



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2760785 - SP (2024/0374019-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : BARBARA TOLEDO DOS SANTOS
ADVOGADO : LAIRON JOE ALVES PEREIRA - SP398524
AGRAVADO : PEREIRA & IGNACIO EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : ADRIANA NASCIMENTO BALBINO - SP415426

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO INDEVIDA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O Tema 972 do STJ, que trata da inversão de cláusula penal em contratos de adesão no âmbito das relações de consumo firmadas entre o adquirente de imóvel e a construtora ou incorporadora, não se aplica ao caso, pois o contrato de locação é regido pela Lei 8.245/91, e não pelo Código de Defesa do Consumidor.
2. Os dispositivos legais apontados como violados não possuem pertinência temática com a questão debatida, atraindo a incidência da Súmula 284 do STF.
3. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe 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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

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

Brasília, 19 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2760785 - SP (2024/0374019-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : BARBARA TOLEDO DOS SANTOS
ADVOGADO : LAIRON JOE ALVES PEREIRA - SP398524
AGRAVADO : PEREIRA & IGNACIO EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADO : ADRIANA NASCIMENTO BALBINO - SP415426

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. INVERSÃO INDEVIDA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O Tema 972 do STJ, que trata da inversão de cláusula penal em contratos de adesão no âmbito das relações de consumo firmadas entre o adquirente de imóvel e a construtora ou incorporadora, não se aplica ao caso, pois o contrato de locação é regido pela Lei 8.245/91, e não pelo Código de Defesa do Consumidor.
2. Os dispositivos legais apontados como violados não possuem pertinência temática com a questão debatida, atraindo a incidência da Súmula 284 do STF.
3. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo interposto** por BARBARA TOLEDO DOS SANTOS contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DE REPARAÇÃO DE DANOS - IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL POR CULPA DO LOCADOR - RECONHECIMENTO EM PRIMEIRO GRAU - INTERPOSIÇÃO DE RECURSO EXCLUSIVAMENTE PELA AUTORA PLEITEANDO MAJORAÇÃO DA CONDENAÇÃO E EXCLUSÃO DO PAGAMENTO DE GASTO COM PINTURA DO IMÓVEL - GASTO COM PINTURA EM RAZÃO DE MANCHAS VERIFICADAS EM SUAS PAREDES INTERNAS QUE NÃO PODE SER IMPUTADO À LOCATÁRIA, PORQUANTO CAUSADAS PELAS INFILTRAÇÕES QUE JUSTIFICARAM A RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR CULPA DO LOCADOR - PRETENSÃO DE APLICAÇÃO EM SEU FAVOR DE CLÁUSULA PENAL PELA RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO - DESCABIMENTO - RESSARCIMENTO DA DIFERENÇA EM

RAZÃO DO RESGATE ANTECIPADO DO TÍTULO DE CAPITALIZAÇÃO - CABIMENTO - DANO MORAL CARACTERIZADO - INDENIZAÇÃO DEVIDA - GASTOS COM INSTALAÇÃO DE GRADE DE PROTEÇÃO - DESCABIMENTO - PROCEDÊNCIA DA AÇÃO EM MAIOR EXTENSÃO - SENTENÇA MODIFICADA APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA." (fl. 535)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 557/564).

Nas razões do recurso especial, a parte alega violação aos arts. 389, 394, 402, 413 e 487 do Código Civil, bem como dissídio em relação ao Tema 971 do STJ, sustentando, em síntese, que, reconhecida a culpa do locador pela rescisão antecipada, a cláusula penal prevista apenas em favor do locador deveria ter sido invertida e aplicada em favor da locatária, assegurando reparação integral e equilíbrio contratual, por força da sinalagmática das obrigações e dos princípios de equidade e boa-fé objetiva.

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial (fls. 924/925).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, BARBARA TOLEDO DOS SANTOS, ora agravante, ajuizou **ação de rescisão de contrato de locação** em desfavor de PEREIRA & IGNACIO EMPREENDIMENTOS LTDA, ora agravado, por vícios graves no imóvel, ocasião em que requereu a restituição da caução e indenizações, inclusive com aplicação em seu favor da cláusula penal prevista na cláusula 12ª, originalmente estipulada apenas para a hipótese de desocupação antecipada pela locatária.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau **reconheceu a culpa da locadora**, rescindiu o contrato e determinou a restituição do título de capitalização, mas **afastou a aplicação da cláusula penal em benefício da autora**, entendendo não haver previsão contratual para a simetria pleiteada.

No acórdão, a 32ª Câmara de Direito Privado do TJSP confirmou a responsabilidade da locadora, majorou a condenação com danos morais e afastou a cobrança de pintura, mas **reiterou a impossibilidade de inverter a cláusula penal**, por ser estipulação contratual restrita ao locador e não comportar aplicação por simetria. Leia-se, a propósito, o seguinte trecho do v. acórdão estadual:

"Sobre a multa reclamada pela recorrente, de acordo com a cláusula 12 do contrato de locação, "Na hipótese de o imóvel objeto da presente locação vir a ser devolvido pelo LOCATÁRIO(A,S), durante o prazo estipulado para duração do contrato, qualquer que seja o motivo da devolução, ficará ele, LOCATÁRIO (A,S), obrigado a efetuar o pagamento da multa pela desocupação antecipada, no importe de 03 (TRÊS) vezes o valor do aluguel vigente à época do evento, a qual deverá ser calculada proporcionalmente ao tempo decorrido. (fl. 33)".

A referida multa apenas se aplica no caso em que verificada a desocupação injustificada do imóvel pela locatária, antes do término do prazo contratual. Uma vez inadimplida a cláusula contratual do prazo mínimo de vigência do contrato, frustrando a expectativa do locador de receber o aluguel por todo o período contratual, estabelecem as partes a referida cláusula penal,

prefigurando as perdas e danos no equivalente a três meses de aluguel, proporcional ao tempo de permanência no imóvel. É cláusula, portanto, que afeta apenas aos interesses do locador. Evidente que se a desocupação não ocorre por culpa da locatária, como na espécie, fica ela isenta do pagamento da referida multa. Contudo, não tem nenhum sentido lógico-jurídico pretender, por simetria, obrigar o locador a pagar a ela a referida multa. Se o locador inadimpliu sua obrigação de entregar o imóvel em condições de habitabilidade, o que se legitima é o direito da locatária de desocupá-lo sem qualquer ônus, podendo, ainda, ser ressarcida por eventuais perdas e danos, correspondentes aos prejuízos materiais comprovadamente sofridos tendo como causa direta a desocupação prematura do imóvel. Não há, no presente caso, uma relação lógica de simetria que autorize inverter a cláusula penal em proveito da locatária." (fls. 539/540, g.n.)

De fato, ao julgar o **Tema 972**, o STJ firmou o entendimento de que, "*No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor*".

Como se vê, a tese fixada delimita de forma clara sua incidência aos casos de **contratos de adesão firmados entre adquirente de imóvel (consumidor) e a construtora /incorporadora, cuja relação jurídica é de consumo e regida pelas regras do Código de Defesa do Consumidor**, conforme se verifica nos seguintes trechos do voto condutor do julgamento do recurso representativo de controvérsia, *in verbis*:

4. A principal questão controvertida - único objeto da afetação ao rito dos recursos repetitivos - consiste em saber a possibilidade ou não de inversão da cláusula penal estipulada exclusivamente para o adquirente (consumidor), nos casos de inadimplemento da construtora em virtude de atraso na entrega de imóvel em construção objeto do contrato de compra e venda.

(...)

No âmbito consumerista (caso da presente relação contratual, em que a promitente compradora pretende residir no imóvel), as técnicas de interpretação do Código de Defesa do Consumidor devem levar em conta o art. 4º daquele diploma, que contém uma espécie de lente pela qual devem ser examinados os demais dispositivos, notadamente por estabelecer os objetivos da Política Nacional das Relações de Consumo e os princípios que devem ser respeitados - entre os quais se destacam, no que interessa ao caso concreto, a "harmonia das relações de consumo" e o "equilíbrio nas relações entre consumidores e fornecedores".

(...)

A par da exigência de que as relações entre consumidores e fornecedores devem ser equilibradas (art. 4º, inciso III), tem-se também como um direito básico do consumidor a "igualdade nas contratações" (art. 6º, inciso II), além de outros direitos não previstos no CDC, mas que derivam "dos princípios gerais de direito" e da "equidade" (art. 7º).

Não fosse o bastante, o art. 51, ao enumerar algumas cláusulas tidas por abusivas, deixa claro que, nos contratos de consumo, deve haver reciprocidade de direitos entre fornecedores e consumidores, mostrando-se abusivas, por exemplo, as cláusulas contratuais que:

IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;

XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito seja conferido ao consumidor;

XII - obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor;

(...),

7. À vista disso, seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no CDC, ou, ainda, por comezinho imperativo de equidade, **mostra-se abusiva a prática de estipular cláusula penal exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou de inadimplemento contratual absoluto, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor em situações de análogo descumprimento da avença.**

Destarte, prevendo o contrato a incidência de multa para o caso de inadimplemento por parte do consumidor, a mesma multa deverá ser considerada para o arbitramento da indenização devida pelo fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento absoluto."

Ocorre, todavia, que o presente caso trata de **contrato de locação**, regido pela Lei n. 8.245/1991 ao qual **não se aplica o CDC**, conforme entendimento assente desta Corte Superior. A propósito:

"DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO FIADOR. CONTRATO DE FIANÇA. PRORROGAÇÃO ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. PREVISÃO CONTRATUAL. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSOS ESPECIAIS DESPROVIDOS.

1. "A melhor interpretação do § 2º do art. 99 do CPC/2015 é no sentido de que deve o juiz, apenas diante da dúvida ou da insuficiência dos elementos apresentados pelo requerente, intimá-lo antes de indeferir o pedido, a fim de possibilitar a devida comprovação do preenchimento dos pressupostos para a concessão da gratuidade de justiça" (REsp 2.001.930/SP, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/2/2023, DJe de 10/3/2023).

2. Nos termos do art. 62, I e II, da Lei 8.245/91, o fiador é parte legítima para constar no polo passivo de demanda na qual se cumulam os pedidos de despejo e de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação.

3. Não se aplica o Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação regido pela Lei 8.245/91. Precedentes.

4. Nos termos da compreensão pacificada do STJ, nos contratos de locação predial urbana, à luz do art. 39 da Lei do Inquilinato, dá-se a prorrogação da fiança nos contratos locatícios prorrogados por prazo indeterminado, sem necessidade de anuência do fiador, salvo expressa disposição contratual em contrário. Incidência da Súmula 83/STJ.

5. Agravo interno provido para conhecer dos agravos e negar provimento aos recursos especiais."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.227.091/PR, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 28/9/2023, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. cobrança de aluguéis. 1. MULTA CONTRATUAL. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SÚMULA 83/STJ. 2. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. MORA EX RE. PRECEDENTES. 3. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REDIMENSIONAMENTO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que "não se aplica o Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação regido pela Lei n. 8.245/1991, porquanto, além de fazerem parte de microssistemas distintos do âmbito normativo do direito privado, as relações jurídicas não

possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos arts. 2º e 3º da Lei n. 8.078/1990" (AgRg no AREsp n. 101.712/RS, Relator o Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/11/2015, DJe 6/11/2015).

2. A mora ex re independe de qualquer ato do credor, decorrendo do próprio inadimplemento de obrigação positiva, líquida e com termo implementado, nos termos do art. 397 do Código Civil atual. Precedentes.

3. O redimensionamento de verba honorária exige o revolvimento de fatos e provas dos autos, providência esta vedada no especial, em virtude do óbice do enunciado n. 7 da Súmula do STJ, compreensão relativizada apenas quando o valor fixado se mostrar irrisório ou exorbitante, o que não se verifica na hipótese dos autos.

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 1.147.805/RS, relator **Ministro Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, julgado em 5/12/2017, DJe de 19/12/2017, g.n.)

Nesse cenário, **não se verifica a aplicabilidade do Tema 972 na hipótese, por se tratar de casos sem nenhuma similitude fática ou jurídica.**

Ademais, observa-se que os dispositivos de lei apontados como violados **não são capazes de infirmar o aresto recorrido no ponto.**

Isso, porque os arts. 389, 394, 402, 413 e 487 do Código Civil dizem respeito a perdas e danos (danos emergentes e lucros cessantes), inadimplemento relativo da obrigação (mora), redução equitativa de cláusula penal e preço sujeito a cláusula de escalonamento, *in verbis*:

*Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por **perdas e danos**, mais juros, atualização monetária e honorários de advogado.*

*Art. 394. Considera-se em **mora** o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer.*

*Art. 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as **perdas e danos** devidas ao credor abrangem, além do que ele **efetivamente perdeu**, o que **razoavelmente deixou de lucrar**.*

*Art. 413. A penalidade deve ser **reduzida equitativamente** pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.*

*Art. 487. É lícito às partes fixar o **preço em função de índices ou parâmetros**, desde que suscetíveis de objetiva determinação.*

Por sua vez, a recorrente pleiteia a inversão da **cláusula penal** com fundamento na força da sinalagmática das obrigações e nos princípios da reparação integral, do equilíbrio contratual, da equidade e da boa-fé objetiva.

Em casos como tal, em que os dispositivos legais apontados como violados não têm pertinência temática com a questão debatida no recurso e, portanto, não são capazes de infirmar o acórdão estadual, o STJ entende pela deficiência na fundamentação apta a atrair a incidência, por analogia, da **Súmula 284/STF**. Nesse sentido:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXA SELIC. COISA JULGADA. FALTA DE PERTINÊNCIA TEMÁTICA. SÚMULA N. 284 DO STF.

REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu do recurso recurso especial.

II. Razões de decidir

2. É firme a orientação do STJ de que a impertinência temática do dispositivo legal apontado como ofendido resulta na deficiência das razões do recurso especial, fazendo incidir a Súmula n. 284 do STF.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

III. Dispositivo 4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 2.107.491/SP, relator **Ministro Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 6/5/2025, g.n.)

Ante o exposto, conheço do agravo para **conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.**

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios devidos pela parte recorrente de 10% (dez por cento) para 11% (onze por cento).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.760.785 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0374019-0

Número de Origem:
10744277320228260100

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BARBARA TOLEDO DOS SANTOS

ADVOGADO : LAIRON JOE ALVES PEREIRA - SP398524

AGRAVADO : PEREIRA & IGNACIO EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : ADRIANA NASCIMENTO BALBINO - SP415426

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de novembro de 2025