



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2960839 - SP (2025/0213050-0)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : URBAN INC - INCORPORACOES E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299
POLLET ADVOGADOS ASSOCIADOS - SP006205
AGRAVANTE : ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : ALUÍSIO CABIANCA BEREZOWSKI - SP206324
LUIZ GUILHERME DUARTE MARTINS COSTA - SP315622
AGRAVADO : ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : ALUÍSIO CABIANCA BEREZOWSKI - SP206324
LUIZ GUILHERME DUARTE MARTINS COSTA - SP315622
AGRAVADO : URBAN INC - INCORPORACOES E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299
POLLET ADVOGADOS ASSOCIADOS - SP006205

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES C/C RECONVENÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. JUSTA RECUSA. INEXISTÊNCIA. DIREITO POTESTATIVO DO LOCATÁRIO. DESNECESSIDADE DE DEPÓSITO INTEGRAL. APLICAÇÃO DO TEMA 967/STJ. INADEQUAÇÃO. MULTA CONTRATUAL PROPORCIONAL. COISA JULGADA MATERIAL. INEXISTÊNCIA DE IDENTIDADE FÁTICA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVOS CONHECIDOS. RECURSOS ESPECIAIS NÃO PROVIDOS.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem aprecia, de forma clara e suficiente, as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao pleito da parte.

2. O art. 371 do CPC consagra o princípio do livre convencimento motivado, conferindo ao julgador a liberdade de valorar as provas constantes dos autos, desde que de forma fundamentada. A pretensão de rediscutir a valoração das provas encontra óbice na Súmula 7/STJ.
3. A devolução do imóvel pelo locatário constitui exercício regular de direito potestativo, não dependendo de adimplemento de todas as obrigações contratuais, sendo indevida a recusa do locador ao recebimento das chaves. Eventuais débitos, encargos ou danos devem ser discutidos em ação própria, não servindo como condição para a extinção da relação locatícia.
4. O Tema 967/STJ, que trata da consignação em pagamento de quantia em dinheiro, não se aplica às ações de consignação de chaves, em que o objeto é a restituição da posse do bem locado.
5. A multa contratual proporcional fixada em virtude da devolução antecipada individual encontra respaldo nas cláusulas contratuais e na jurisprudência desta Corte, não sendo possível sua revisão em sede especial.
6. Não há violação aos arts. 502 e 503 do CPC quando o Tribunal estadual, com base nas premissas fáticas dos autos, conclui pela inexistência de identidade entre as causas e afasta a alegada coisa julgada sobre questão prejudicial, porquanto o reconhecimento da identidade entre demandas demanda reexame de fatos e provas.
7. Acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do STJ. Aplicação das Súmulas 5, 7 e 83/STJ e 284/STF.
8. Agravos conhecidos. Recursos especiais não providos.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2960839 - SP (2025/0213050-0)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : URBAN INC - INCORPORACOES E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299
POLLET ADVOGADOS ASSOCIADOS - SP006205
AGRAVANTE : ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : ALUÍSIO CABIANCA BEREZOWSKI - SP206324
LUIZ GUILHERME DUARTE MARTINS COSTA - SP315622
AGRAVADO : ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : ALUÍSIO CABIANCA BEREZOWSKI - SP206324
LUIZ GUILHERME DUARTE MARTINS COSTA - SP315622
AGRAVADO : URBAN INC - INCORPORACOES E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS : MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299
POLLET ADVOGADOS ASSOCIADOS - SP006205

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES C/C RECONVENÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. JUSTA RECUSA. INEXISTÊNCIA. DIREITO POTESTATIVO DO LOCATÁRIO. DESNECESSIDADE DE DEPÓSITO INTEGRAL. APLICAÇÃO DO TEMA 967/STJ. INADEQUAÇÃO. MULTA CONTRATUAL PROPORCIONAL. COISA JULGADA MATERIAL. INEXISTÊNCIA DE IDENTIDADE FÁTICA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVOS CONHECIDOS. RECURSOS ESPECIAIS NÃO PROVIDOS.

1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem aprecia, de forma clara e suficiente, as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao pleito da parte.

2. O art. 371 do CPC consagra o princípio do livre convencimento motivado, conferindo ao julgador a liberdade de valorar as provas constantes dos autos, desde que de forma fundamentada. A pretensão de rediscutir a valoração das provas encontra óbice na Súmula 7/STJ.

3. A devolução do imóvel pelo locatário constitui exercício regular de direito potestativo, não dependendo de adimplemento de todas as obrigações contratuais, sendo indevida a recusa do locador ao recebimento das chaves. Eventuais débitos, encargos ou danos devem ser discutidos em ação própria, não servindo como condição para a extinção da relação locatícia.

4. O Tema 967/STJ, que trata da consignação em pagamento de quantia em dinheiro, não se aplica às ações de consignação de chaves, em que o objeto é a restituição da posse do bem locado.

5. A multa contratual proporcional fixada em virtude da devolução antecipada individual encontra respaldo nas cláusulas contratuais e na jurisprudência desta Corte, não sendo possível sua revisão em sede especial.

6. Não há violação aos arts. 502 e 503 do CPC quando o Tribunal estadual, com base nas premissas fáticas dos autos, conclui pela inexistência de identidade entre as causas e afasta a alegada coisa julgada sobre questão prejudicial, porquanto o reconhecimento da identidade entre demandas demanda reexame de fatos e provas.

7. Acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do STJ. Aplicação das Súmulas 5, 7 e 83/STJ e 284/STF.

8. Agravos conhecidos. Recursos especiais não providos.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos em recurso especial interpostos por URBAN INC INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S.A. (URBAN) e por ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPAÇÕES S.A. (ANHANGUERA) contra decisões que inadmitiram os respectivos recursos especiais manejados com fundamento no art. 105, III, alínea a, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador Monte Serrat, assim ementado:

Apelação. Ação de consignação de chaves. Locação não residencial. Preliminares de inépcia da inicial, cerceamento de defesa, continência e justa causa da recusa. Afastamento. Restituição do imóvel pela locatária (Unidade Vila Mariana). Possibilidade. Direito potestativo. Inadimplementos da locatária não constituem óbice à devolução do imóvel. Multa contratual. Cabimento. Rescisão antecipada do contrato constitui infração passível da aplicação da penalidade prevista no contrato. Recursos desprovidos. (e-STJ, fl. 4.540)

Os embargos de declaração opostos por ambas as partes foram rejeitados (e-STJ, fls. 4.685-4.692).

Nas razões do agravo, URBAN alegou (i) nulidade da decisão de inadmissibilidade por fundamentação padronizada e genérica (art. 489, § 1º, III, do CPC); (ii) negativa de prestação jurisdicional por omissão quanto à “justa recusa” e aos pedidos reconventionais de obrigação de fazer (arts. 1.022 e 489 do CPC); (iii) prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC); (iv) violação dos arts. 371 e 544, II e IV, do CPC, e 67 da Lei 8.245/1991, ao desconsiderar a “justa recusa” e admitir depósito insuficiente das obrigações locatícias; e (v) inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, por se tratar de valoração jurídica de fatos incontroversos (e-STJ, fls. 4.890-4.911).

ANHANGUERA, por sua vez, sustentou (i) inadequação do fundamento de inadmissibilidade referente aos arts. 489 e 1.022 do CPC, que não teriam sido objeto do recurso especial; (ii) demonstração específica das violações dos arts. 502 e 503 do CPC, com fundamentação jurídica idônea; (iii) inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, por tratar-se de matéria exclusivamente de direito; e (iv) existência de premissas fáticas incontroversas que permitiriam o exame da alegada coisa julgada (e-STJ, fls. 4.923-4.934).

Em ambos os casos, as partes requereram o provimento dos agravos, para o processamento dos respectivos recursos especiais.

Foram apresentadas contraminutas por ambas as partes (e-STJ fls. 4.938-4.953 e 4.955-4.972).

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foram interpostos tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, dos agravos e passo ao exame dos recursos especiais, que não merecem prosperar.

Contextualização fática

Na origem, o caso cuida de ação de consignação de chaves proposta pela locatária visando devolver o imóvel denominado Unidade Vila Mariana, com denúncia parcial do contrato e cessação dos aluguéis; o Juízo de primeira instância julgou procedente o pedido principal e parcialmente procedente a reconvenção para condenar a locatária ao pagamento de multa contratual, na proporção do período de cumprimento, mantendo sucumbências correlatas (e-STJ, fl. 4.541); em apelação, o Tribunal estadual rejeitou preliminares de inépcia, cerceamento e continência, reconheceu a possibilidade de devolução individual por ser direito potestativo do locatário (Lei 8.245/1991, art. 4º), assentou que inadimplementos e obrigações de regularização não obstam a entrega das chaves, impondo que eventual ressarcimento seja buscado em ação própria, e manteve a multa contratual por rescisão antecipada, negando provimento aos recursos (e-STJ, fls. 4.544-4.559); embargos de declaração de ambas as partes foram rejeitados, reafirmando-se a desnecessidade de depósito prévio de multa e a inaplicabilidade de óbices à entrega de chaves, com menção de que motivos não fazem coisa julgada (art. 504, I, do CPC) e que o direito potestativo não se condiciona à regularização prévia (e-STJ, fls. 4.686-4.692); no recurso especial, a recorrente sustenta violação dos arts. 502 e 503 do CPC por desrespeito à coisa julgada sobre questão prejudicial formada na consignatória da Unidade Maria Cândida, ao passo que a recorrida defende inadmissibilidade por óbices sumulares e manutenção da multa contratual.

Nas razões de seu recurso especial, URBAN apontou **(1)** negativa de prestação jurisdicional por omissões quanto à tese de “justa recusa” e aos pedidos reconventionais de obrigação de fazer, em violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC, ou, subsidiariamente, reconhecimento do prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC); **(2)** violação do art. 371 do CPC, por desconsiderar provas sobre irregularidades na notificação e ausência de regularização do imóvel; e **(3)** violação dos arts. 544 do CPC e 67 da Lei 8.245/1991, ao afastar a tese de “justa recusa” e admitir a procedência da consignatória sem depósito integral, aplicando-se, por analogia, o Tema 967/STJ. Sustentou, ainda, que a controvérsia é jurídica e não fática, não incidindo as Súmulas 5 e 7/STJ, e requereu a reforma do acórdão recorrido (e-STJ, fls. 4.714-4.731).

ANHANGUERA, em seu apelo nobre, sustentou **(1)** violação dos arts. 502 e 503 do CPC, sob o argumento de desrespeito à coisa julgada material sobre questão prejudicial decidida em ação anterior (consignatória da Unidade Maria Cândida), transitada em julgado, que afastara a multa compensatória em devolução singular sem inadimplemento. Alegou tratar-se de matéria exclusivamente de direito, não incidindo as Súmulas 5 e 7/STJ, e requereu a reforma do acórdão para afastar a multa contratual ou, subsidiariamente, sua anulação para re julgamento (e-STJ, fls. 4.739-4.752).

URBAN apresentou contraminuta (e-STJ, fls. 4.858-4.873), assim como ANHAGUERA (e-STJ, fls. 4.842-4.856).

Os recursos especiais, portanto, versam sobre ação de consignação de chaves cumulada com reconvenção, envolvendo contrato de locação não residencial, e discutem: (i) a negativa de prestação jurisdicional e a fundamentação genérica da decisão denegatória de admissibilidade; (ii) a existência, ou não, de “justa recusa” à devolução do imóvel e o alcance das normas dos arts. 371, 544 do CPC e 67 da Lei 8.245/1991; (iii) a possibilidade de violação à coisa julgada sobre questão prejudicial (arts. 502 e 503 do CPC), diante de ação anterior entre as mesmas partes; e (iv) a incidência de multa contratual proporcional por devolução antecipada individual, considerada pelo Tribunal estadual como legítima e compatível com o art. 4º da Lei 8.245/1991.

I. Recurso especial de URBAN

(1) Violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC

No que tange à alegada violação dos arts. 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, URBAN INC sustenta que o acórdão proferido pelo TJSP teria incorrido em omissão relevante, ao deixar de se manifestar sobre a tese de “justa recusa” no recebimento das chaves e acerca dos pedidos reconventionais de obrigação de fazer, relacionados à demonstração da regularidade do imóvel e da inexistência de débitos dos acessórios da locação. Alega, ainda, que, mesmo diante dos embargos de declaração opostos, o colegiado teria deixado de enfrentar tais pontos, razão pela qual requer o reconhecimento da negativa de prestação jurisdicional ou, subsidiariamente, o prequestionamento ficto nos termos do art. 1.025 do CPC (e-STJ, fls. 4.714-4.731).

A insurgência, contudo, não merece acolhida.

Conforme se observa do acórdão proferido pelo TJSP no julgamento da apelação (e-STJ, fls. 4.539-4.559), as questões atinentes à recusa no recebimento das chaves e à existência de obrigações contratuais pendentes foram devidamente apreciadas. O colegiado paulista consignou expressamente que *as questões relativas aos inadimplementos imputados à locatária e à ausência de garantia foram resolvidas na ação ajuizada pela locadora, cujo recurso foi julgado em conjunto com o presente feito* (e-STJ, fl. 4.547), afastando, portanto, a tese de omissão quanto aos pedidos reconventionais. Também ficou consignado que a devolução individual dos imóveis é juridicamente possível e que a locatária detém *direito potestativo de devolver o imóvel e deixar de ser responsável pelo pagamento do aluguel a partir da restituição*, sendo

vedado ao locador “*opor-se ao exercício daquela faculdade ou direito* (e-STJ, fls. 4.548-4.550).

No mesmo sentido, o acórdão proferido nos embargos de declaração (e-STJ, fls. 4.685-4.692) examinou, de forma clara e minuciosa, os pontos tidos como omissos, destacando que:

o v. acórdão é claro em reconhecer o direito potestativo da locatária de devolver os imóveis locados, ainda que individualmente, inclusive por expressa disposição contratual e independentemente da comprovação de cumprimento de obrigações previstas na avença (e-STJ, fl. 4.688).

O TJSP ainda registrou que *as questões relativas a descumprimentos contratuais e inadimplementos não constituem óbice à devolução do imóvel, devendo ser objeto de demanda própria* (e-STJ, fl. 4.689), reafirmando que a ação de consignação de chaves não depende da demonstração de regularidade do imóvel nem do adimplemento integral de outras obrigações contratuais.

Essas passagens demonstram que o TJSP enfrentou todos os pontos relevantes à controvérsia, ainda que tenha adotado fundamentação contrária ao interesse de URBAN INC. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que não há negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal analisa as teses jurídicas submetidas ao seu crivo, mesmo que em sentido desfavorável à parte, sendo desnecessário o exame exaustivo de todos os argumentos deduzidos.

Desse modo, não se verifica omissão, contradição ou obscuridade nos acórdãos impugnados. O TJSP abordou expressamente as matérias relacionadas à justa recusa e às obrigações acessórias, apresentando fundamentação suficiente para embasar o desprovisionamento dos embargos de declaração e da apelação.

Não há, portanto, negativa de prestação jurisdicional, pois o TJSP analisou os temas suscitados, apenas decidindo em sentido contrário ao pleito da parte. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que não configura omissão quando a decisão impugnada aprecia todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, ainda que de forma sucinta ou contrária ao interesse da parte embargante.

Nesse sentido, colhe-se recente julgado:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO QUE NÃO CONHECE AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DE MÉRITO. EMBARGOS REJEITADOS. I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça que não conheceu de agravo interno, ao fundamento de ausência de impugnação específica a todos os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial, conforme preceitua o art. 932, III, do CPC e o art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ. A parte embargante alega a existência de omissão, contradição e obscuridade na decisão embargada, requerendo sua integração ou esclarecimento. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar se a decisão que não conheceu o agravo interno apresenta omissão, contradição, obscuridade ou erro material, nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, a justificar a oposição de embargos de declaração. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A decisão embargada fundamenta-se de forma clara, coerente e suficiente, expondo expressamente as razões pelas quais não conheceu do agravo interno, notadamente a ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão agravada.

4. Não se configura omissão quando o julgado enfrenta todas as questões relevantes suscitadas pelas partes, ainda que de forma sucinta ou contrária ao interesse da parte embargante.

5. Inexistente contradição interna no julgado, pois há compatibilidade lógica entre os fundamentos expostos e a conclusão adotada.

6. A decisão é inteligível e apresenta raciocínio jurídico claro, afastando-se a alegação de obscuridade.

7. Não há erro material, uma vez que não se constata lapsos formais ou inexatidões evidentes na redação da decisão embargada.

8. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito da decisão ou à reapreciação de fundamentos já analisados, sendo incabíveis quando utilizados como sucedâneo recursal.

9. Embora arguido o caráter protelatório do recurso, a rejeição dos embargos de declaração se dá sem aplicação de multa, por ausência de evidência de má-fé ou intuito de retardar o andamento processual. IV. DISPOSITIVO

10. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgInt no AREsp n. 2.708.753/DF, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 30/6/2025, DJEN de 3/7/2025 – sem destaques no original)

Afasta-se, portanto, a alegada violação dos arts. 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, ficando prejudicada a pretensão subsidiária de reconhecimento do prequestionamento ficto.

(2) Violação do art. 371 do CPC

URBAN sustenta que o TJSP violou o art. 371 do Código de Processo Civil ao desconsiderar provas que, segundo ela, demonstram irregularidades na notificação de devolução do imóvel e a pendência de regularizações de responsabilidade da locatária.

Sustenta que o TJSP teria desconsiderado provas constantes dos autos que demonstrariam irregularidades na notificação de devolução do imóvel, bem como a ausência de comprovação da regularização do bem locado, o que, em seu entender, afastaria o direito da locatária à rescisão contratual e legitimaria a recusa em receber as chaves. Argumenta que os documentos e comunicações apresentados comprovariam o descumprimento de obrigações contratuais essenciais pela parte contrária, especialmente quanto à adequação física do imóvel e à quitação de débitos acessórios, de modo que o reconhecimento da “justa recusa” pela locadora seria medida necessária, conforme a prova dos autos (e-STJ, fls. 4.714-4.731).

Não assiste razão à insurgente.

O acórdão recorrido examinou amplamente as provas produzidas, assentando que a controvérsia não dependia de nova instrução ou de perícia técnica, pois os elementos documentais eram suficientes para o julgamento. Consta expressamente que “as questões relativas aos inadimplementos imputados à locatária e à ausência de garantia foram resolvidas na ação ajuizada pela locadora, cujo recurso foi julgado em conjunto com o presente feito” (e-STJ, fl. 4.547), e que, na hipótese, “o depósito das chaves em juízo, ainda que antes da decisão que deferiu a tutela de urgência, não caracteriza nulidade do ato jurisdicional” (e-STJ, fl. 4.547).

Além disso, o TJSP foi categórico ao afirmar que a devolução do imóvel constitui exercício de direito potestativo do locatário, não dependendo de qualquer autorização ou condição vinculada ao adimplemento de obrigações contratuais. O acórdão transcreveu, inclusive, doutrina de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald para reforçar que *o exercício do direito potestativo não depende da colaboração, da autorização ou da conduta de ninguém mais, sendo exercido por ato de seu titular* (e-STJ, fl. 4.550). Assim, mesmo a existência de supostos danos, irregularidades ou pendências não impede o locatário de devolver o imóvel, cabendo à locadora discutir eventual inadimplemento em ação própria.

O acórdão dos embargos de declaração reafirmou esse entendimento ao assentar que *as questões relativas a descumprimentos contratuais e inadimplementos não constituem óbice à devolução do imóvel, devendo ser objeto de demanda própria* (e-STJ, fl. 4.689), e que *a entrega das chaves não tem subsunção ao conceito de obrigação positiva e líquida* (e-STJ, fl. 4.688), o que torna irrelevante a discussão sobre a regularidade da notificação ou a inexistência de vícios no imóvel para o efeito liberatório da consignação.

Dessa forma, não se verifica desconconsideração de provas, mas sim valoração em sentido diverso do pretendido por URBAN. O TJSP apreciou o acervo probatório de modo fundamentado e concluiu que a prova documental não afastava o direito da locatária à devolução das chaves.

O referido dispositivo consagra o princípio do livre convencimento motivado, que atribui ao juiz a liberdade de apreciar as provas dos autos para formar sua convicção, desde que o faça de maneira fundamentada. No caso em tela, não se verifica a alegada violação. Como já visto, o acórdão recorrido analisou o conjunto probatório e concluiu que a recusa da locadora foi injusta, ponderando os fatos e as provas apresentadas.

A pretensão da recorrente, a pretexto de violação do art. 371 do CPC, é, na verdade, a de obter um reexame das provas para que esta Corte Superior chegue a uma conclusão diversa daquela alcançada pelas instâncias ordinárias. O objetivo é rediscutir o mérito da prova: se a notificação foi ou não eficaz, se a ausência do habite-se era ou não um impedimento à devolução.

Tal procedimento é expressamente vedado em recurso especial, conforme o consolidado entendimento jurisprudencial materializado na Súmula 7/STJ: *A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*

A alegação de que a controvérsia é puramente jurídica não se sustenta. A qualificação jurídica de um fato, no caso, se a recusa foi "justa", depende da premissa fática estabelecida. Para este Tribunal, concluir que a recusa era, de fato, justa, seria imprescindível reexaminar os documentos e as circunstâncias fáticas que o Tribunal de origem já analisou, o que, como dito, é inviável.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte é firme, como se observa no julgado a seguir:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. ACIDENTE DE TRÂNSITO. CULPA EXCLUSIVA DA VÍTIMA . AUSÊNCIA.DANO MORAL. VALOR RAZOÁVEL. REVISÃO . SÚMULA Nº 7/STJ. 1. O recurso especial é inviável quando a modificação do acórdão recorrido demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos (Súmula nº 7/STJ). 2 . Na hipótese, rever a conclusão do acórdão recorrido acerca da ausência de comprovação de culpa exclusiva da vítima e da fixação de valor razoável como indenização por danos morais é providência que esbarra na Súmula nº 7/STJ. 3. Agravo interno não provido.
(AgInt no AREsp 2.308.292/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Julgamento: 27/11/2023, TERCEIRA TURMA, DJe 30/11/2023)

Portanto, a análise da suposta violação do art. 371 do CPC encontra óbice intransponível na Súmula 7/STJ.

(3) Violação dos arts. 544 do CPC e 67 da Lei 8.245/1991

Alega URBAN que o acórdão violou os referidos dispositivos ao afastar a tese de "justa recusa" e admitir a procedência da ação de consignação de chaves sem o depósito integral de todas as obrigações acessórias. Invoca, por analogia, o Tema Repetitivo 967/STJ.

A tese não se sustenta.

Primeiramente, a jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça estabelece que a existência de débitos relativos a aluguéis, encargos ou a necessidade de reparos no imóvel não configura motivo idôneo para a recusa do locador em receber as chaves. A ação de consignação de chaves tem por finalidade precípua encerrar a relação locatícia, desonerando o locatário da obrigação principal de pagar aluguéis a partir do momento em que manifesta a intenção de devolver o bem.

Confira-se precedente nesse sentido:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO E ENTREGA DE CHAVES. PEDIDO DE RESSARCIMENTO POR SUPOSTOS DANOS AO IMÓVEL . AÇÃO PRÓPRIA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1 . **O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que eventual ressarcimento relativo a supostos prejuízos ocorridos no imóvel locado, decorrentes de sua má utilização, deve ser perseguido em ação própria, não constituindo justificativa idônea para impedir a extinção contratual verificada pelo decurso do prazo contratual, bem como para obstar a entrega do imóvel mediante depósito judicial das chaves em juízo. Precedentes.** 2. Agravo interno a que se nega provimento .*

(AgInt no AREsp 1.610.017/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Julgamento: 29/6/2020, QUARTA TURMA, DJe 5/8/2020 – sem destaques no original)

Consoante consignado no precedente acima, eventuais créditos ou obrigações de fazer pendentes devem ser perseguidos pelo locador em ação própria, não podendo servir como condição para o fim do contrato. Nesse sentido, o acórdão recorrido está em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte.

Em segundo lugar, é inaplicável a analogia com o Tema 967/STJ. O referido tema trata da necessidade de depósito integral da parte incontroversa da dívida em

ações revisionais de contratos bancários como requisito para afastar a mora. A natureza jurídica e os objetivos daquela demanda são distintos da ação de consignação de chaves.

Na consignatória de chaves, o objeto da prestação a ser consignada é a própria posse do imóvel, simbolizada pela entrega das chaves. A obrigação principal que se busca extinguir para o futuro é o pagamento de aluguéis. As obrigações acessórias (reparos, regularizações, multas) são ilíquidas e controversas, devendo ser apuradas em via processual adequada, não se confundindo com o depósito em dinheiro de uma dívida bancária.

Ademais, a análise da extensão das obrigações da locatária para fins de definir o que seria o "depósito integral" exigiria a interpretação de cláusulas do contrato de locação, o que atrai o óbice da Súmula 5/STJ: *A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial.*

Dessa forma, não há que se falar em violação dos dispositivos legais apontados, estando o acórdão recorrido alinhado ao entendimento do STJ sobre a matéria.

II. Recurso especial de ANHANGUERA

(1) Violação dos arts. 502 e 503 do CPC

ANHANGUERA sustenta que a controvérsia é puramente de direito, buscando afastar a aplicação dos óbices sumulares. No entanto, a análise da pretensão recursal revela o contrário.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, soberano na análise do conjunto fático-probatório, concluiu, de forma expressa e fundamentada, que não havia identidade fática entre a presente demanda e a ação consignatória anterior. Conforme consta do acórdão recorrido, o exame da multa contratual neste feito decorreu de *fatos e cláusulas próprias do contrato, considerando o momento e as condições específicas da devolução do imóvel da Unidade Vila Mariana* (e-STJ, fls. 4.549/4.550).

Para que esta Corte Superior pudesse acolher a tese da recorrente, de que a questão prejudicial era idêntica e, portanto, vinculante, seria imprescindível reexaminar as premissas fáticas que levaram o TJSP a diferenciar as duas situações. Seria necessário comparar as "condições específicas" de cada devolução e a aplicação das cláusulas contratuais a cada um desses cenários fáticos distintos.

Tal procedimento é vedado em recurso especial. A pretensão de invalidar a conclusão do Tribunal de origem, que expressamente diferenciou as bases fáticas das demandas, esbarra, de forma intransponível, nos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Ainda que fosse possível superar os referidos óbices, o que se admite apenas para argumentar, não se vislumbra no mérito a alegada violação dos dispositivos que regem a coisa julgada.

O TJSP foi claro ao assentar a ausência da tríplice identidade (partes, pedido e causa de pedir) necessária à configuração da coisa julgada em sua função negativa, impeditiva da repropositura da ação. Consta do acórdão: *Não há entre as demandas identidade de causas de pedir, sendo antagônicos os pedidos formulados em cada uma delas* (e-STJ, fl. 4.546).

Quanto à função positiva da coisa julgada, invocada pela recorrente com base no art. 503 do CPC, sua aplicação não é automática e irrestrita. A autoridade da coisa julgada sobre a questão prejudicial pressupõe que a mesma questão de direito esteja sendo discutida sob um mesmo panorama fático.

No caso, o TJSP, ao invés de ignorar a conexão entre as causas, reconheceu-a e, de forma prudente, determinou a reunião dos feitos para julgamento conjunto, *de modo a evitar decisões conflitantes* (e-STJ, fl. 4.547). Essa providência demonstra que houve uma análise coordenada e consciente das pretensões. Ao final dessa análise, a Corte concluiu que, apesar da conexão, as particularidades fáticas de cada devolução de imóvel justificavam soluções jurídicas distintas quanto à aplicação da multa.

A decisão proferida no primeiro processo não estabeleceu uma tese jurídica abstrata e vinculante para toda e qualquer devolução futura de imóveis no âmbito daquele contrato. Apenas decidiu sobre a incidência da multa naquelas circunstâncias específicas. Se o TJSP, em sua análise soberana, entendeu que as circunstâncias da devolução da "Unidade Vila Mariana" eram distintas, não há que se falar em ofensa à coisa julgada ao aplicar a cláusula penal de forma diversa.

Dessarte, o acórdão recorrido não negou vigência aos arts. 502 e 503 do CPC, mas apenas lhes deu a correta aplicação, limitando a autoridade da coisa julgada às questões efetivamente decididas e às circunstâncias fáticas sob as quais foram analisadas.

Nessas condições, **CONHEÇO** dos agravos para **NEGAR PROVIMENTO** a ambos os recursos especiais.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de cada uma das partes, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.960.839 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0213050-0

Número de Origem:
10379672420218260100

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : URBAN INC - INCORPORACOES E PARTICIPACOES S/A

ADVOGADOS : MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299

POLLET ADVOGADOS ASSOCIADOS - SP006205

AGRAVANTE : ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPACOES S/A

ADVOGADOS : ALUÍSIO CABIANCA BEREZOWSKI - SP206324

LUIZ GUILHERME DUARTE MARTINS COSTA - SP315622

AGRAVADO : ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPACOES S/A

ADVOGADOS : ALUÍSIO CABIANCA BEREZOWSKI - SP206324

LUIZ GUILHERME DUARTE MARTINS COSTA - SP315622

AGRAVADO : URBAN INC - INCORPORACOES E PARTICIPACOES S/A

ADVOGADOS : MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299

POLLET ADVOGADOS ASSOCIADOS - SP006205

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025