



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2928892 - SP(2025/0163317-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **AUDI DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE VEICULOS LTDA**
ADVOGADOS : **LUÍS FERNANDO DE LIMA CARVALHO - SP176516**
 LUCAS COSTA PAIM - SP385224
 NELSON LUIZ PINTO - SP060275
AGRAVADO : **KAFLAPAN PARTICIPACOES LTDA.**
ADVOGADOS : **CARLOS ALBERTO DABUS MALUF - SP024465**
 ADRIANA CALDAS DO R F DABUS MALUF - SP114563
 ALBERTO DO REGO FREITAS DABUS MALUF - SP512434
 GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
 ADELCIMON JUNIO PEREIRA NUNES - DF070116

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. TERMO FINAL DA LOCAÇÃO E ENTREGA DE CHAVES EM JUÍZO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, não demonstrada vulneração aos arts. 4º da Lei n. 8.245/1991 e 187, 422 e 884 do CC, incidência da Súmula n. 7 do STJ e não comprovação do dissídio nos moldes dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º-2º, do RISTJ.
2. A controvérsia diz respeito à ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e acessórios da locação, com pedido de rescisão contratual, desocupação e pagamento de aluguéis e IPTU até a efetiva desocupação, além de multa contratual.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconheceu ilegítima a recusa da locadora em receber as chaves e afastou aluguéis após a recusa.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para condenar a locatária ao pagamento de aluguéis e IPTU de 10/10/2021 a 02/06/2022; embargos da locatária foram rejeitados e embargos da locadora foram acolhidos para sanar erro material quanto ao período.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC; (ii) saber se o art. 4º da Lei n. 8.245/1991 assegura direito potestativo de devolução de chaves sem condicionantes; (iii) saber se houve afronta à boa-fé objetiva do art. 422 do CC; (iv) saber se ocorreu abuso de direito, art. 187 do CC; (v) saber se a cobrança caracteriza enriquecimento sem causa, art. 884 do CC; e (vi) saber se há dissídio jurisprudencial apto.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A negativa de prestação jurisdicional é afastada porque o Tribunal local enfrentou, de modo claro e suficiente, os pontos relevantes e não incorreu em omissão, obscuridade ou contradição, nos termos dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC.

7. A relação locatícia se encerra com a efetiva entrega das chaves em juízo; diante da recusa do locador, cabia à locatária a ação de consignação de chaves, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

8. A tese de enriquecimento sem causa demanda reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, incidindo a Súmula n. 7 do STJ.

9. O dissídio jurisprudencial não foi comprovado por ausência de cotejo analítico e demonstração de similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento:

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta as questões essenciais com fundamentação suficiente, conforme os arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: a entrega das chaves em juízo põe fim ao contrato de locação, sendo adequada a consignação de chaves na recusa do locador. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ: é inviável reexaminar provas para acolher tese de enriquecimento sem causa. 4. O dissídio jurisprudencial não se comprova sem cotejo analítico e similitude fática, conforme o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, § 1º, do RISTJ.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.245/1991, arts. 4 e 67 III; CC, arts. 187, 422 e 884; CPC, arts. 85 § 11, § 2, 489 § 1º IV e VI, 1.022 II e 1.029 § 1º; RISTJ, art. 255 §§ 1-2.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 283; STJ, AREsp n. 1.958.573/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.013.854/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/5/2023.

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 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conhecer

parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 04 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2928892 - SP(2025/0163317-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **AUDI DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE VEICULOS LTDA**
ADVOGADOS : **LUÍS FERNANDO DE LIMA CARVALHO - SP176516**
 LUCAS COSTA PAIM - SP385224
 NELSON LUIZ PINTO - SP060275
AGRAVADO : **KAFLAPAN PARTICIPACOES LTDA.**
ADVOGADOS : **CARLOS ALBERTO DABUS MALUF - SP024465**
 ADRIANA CALDAS DO R F DABUS MALUF - SP114563
 ALBERTO DO REGO FREITAS DABUS MALUF - SP512434
 GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156
 ADELCIMON JUNIO PEREIRA NUNES - DF070116

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS. TERMO FINAL DA LOCAÇÃO E ENTREGA DE CHAVES EM JUÍZO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, não demonstrada vulneração aos arts. 4º da Lei n. 8.245/1991 e 187, 422 e 884 do CC, incidência da Súmula n. 7 do STJ e não comprovação do dissídio nos moldes dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º-2º, do RISTJ.
2. A controvérsia diz respeito à ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e acessórios da locação, com pedido de rescisão contratual, desocupação e pagamento de aluguéis e IPTU até a efetiva desocupação, além de multa contratual.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconheceu ilegítima a recusa da locadora em receber as chaves e afastou aluguéis após a recusa.
4. A Corte de origem reformou parcialmente para condenar a locatária ao pagamento de aluguéis e IPTU de 10/10/2021 a 02/06/2022; embargos da locatária foram rejeitados e embargos da locadora foram acolhidos para sanar erro material quanto ao período.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC; (ii) saber se o art. 4º da Lei n. 8.245/1991 assegura direito potestativo de devolução de chaves sem condicionantes; (iii) saber se houve afronta à boa-fé objetiva do art. 422 do CC; (iv) saber se ocorreu abuso de direito, art. 187 do CC; (v) saber se a cobrança caracteriza enriquecimento sem causa, art. 884 do CC; e (vi) saber se há dissídio jurisprudencial apto.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A negativa de prestação jurisdicional é afastada porque o Tribunal local enfrentou, de modo claro e suficiente, os pontos relevantes e não incorreu em omissão, obscuridade ou contradição, nos termos dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC.

7. A relação locatícia se encerra com a efetiva entrega das chaves em juízo; diante da recusa do locador, cabia à locatária a ação de consignação de chaves, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

8. A tese de enriquecimento sem causa demanda reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, incidindo a Súmula n. 7 do STJ.

9. O dissídio jurisprudencial não foi comprovado por ausência de cotejo analítico e demonstração de similitude fática, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento:

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta as questões essenciais com fundamentação suficiente, conforme os arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: a entrega das chaves em juízo põe fim ao contrato de locação, sendo adequada a consignação de chaves na recusa do locador. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ: é inviável reexaminar provas para acolher tese de enriquecimento sem causa. 4. O dissídio jurisprudencial não se comprova sem cotejo analítico e similitude fática, conforme o art. 1.029, § 1º, do CPC e o art. 255, § 1º, do RISTJ.

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.245/1991, arts. 4 e 67 III; CC, arts. 187, 422 e 884; CPC, arts. 85 § 11, § 2, 489 § 1º IV e VI, 1.022 II e 1.029 § 1º; RISTJ, art. 255 §§ 1-2.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83; STF, Súmula n. 283; STJ, AREsp n. 1.958.573/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.013.854/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/5/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por AUDI DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA. contra a decisão

que inadmitiu o recurso especial, por ausência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, por não demonstrada vulneração dos arts. 4º, da Lei n. 8.245/1991, 187, 422 e 884 do Código Civil, pela incidência da Súmula n. 7 do STJ, e pela não comprovação do dissídio nos moldes dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, §§ 1º-2º, do RISTJ (fls. 1399-1402). 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 Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação nos autos de ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e acessórios da locação.

O julgado foi assim ementado (fl. 1.280):

ACÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUEIS E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO. Sentença de improcedência dos pedidos. Insurgência da autora. Admissibilidade parcial. Em que pese ficar evidenciado que a locadora condicionou a devolução das chaves à subscrição de termo de regularizações a serem feitas no imóvel, competia à locatária ajuizar ação de consignação para o depósito das chaves em juízo, a fim de obter a extinção da locação. Precedentes deste Egrégio Tribunal neste sentido. Condenação da locatária ao pagamento dos alugueis desde novembro de 2021 a junho de 2022, data da entrega das chaves em cartório. Locativo referente ao mês de outubro de 2021 que já foi quitado, conforme comprovante de pagamento juntado aos autos. Procedência em parte do pedido inicial que se impõe. Sucumbência a cargo da demandada. *Decisum* reformado.

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

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Inexistência de omissão, obscuridade, contradição ou erro material.

Embargos de declaração rejeitados.

Novos aclaratórios foram manejados e decididos nestes termos (fl. 1.301):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Erro material observado. Requerida que deve ser condenada ao pagamento de aluguéis e IPTU referentes aos meses de outubro de 2021 a junho de 2022 (entrega das chaves).

Embargos de declaração acolhidos.

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

a) 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido teria deixado de enfrentar precedentes invocados, omitiu análise sobre violação dos dispositivos federais indicados e incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao rejeitar embargos sem sanar omissões;

b) 4º da Lei n. 8.245/1991, já que o acórdão recorrido desconsiderou o direito potestativo do locatário de devolver as chaves sem condicionantes e manteve cobrança de aluguéis após tentativa derradeira de entrega;

c) 422 do Código Civil, pois a decisão teria descuidado da boa-fé objetiva ao validar conduta abusiva da locadora condicionando a entrega a “termo” com novas obrigações e reformas;

d) 187 do Código Civil, porquanto a recusa em receber as chaves e a imposição de obrigações não pactuadas configuraram abuso de direito para prolongar a locação e aluguéis; e,

e) 884 do Código Civil, uma vez que a manutenção da cobrança de aluguéis em período sem uso efetivo do imóvel acarretou enriquecimento sem causa da locadora.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a extinção da locação somente se perfaz com a entrega das chaves em juízo, divergiu do entendimento do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro indicado como paradigma (fls. 1.343-1.347).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a nulidade por negativa de prestação jurisdicional ou, subsidiariamente, a reforma do acórdão para afastar a cobrança de aluguéis e encargos após novembro de 2021. Requer ainda a concessão de efeito suspensivo (fls. 1.348-1.349).

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o entendimento do STJ é pacífico: a entrega das chaves em juízo põe fim ao contrato, sendo devidos os locativos até essa data; sustenta incidência das Súmulas n. 83, 5 e 7 do STJ, o indeferimento do efeito suspensivo, majoração de honorários, e aplicação de multa por litigância de má-fé (fls. 1.381-1.398).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e acessórios da locação em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato, a desocupação do imóvel e o pagamento de aluguéis e IPTU até a efetiva desocupação, além de multa contratual (fl. 1.281).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, assentando que a recusa da locadora em receber as chaves foi ilegítima e que não seriam devidos aluguéis após a recusa (fls. 1.173-1.177).

A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para condenar a locatária ao pagamento de aluguéis e IPTU no período de 10/10/2021 a 2/6/2022,

fixando honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação (fls. 1.284-1.285). Em embargos da locatária, rejeitou vícios; em embargos da locadora, sanou erro material quanto ao período devido (fls. 1.301-1.302 e 1.314-1.316).

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

No recurso especial, a parte recorrente alega negativa de prestação jurisdicional por omissões não sanadas sobre precedentes e sobre a violação dos dispositivos federais indicados, além de contradições e ausência de fundamentação adequada.

O acórdão dos embargos de declaração concluiu inexistirem omissão, obscuridade, contradição ou erro material, reafirmando que competia à locatária ajuizar ação de consignação para depósito das chaves e que não era necessário referir-se expressamente a todos os dispositivos legais, citando precedente do STJ (fls. 1.314-1.316).

Não se verifica a alegada negativa de prestação jurisdicional, pois a questão referente à omissão, obscuridade, contradição e falta de fundamentação foram devidamente analisadas pela Corte estadual, que concluiu pela ausência de vícios no acórdão recorrido.

Afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, do CPC, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

II - Arts. 4º da Lei n. 8.245/1991, 187 e 422 do Código Civil

A recorrente afirma ofensa à boa-fé objetiva, ao validar conduta abusiva da locadora que condicionou a entrega das chaves a novas obrigações e reformas, e violação do direito potestativo de devolução das chaves, sustentando que não são devidos aluguéis após tentativa derradeira de entrega em novembro de 2021.

Sustenta abuso de direito pelo locador ao recusar injustificadamente o recebimento das chaves e impor obrigações não pactuadas para prolongar a locação.

O acórdão recorrido assentou que, embora condicionada pela locadora a devolução à subscrição de termo, competia à locatária ajuizar consignatória para depósito das chaves em juízo, fixando o termo final em 2/6/2022 não reconhecendo abuso de direito no ponto.

A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que a relação locatícia se encerra com a efetiva entrega do imóvel ao locador. No caso de recusa deste em receber as chaves, o meio processual adequado para o locatário se exonerar da obrigação é a propositura da ação de consignação de chaves, prevista no art. 67 da Lei n. 8.245/1991.

Até que ocorra a entrega das chaves, permanecem hígidas as obrigações contratuais do locatário, notadamente o pagamento de aluguéis e demais encargos. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E LOCAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO CONSIGNATÓRIA DE CHAVES. TERMO FINAL DA RELAÇÃO LOCATÍCIA. MULTA POR EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROTETÓRIOS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O termo final da relação locatícia, em ações de consignação de chaves, deve ser fixado na data do depósito judicial das chaves, conforme entendimento consolidado do STJ e o disposto no art. 67, III, da Lei 8.245/91. A recusa, ainda que injusta, do locador não extingue a relação contratual, sendo necessário o depósito judicial das chaves do imóvel locado para transferência da posse e extinção das obrigações subsequentes à data do depósito pelo locatário.

2. A multa por embargos de declaração protelatórios foi afastada, pois não houve demonstração de conduta abusiva ou intuito procrastinatório por parte dos embargantes. A oposição de um único recurso de embargos, com o objetivo de esclarecer pontos relevantes, não caracteriza abuso flagrante do direito de recorrer.

3. Não houve negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem enfrentou de forma suficiente e fundamentada as questões essenciais ao deslinde do feito, ainda que contrárias aos interesses dos recorrentes.

4. Recursos especiais parcialmente providos.

(AREsp n. 1.958.573/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE DESPEJO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO APELO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE REQUERIDA.

1. Rever as conclusões das instâncias ordinárias acerca da proporção do decaimento de cada parte na demanda encontra óbice na Súmula 7/STJ. Precedentes.

2. Nos termos da jurisprudência deste STJ, a entrega das chaves em Juízo põe fim ao contrato de locação. Súmula 83/STJ.

2.1. Derruir a conclusão do acórdão recorrido no sentido de reconhecer o termo final da avença locatícia, como sendo o ora apontado pela recorrente, demandaria o reexame das provas dos autos, bem como a interpretação das previsões contratuais, providências vedadas em sede de recurso especial, ante os óbices estabelecidos pelas Súmulas 5 e 7/STJ. Precedentes.

3. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do acórdão impugnado, impõe o desprovidimento do apelo, a teor do disposto na Súmula 283/STF, aplicável por analogia. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.013.854/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 1/6/2023.)

Incide, no caso, a Súmula n. 83 do STJ.

III - Art. 884 do Código Civil

A parte alega enriquecimento sem causa da locadora pela cobrança de alugueis em período sem uso efetivo do imóvel.

O acórdão fixou a obrigação locatícia até a entrega das chaves em juízo, com base na orientação de que a devolução formal se dá com o depósito judicial, entendimento que está em consonância com os precedentes desta Corte Superior já citados.

Ademais, verifica-se que os fundamentos utilizados pelo Tribunal de origem referem-se a matéria de fato. Confira-se (fl. 1.342):

80. Ou seja, quando uma parte se beneficia de forma abusiva para perpetuar um ganho sem justificativa, contrariando os princípios de justiça e equidade, ocorre o enriquecimento sem causa.

81. É exatamente o caso. Isso porque É PATENTE QUE A RECORRENTE DESOCUPOU O IMÓVEL NO FINAL DO ANO DE 2020 E TENTOU DEVOLVER AS CHAVES À RECORRIDA EM DUAS OPORTUNIDADES, SENDO A DERRADEIRA EM NOVEMBRO 2021.

82. A RECUSA EM ACEITAR AS CHAVES COM O OBJETIVO DE MANTER A COBRANÇA DE ALUGUÉIS CARACTERIZA CLARO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA, UMA VEZ QUE A RECORRIDA PASSOU A AUFERIR GANHOS INDEVIDOS SEM QUALQUER CONTRAPARTIDA. A Recorrida obteve com o Acórdão Recorrido o pagamento de aluguéis por período em que não houve uso efetivo do imóvel pela Recorrente, sem fundamento jurídico que justificasse a permanência da obrigação locatícia

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

IV - Divergência jurisprudencial

A recorrente invoca acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro para sustentar ser faculdade a consignação de chaves e que não se pode condicionar o recebimento a providências adicionais (fls. 1.343-1.347).

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.

V - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.928.892 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0163317-0

Número de Origem:
10088817120228260100

Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026

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 : AUDI DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO DE VEICULOS LTDA

ADVOGADOS : NELSON LUIZ PINTO - SP060275

LUÍS FERNANDO DE LIMA CARVALHO - SP176516

LUCAS COSTA PAIM - SP385224

AGRAVADO : KAFLAPAN PARTICIPACOES LTDA.

ADVOGADOS : CARLOS ALBERTO DABUS MALUF - SP024465

GABRIELA MARCONDES LABOISSIERE CAMARGOS - DF031156

ADRIANA CALDAS DO R F DABUS MALUF - SP114563

ADELCEIMON JUNIO PEREIRA NUNES - DF070116

ALBERTO DO REGO FREITAS DABUS MALUF - SP512434

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/04/2026 a 04/05/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 04 de maio de 2026