documento eletrônico VDA51568323 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:46:26
Código de Controle do Documento: 20ac794e-888f-4d9a-b9f1-190dca1f94e6

Com relação à *supressio*, advindo dos princípios da boa-fé e da segurança jurídica, é de se registrar que o não exercício do direito pelo credor de um direito seu, a supressão da obrigação contratual, gera no credor a justa expectativa de esse não exercício se prorrogará no tempo. Nesse sentido, entre outros, o REsp 1.426.413/RJ e o AgInt AREsp 952.300.

Quanto às demais teses de mérito, insta consignar que o Tribunal *a quo* se pronunciou, adequadamente, acerca das questões suscitadas nos autos, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à espécie, conforme se extrai do seguinte trecho (e-STJ, fls. 801-803):

> *A autora propôs a presente ação visando, principalmente, a condenação da ré ao pagamento do tributo sobre o imóvel, nos termos da clausula 3.13 do contrato celebrado entre as partes: "A LOCATÁRIA SERÁ TAMBÉM RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DOS SEGUINTES ENCARGOS LOCATÍCIOS: (i) DESPESAS RELACIONADAS A SERVIÇOS PÚBLICOS INSTALADOS (ENERGIA, LUZ, GÁS, ÁGUA, ESGOTO ETC.); E (ii) PRÊMIOS DE SEGURO E TRIBUTOS DIRETAMENTE RELACIONADOS AO IMÓVEL (IPTU/TLP). COMPROMETE-SE A LOCATÁRIA A PAGAR TAIS ENCARGOS DIRETAMENTE AOS AGENTES ARRECADADORES, RESPONSABILIZANDO-SE, INCLUSIVE, POR ENCARGOS DECORRENTES DE EVENTUAIS ATRASOS NO PAGAMENTO, MANTENDO OS COMPROVANTES DE PAGAMENTO DEVIDAMENTE ARQUIVADOS, E DISPONIBILIZANDOS E À LOCATÁRIA SEMPRE QUE OLICITADOS COM PELO MENOS 10 (DEZ) DIAS ÚTEIS DE ANTECEDÊNCIA." (fls. 189).*
>
> *Assim, previsto contratualmente que o encargo referente ao IPTU ficaria a cargo do réu. Ainda que não siga a regra geral da lei de locações, as partes contratantes são livres para dispor livremente acerca de tal encargo, o que, por óbvio, não interfere na responsabilidade do proprietário perante a municipalidade. Vale, neste caso, o* pacta sunt servanda*.*
>
> *Desta forma, o fato de a autora ter autora realizado alguns pagamentos e entrado em acordo com a prefeitura com relação aos débitos atrasados em nada interfere a relação contratual. Ademais, o processo administrativo que a autora ingressou junto à prefeitura de Campinas beneficiou o réu, visto que adequou os valores de IPTU ao imóvel.*
>
> *Sendo o contrato plenamente válido e a cláusula que prevê a responsabilidade do réu quanto ao pagamento do IPTU livre de qualquer abusividade, deve esta ser declarada plenamente válida e vigente.*
>
> *A r. sentença adequou os valores de acordo com o que cada parte utiliza do espaço, o que deve ser reformado, para permanecer o que foi estipulado pelas partes, visto que não representa abusividade, sendo objeto livremente pactuado. Consigne-se que também o fato de a autora*

Documento eletrônico VDA51568323 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:46:26
Código de Controle do Documento: 20ac794e-888f-4d9a-b9f1-190dca1f94e6

explorar parte do imóvel foi previamente ajustado pelas partes, não tendo sido o réu surpreendido (cláusula 1.21 fls. 184).

Quanto à reconvenção, não assiste razão ao réu. A este foi assegurado todo o acompanhamento da obra e a realização de inspeções periódicas, dada a modalidade contratual ("build to suit"). O réu poderia indicar, ainda, "eventuais pendências relevantes e/ou irrelevantes que porventura persistirem" (cláusula 1.13) após o fim das obras.

Nestes termos, foi firmado pelas partes o "termo de recebimento de obra" (fls. 75/91), em que o réu não levantou nenhum dos pontos presentes na demanda, concordando, portanto, com a obra que lhe foi entregue.

Destaca-se a r. sentença: "Outrossim, urge observar que as metragens estavam indicadas no "Projeto Simplificado" (fls. 68), presumidamente de conhecimento da Reconvinte e por ela aprovado, já que anterior a construção. À luz dessas circunstâncias não poderia, a Ré, face o princípio da boa- fé objetiva surpreender a Autora, após anos de vigência do contrato, sem qualquer oposição, passando a reclamar por vícios que poderiam ter sido constatados por ela e apontados durante a fase de projeto, execução da obra e no momento de seu recebimento. Tal princípio, aliás, estabelece o dever de ambas às partes, vinculadas contratualmente, agirem, uma em relação à outra, com total lealdade, honestidade e transparência, respeitando as expectativas que suas atitudes fizerem surgir, honrando a confiança que em si foi depositada" (fls. 608).

O que mais aqui se acrescentasse seria mera elucubração.

Por derradeiro, com a manutenção da improcedência dos pedidos reconvencionais e procedência dos pedidos iniciais, para condenar o réu ao pagamento de todo o devido com relação ao IPTU, pelo trabalho adicional realizado em grau de recurso, majoro os honorários devidos aos patronos do autor para 11% da condenação no que tange ao pedido principal e 15% do valor da causa no que tange à reconvenção, nos termos do artigo 85, §8-A e §11, do Código de Processo Civil.

Assim, não assiste razão à parte recorrente quanto à alegada violação dos artigos legais, uma vez que todas as questões relevantes à solução do litígio foram objeto de análise pela Corte local, não havendo se falar em negativa de prestação jurisdicional apenas pelo fato de o julgado ter decidido em sentido contrário a sua pretensão.

A modificação das conclusões a que chegou o Tribunal *a quo* demandaria o revolvimento de suporte fático probatório dos autos e o exame de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas n. 5 e n. 7 desta Corte.

A propósito, é entendimento pacífico do Superior Tribunal que o magistrado não é obrigado a responder a todas as alegações das partes se já tiver

Documento eletrônico VDA51568323 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:46:26
Código de Controle do Documento: 20ac794e-888f-4d9a-b9f1-190dca1f94e6

encontrado motivo suficiente para fundamentar a decisão, nem é obrigado a ater-se aos argumentos por elas indicados.

Confira-se o seguinte precedente:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE CUSTEIO DE MEDICAMENTO (THIOTEPA). 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. 2. FUNDAMENTO SUFICIENTE NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. 3. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. 4. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
>
> *1. Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.*
>
> [...]
>
> *5. Agravo interno a que se nega provimento.*
>
> *(AgInt no AREsp n. 2.164.998/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023.)*

Ante o exposto, **conheço o recurso especial e dou-lhe parcial provimento** uma vez reconhecida a violação ao artigo 1022, II, CPC, para determinar o retorno dos autos ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para que proceda a novo julgamento do recurso de apelação, considerando o entendimento aqui perfilhado acerca da prescrição trienal e da ocorrência da *supressio*.

É o voto.

Documento eletrônico VDA51568323 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:46:26
Código de Controle do Documento: 20ac794e-888f-4d9a-b9f1-190dca1f94e6

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0346030-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.214.038 / SP**

Número Origem: 10375956720208260114

PAUTA: 16/10/2025 JULGADO: 16/10/2025

Relatora
Exma. Sra. Ministra **DANIELA TEIXEIRA**

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República
Exma. Sra. Dra. MARIA CRISTIANA SIMÕES AMORIM ZIOUVA

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	IBMEC EDUCACIONAL LTDA.
ADVOGADOS	:	TONY FERREIRA DE CARVALHO ISSAAC CHALITA - SP344868
		LUIS FELIPE SALOMÃO FILHO - DF071367
		RODRIGO FIGUEIREDO DA SILVA COTTA - DF073001
		PAULO CESAR SALOMÃO FILHO - DF073045
		RODRIGO CUNHA MELLO SALOMÃO - DF073130
		CLODOALDO GABRIEL JUNIOR, - SP491012
		IZABELLA MARIS BATISTA RIBAS, - SP511069
RECORRIDO	:	PROP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS - DF006811
		EDUARDO FREDIANI DUARTE MESQUITA - SP259400
		CAIO HUMBERTO PÁSSARO DE LAET - DF056081
		ARTHUR SPINA ALTOMANI - SP451220

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. TONY FERREIRA DE CARVALHO ISSAAC CHALITA, pela parte RECORRENTE: IBMEC EDUCACIONAL LTDA.
Dr. CAIO HUMBERTO PÁSSARO DE LAET, pela parte RECORRIDA: PROP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso especial, 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.

Documento eletrônico VDA51489134 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA Assinado em: 16/10/2025 17:57:09
Código de Controle do Documento: 4CD6FEA5-1E6A-4E59-B749-E0361187F961