SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2856784 - MG (2025/0048450-7)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	IRANI FERREIRA DA CUNHA
AGRAVANTE	:	ALIANCA IMOVEIS LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADA	:	CHRISTIANE DO VALLE VIEIRA - MG174017
AGRAVADO	:	EXITO ENGENHARIA E COMERCIO LTDA
AGRAVADO	:	REINALDO CESAR LOPES DA COSTA
AGRAVADO	:	ROGERIO CESAR LOPES DA COSTA
ADVOGADO	:	LUIZ OTÁVIO CAMPOS BARROSO MAGALHÃES - MG097444

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. CONTRATO DE LOCAÇÃO. NULIDADE. INEXISTÊNCIA. PRINCÍPIO DA VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO IMÓVEL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos nos quais o acórdão se fez omisso, contraditório ou obscuro. Incidência, por analogia, da Súmula 284 do STF.

2. "*A locação pressupõe a entrega de um bem mediante contraprestação. Assim, enquanto o locatário estiver na posse do imóvel, é devida a retribuição pelo seu uso, ainda que findo o contrato, sob pena de enriquecimento sem causa, circunstância defesa à luz do art. 884 do CC/02, e violação da boa-fé objetiva, insculpida no art. 422 do CC/02*" (REsp 1.528.931/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2018, DJe de 20/11/2018).

3. O Tribunal *a quo*, soberano na análise do acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu que não foram comprovados os alegados vícios no imóvel, sendo válido o contrato de locação e legítima a cobrança de aluguéis, sobretudo diante da efetiva utilização do bem locado. A pretensão de revisar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso, demandaria revolvimento fático-probatório, inviável em sede de recurso especial, conforme preconiza a Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA47721394 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 31/05/2025 21:32:28
Publicação no DJEN/CNJ de 05/06/2025. Código de Controle do Documento: b06c7efb-1897-4f48-91eb-67406b868c2c

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 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 31 de maio de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA47721394 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 31/05/2025 21:32:28
Publicação no DJEN/CNJ de 05/06/2025. Código de Controle do Documento: b06c7efb-1897-4f48-91eb-67406b868c2c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2856784 - MG (2025/0048450-7)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	IRANI FERREIRA DA CUNHA
AGRAVANTE	:	ALIANCA IMOVEIS LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADA	:	CHRISTIANE DO VALLE VIEIRA - MG174017
AGRAVADO	:	EXITO ENGENHARIA E COMERCIO LTDA
AGRAVADO	:	REINALDO CESAR LOPES DA COSTA
AGRAVADO	:	ROGERIO CESAR LOPES DA COSTA
ADVOGADO	:	LUIZ OTÁVIO CAMPOS BARROSO MAGALHÃES - MG097444

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. CONTRATO DE LOCAÇÃO. NULIDADE. INEXISTÊNCIA. PRINCÍPIO DA VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO IMÓVEL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos nos quais o acórdão se fez omisso, contraditório ou obscuro. Incidência, por analogia, da Súmula 284 do STF.

2. "*A locação pressupõe a entrega de um bem mediante contraprestação. Assim, enquanto o locatário estiver na posse do imóvel, é devida a retribuição pelo seu uso, ainda que findo o contrato, sob pena de enriquecimento sem causa, circunstância defesa à luz do art. 884 do CC/02, e violação da boa-fé objetiva, insculpida no art. 422 do CC/02*" (REsp 1.528.931/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2018, DJe de 20/11/2018).

3. O Tribunal *a quo*, soberano na análise do acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu que não foram comprovados os alegados vícios no imóvel, sendo válido o contrato de locação e legítima a cobrança de aluguéis, sobretudo diante da efetiva utilização do bem locado. A pretensão de revisar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso, demandaria revolvimento fático-probatório, inviável em sede de recurso especial, conforme preconiza a Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA47500568 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 19/05/2025 10:25:25
Código de Controle do Documento: 9bd70b69-40c1-44f8-9371-ebb3edd53d6b

Trata-se de agravo interno, interposto por IRANI FERREIRA DA CUNHA e ALIANÇA IMÓVEIS LTDA - MICROEMPRESA, contra decisão proferida pelo em. Ministro Presidente do STJ, às fls. 470-471, que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da ausência de impugnação dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade.

Em suas razões recursais, a parte agravante sustenta, em síntese, ter impugnado especificamente os fundamentos da decisão de inadmissão do apelo nobre e reitera o mérito recursal.

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 485-491, sustentando a inadmissibilidade do recurso e requerendo, por fim, a majoração dos honorários recursais.

É o relatório.

VOTO

Afiguram-se relevantes as argumentações colocadas no presente recurso.

Da análise dos argumentos expostos pela parte agravante nas razões de agravo em recurso especial, observa-se que foram impugnados os óbices da decisão de inadmissibilidade do apelo nobre.

Desse modo, dou provimento ao agravo interno, reconsidero a decisão agravada e passo a novo exame do processo.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por IRANI FERREIRA DA CUNHA e ALIANÇA IMÓVEIS LTDA - MICROEMPRESA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

> "*APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS – ALEGAÇÃO DE VÍCIOS NO IMÓVEL – NÃO VERIFICAÇÃO – ALUGUÉIS EM ABERTO. Não verificado qualquer vício no imóvel capaz de ensejar a nulidade do contrato de locação, descabe referida pretensão, devendo o ajuste ser mantido nos seus exatos termos. Havendo demonstração da existência de aluguéis em aberto, devida sua cobrança.*" (fl. 338).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 373-377).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega violação aos artigos 1.022 do Código de Processo Civil e 566 do Código Civil. Argumenta que o contrato de locação é nulo devido ao objeto impossível e ilícito, tornando indevida a cobrança de aluguéis e justificando a restituição dos valores pagos.

Foram apresentadas contrarrazões ao apelo nobre (fls. 410-419).

O recurso fora inadmitido na origem, por isso a interposição de agravo em recurso especial. Os autos ascenderam a esta Corte.

Ao analisar o recurso, a Presidência do Superior Tribunal de Justiça não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da ausência de observância do Princípio da dialeticidade. A sucumbente interpõe o presente agravo interno.

Apesar de preliminarmente esta Relatoria entender por plausíveis as argumentações e dar provimento ao agravo interno, para a reconsideração da decisão agravada, na acurada análise do processo, constata-se que, não obstante o conhecimento do agravo, o recurso especial não tem como prosperar.

Documento eletrônico VDA47500568 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 19/05/2025 10:25:25
Código de Controle do Documento: 9bd70b69-40c1-44f8-9371-ebb3edd53d6b

Inicialmente, no tópico em que sustenta a tese de negativa de prestação jurisdicional, a parte ora agravante apenas defende que a questão jurídica foi abordada via embargos de declaração, conforme o artigo 1.025 do CPC, autorizando, diante da indicação de violação ao art. 1.022 do CPC, a ocorrência de prequestionamento.

Como se vê, não houve discriminação de pontos efetivamente omissos, contraditórios ou obscuros sobre os quais tenha incorrido o acórdão impugnado, ou a fundamentação acerca da eventual importância para o julgamento da lide, o que resulta em deficiência na fundamentação que não permite a compreensão da controvérsia, não sendo possível afastar o óbice da Súmula 284/STF. Nesse sentido:

> "*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA SOBRE FATURAMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. PENHORA. AUSÊNCIA. ART. 1.017, § 3º, DO CPC. SÚMULA N. 284 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. INEXISTÊNCIA. PENHORA DE FATURAMENTO. REQUISITOS. PERCENTUAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ.*
> *1. Inexistem omissão, contradição ou obscuridade, vícios elencados no art. 1.022 do NCPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostentava caráter nitidamente infringente, visando rediscutir matéria que já havia sido analisada pelo acórdão vergastado.*
> *2.* ***Não se conhece da apontada violação do art. 1.022 do NCPC, porquanto o recurso especial não demonstra a importância do ponto supostamente omisso para o deslinde da controvérsia, o que atrai o óbice da Súmula n. 284 do STF, aplicável, por analogia, no âmbito desta Corte.***
> *3. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto aos temas suscitados no recurso especial evidencia a falta de prequestionamento, admitindo-se o prequestionamento ficto na hipótese em que não sanada a omissão no julgamento de embargos de declaração e suscitada a ofensa ao art. 1.022 do NCPC no recurso especial.*
> *4. A penhora de faturamento deve observar, cumulativamente, as condições previstas em lei e percentual que não torne inviável o exercício da atividade empresarial.*
> *5. O Tribunal estadual assentou que a tentativa de busca de bem penhorável restou infrutífera e que o percentual de 10% do faturamento resguardaria que a constrição não inviabilizasse a atividade empresarial. Alterar as conclusões do acórdão impugnado exigiria incursão fático-probatória, em afronta à Súmula n. 7 do STJ.*
> *6. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.*"
> (AREsp n. 1.731.346/RS, Relator Ministro **MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA**, julgado em 14/4/2025, DJEN de 23/4/2025)

> "*AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.*
> *1.* ***Não se conhece da alegada violação dos artigos 489 e 1022 do CPC/15, quando a fundamentação do recurso se mostra genérica, sem a indicação precisa dos pontos considerados omissos, contraditórios, obscuros ou que não receberam a devida fundamentação, sendo aplicável a Súmula 284 do STF.***
> *2. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior. Incidência da Súmula 83 do STJ.*
> *3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7 do STJ).*
> *4. Agravo interno a que se nega provimento.*"

Documento eletrônico VDA47500568 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 19/05/2025 10:25:25
Código de Controle do Documento: 9bd70b69-40c1-44f8-9371-ebb3edd53d6b

(AgInt no AREsp n. 2.562.460/SP, Relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA**, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025.)

"*PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. JUROS REMUNERATÓRIOS. LIMITAÇÃO. POSSIBILIDADE. COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. VEDAÇÃO LEGAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
1. ***É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos nos quais o acórdão se fez omisso, contraditório ou obscuro. Incidência, por analogia, da Súmula 284 do STF.***
2. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF.
3. As cédulas de crédito rural, comercial e industrial, quanto aos juros remuneratórios, estão regidas por normas específicas que outorgam ao Conselho Monetário Nacional (CMN) a função de estabelecer a taxa de juros a ser praticada nestas espécies de crédito bancário. Todavia, não havendo deliberação do CMN, incide a limitação de 12% ao ano, conforme previsão do Decreto nº 22.626/33.
Precedentes.
4. "É firme, no âmbito do STJ, a compreensão de que é vedado o comportamento contraditório (venire contra factum proprium), a impedir que a parte, após praticar ato em determinado sentido, venha a adotar comportamento posterior contraditório" (AgInt nos EDcl no REsp 1.759.517 /SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/9/2022, DJe de 12/9/2022).
5. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt no REsp n. 1.624.542/RS, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 4/3/2024, DJe de 11/3/2024)

Na hipótese, a Corte estadual, amparada nas circunstâncias fático-probatórias inerentes à causa, manteve a sentença que julgou parcialmente procedente o pedido de cobrança de aluguéis, rejeitando a tese acerca da existência de vícios existentes no imóvel, os quais seriam, em tese, capazes de ensejar a nulidade do contrato de locação. É o que se infere do seguinte trecho do acórdão:

"*Afirmam os Apelantes que o imóvel locado não poderia ser locado para fins comerciais, ante a ausência de autorização (alvará) do Município de Belo Horizonte e, ainda, do próprio condomínio no imóvel.*
Primeiro, com relação à alegação de ausência de autorização do Município de Belo Horizonte, não há provas de que o imóvel estaria em desacordo com as normais municipais, verificando-se, ao contrário, que a construção foi devidamente aprovada sem qualquer restrição de uso.
O documento utilizado pelas Rés/Apelantes, no intuito de comprovarem a suposta irregularidade do imóvel, consistente em uma notificação da Prefeitura de Belo Horizonte, indica apenas a ausência de alvará de funcionamento da própria Imobiliária/Ré, nada mencionando acerca de problemas na documentação do imóvel locado:
(...)
E, como já mencionado no voto proferido nos autos em apenso, não se mostra crível que a Apelante, na qualidade de imobiliária, não teria se atentado por eventual irregularidade no imóvel locado, ***mormente pelo lapso temporal que exerceu suas atividades no local (quase 02 anos)****.*
No que tange aos alegados problemas relacionados ao condomínio, em que está localizado o imóvel, também não restaram demonstrados, verificando-se, como acima mencionado, ***a utilização efetiva do local sem qualquer restrição.***

Documento eletrônico VDA47500568 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 19/05/2025 10:25:25
Código de Controle do Documento: 9bd70b69-40c1-44f8-9371-ebb3edd53d6b

Observa-se, neste ponto, que, conforme fotos colacionadas pelas próprias Apelantes à ordem 21/22 dos autos em apenso, **as obras foram sim executadas, com utilização do imóvel locado por quase 02 (dois) anos, o que afasta qualquer alegação de problemas relacionados ao referido bem.**
Portanto, descabe a pretensão de anulação do contrato de locação, ante a ausência de provas de vícios no imóvel locado, devendo ser mantida a cobrança dos aluguéis não quitados." (fls. 347-349, g .n.).

Os fundamentos adotados pelo Tribunal *a quo* se encontram em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que "*A locação pressupõe a entrega de um bem mediante contraprestação. Assim, enquanto o locatário estiver na posse do imóvel, é devida a retribuição pelo seu uso, ainda que findo o contrato, sob pena de enriquecimento sem causa, circunstância defesa à luz do art. 884 do CC/02, e violação da boa-fé objetiva, insculpida no art. 422 do CC/02*" (REsp 1.528.931/SP, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA , julgado em 13/11/2018, DJe de 20/11/2018). No mesmo sentido:

"*RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DESERÇÃO. NÃO DEMONSTRAÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. COPROPRIETÁRIOS. ANUÊNCIA. NULIDADE. INEXISTENCIA. PRINCÍPIO DA VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. VENCIDO.*
1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. Cinge-se a controvérsia a discutir a) a regularidade do preparo das apelações interpostas pelo autor e pelos assistentes ativos; b) se a celebração de contrato de locação por um dos coproprietários do imóvel, sem a autorização de todos os demais coproprietários, enseja a nulidade da avença e c) os ônus de sucumbência das assistentes litisconsorciais ativas quando estas optam por defender interesses da parte ré.
3. O art. 1.007 do CPC/2015, apontado como violado, não ampara a tese defendida pelos recorrentes acerca dos efeitos ex nunc para o deferimento dos benefícios da justiça gratuita, não sendo apto, portanto, para modificar as conclusões adotadas pelo Tribunal local.
Incidência da Súmula nº 284/STF.
4. A tese referente aos efeitos da concessão dos benefícios da justiça gratuita não foi debatida nas instâncias ordinárias e sequer foi objeto dos embargos de declaração opostos pelos recorrentes.
Aplicação da Súmula nº 282/STF.
5. As instâncias ordinárias não afastaram o dever do autor de recolher os valores devidos a título de custas iniciais e preparo.
Desse modo, não há falar em ofensa direta aos arts. 82, § 1º, 290 e 1.007 do Código de Processo Civil de 2015.
6. Na hipótese, a alteração das conclusões adotadas pelo Tribunal de origem acerca da excepcionalidade do caso concreto ensejaria, necessariamente, o reexame do acervo fático-probatório, procedimento inviável no âmbito do recurso especial em virtude da Súmula nº 7/STJ.
7. Nos termos do art. 1.314 do Código Civil, admite-se que qualquer um dos condôminos reivindique a coisa de terceiro e defenda a sua posse. No entanto, para que seja alterada a destinação da coisa, ou para dar posse, é necessário o consenso dos condôminos.
8. Contudo, ainda que seja exigível a anuência da maioria absoluta dos coproprietários para dar posse da coisa comum a terceiros, eventual inexistência desse consentimento não enseja a nulidade do contrato de locação, tornando-o incapaz de produzir qualquer efeito jurídico.
9. No caso, não se verifica nenhum dos vícios capazes de ensejar a nulidade do negócio jurídico (arts. 166 e 167 do Código Civil). É incontroverso que o contrato foi celebrado em 15/6/2012, com transmissão da posse ao locatário, o qual, a partir dessa data, passou a ter a posse do imóvel, embora tenha deixado de pagar os aluguéis em setembro daquele ano.

Documento eletrônico VDA47500568 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 19/05/2025 10:25:25
Código de Controle do Documento: 9bd70b69-40c1-44f8-9371-ebb3edd53d6b

> *10.* ***Isentar o locatário de qualquer dever com o locador implicaria ofensa ao princípio da vedação do enriquecimento sem causa, consagrado no art. 884 do Código Civil. Precedente.***
> *11. Os recorrentes, embora admitidos na condição de assistentes litisconsorciais ativos, limitaram-se a alegar a nulidade do contrato de locação e a requerer a extinção do feito, assistindo o réu-locatário, e não os demais coproprietários que integraram o polo ativo da ação. Assim, nos termos dos arts. 85, caput, e 121 do CPC/2015, não há como afastar a sujeição deles aos mesmo ônus de sucumbência do seu assistido, o locatário-réu.*
> *12. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.*"
> (REsp n. 1.861.062/SP, Relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA**, julgado em 15/12/2020, DJe de 18/12/2020)

Nesse contexto, estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ.

Ademais, rever a conclusão do acórdão recorrido, acerca da ausência de provas de vícios no imóvel locado, bem como do efetivo uso do bem locado por quase dois anos, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, a teor do disposto na Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

> "*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA DO RELATOR. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE OFENSA AO PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. TRIBUNAL A QUO ENTENDEU PELA AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO IMÓVEL. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. MUDANÇA DO RITO. CONCLUSÃO FAVORÁVEL À PARTE AGRAVANTE. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INOVAÇÃO RECURSAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. AGRAVO DESPROVIDO.*
> *1. A jurisprudência deste Tribunal Superior orienta-se no sentido de que tanto o art. 557 do CPC/73 como o art. 932 do CPC/2015 e a Súmula 568/STJ admitem que o Relator julgue monocraticamente recurso inadmissível ou com jurisprudência consolidada nesta Corte.*
> *Reconhece ainda que, nessas hipóteses, o julgamento singular não ofende o princípio da colegialidade, tendo em vista a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado.*
> *2.* ***O Tribunal a quo, soberano na análise do acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu que não foram comprovados os alegados vícios no imóvel e que o contrato de locação apenas imputa ao locador o dever de reparar danos relativos à segurança do imóvel. A pretensão de revisar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso, demandaria revolvimento fático-probatório, inviável em sede de recurso especial, conforme preconiza a Súmula 7/STJ.***
> *3. O recorrente carece de interesse recursal quando o Tribunal estadual apresenta conclusão favorável à parte agravante.*
> *4. Esta Corte Superior orienta-se no sentido de que a matéria de ordem pública também deve ser prequestionada para fins de admissão do recurso especial. Precedentes.*
> *5. Agravo interno desprovido.*"
> (AgInt no AREsp n. 130.222/SP, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 12/2/2019, REPDJe de 26/2/2019, DJe de 25/02/2019)

Por fim, no que se refere aos honorários recursais, a orientação jurisprudencial da **Corte Especial** do STJ é de que "*não haverá honorários recursais no julgamento de Agravo Interno e de Embargos de Declaração apresentados pela parte que, na decisão que não conheceu*

Documento eletrônico VDA47500568 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 19/05/2025 10:25:25
Código de Controle do Documento: 9bd70b69-40c1-44f8-9371-ebb3edd53d6b

integralmente de seu recurso ou negou-lhe provimento, teve imposta contra si a majoração prevista no § 11 do art. 85 do CPC/2015" (AgInt nos EAREsp 762.075/MT, Relator para acórdão Ministro **HERMAN BENJAMIN, CORTE ESPECIAL**, julgado 19/12/2018, DJe de 7/3 /2019).

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.

Documento eletrônico VDA47500568 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 19/05/2025 10:25:25
Código de Controle do Documento: 9bd70b69-40c1-44f8-9371-ebb3edd53d6b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.856.784 / MG

Número Registro: 2025/0048450-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000233484229000 10000233484229001 10000233484229002 10000233484229003 10000233484229004 202500484507 51468988420208130024

Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	IRANI FERREIRA DA CUNHA
AGRAVANTE	ALIANCA IMOVEIS LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADA	CHRISTIANE DO VALLE VIEIRA - MG174017
AGRAVADO	EXITO ENGENHARIA E COMERCIO LTDA
AGRAVADO	REINALDO CESAR LOPES DA COSTA
AGRAVADO	ROGERIO CESAR LOPES DA COSTA
ADVOGADO	LUIZ OTÁVIO CAMPOS BARROSO MAGALHÃES - MG097444

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - COBRANÇA DE ALUGUÉIS - SEM DESPEJO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	IRANI FERREIRA DA CUNHA
AGRAVANTE	ALIANCA IMOVEIS LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADA	CHRISTIANE DO VALLE VIEIRA - MG174017
AGRAVADO	EXITO ENGENHARIA E COMERCIO LTDA
AGRAVADO	REINALDO CESAR LOPES DA COSTA
AGRAVADO	ROGERIO CESAR LOPES DA COSTA

Documento eletrônico VDA47707675 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/05/2025 00:39:21
Código de Controle do Documento: a9c57f57-cb16-4c68-88b6-4fd6b37abfbd

ADVOGADO : LUIZ OTÁVIO CAMPOS BARROSO MAGALHÃES - MG097444

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 26 de maio de 2025

Documento eletrônico VDA47707675 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/05/2025 00:39:21
Código de Controle do Documento: a9c57f57-cb16-4c68-88b6-4fd6b37abfbd