SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2960659 - SP (2025/0213122-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	URBAN INC - INCORPORACOES E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS	:	MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299
		ANA BEATRIZ MIYAJI - SP321247
		POLLET ADVOGADOS ASSOCIADOS - SP006205
AGRAVANTE	:	ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS	:	ALUÍSIO CABIANCA BEREZOWSKI - SP206324
		AMANDA POLLI DE GRANDE - SP527343
		ANDRÉ YUKIO IOCHIDA LACERDA - SP356300
		GUSTAVO NOGUEIRA FIGUEIREDO - SP452138
		JOÃO VITOR SILVA RODRIGUES - SP452457
		LETÍCIA NAOMI KANASHIRO GONÇALVES - SP508346
		LUIZ GUILHERME DUARTE MARTINS COSTA - SP315622
AGRAVADO	:	ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS	:	ALUÍSIO CABIANCA BEREZOWSKI - SP206324
		AMANDA POLLI DE GRANDE - SP527343
		ANDRÉ YUKIO IOCHIDA LACERDA - SP356300
		GUSTAVO NOGUEIRA FIGUEIREDO - SP452138
		JOÃO VITOR SILVA RODRIGUES - SP452457
		LETÍCIA NAOMI KANASHIRO GONÇALVES - SP508346
		LUIZ GUILHERME DUARTE MARTINS COSTA - SP315622
AGRAVADO	:	URBAN INC - INCORPORACOES E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS	:	MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299
		ANA BEATRIZ MIYAJI - SP321247
		POLLET ADVOGADOS ASSOCIADOS - SP006205

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES EM LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. DIREITO POTESTATIVO DE DEVOLUÇÃO. COISA JULGADA MATERIAL (ARTS. 502 E 503 DO CPC). INAPLICABILIDADE POR AUSÊNCIA DE IDENTIDADE DE AÇÕES E POR NÃO ALCANÇAR MOTIVOS (ART. 504, I, DO CPC). MULTA POR

Documento eletrônico VDA53086250 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 12/12/2025 16:17:55
Publicação no DJEN/CNJ de 16/12/2025. Código de Controle do Documento: 58f6c6fa-28ed-48b9-b75f-f99af0d27d56

RESCISÃO ANTECIPADA. INCIDÊNCIA À LUZ DA LEI 8.245/1991, ART. 4 º, E DE CLÁUSULA PENAL CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL (ARTS. 1.022 E 489 DO CPC). NÃO CONFIGURAÇÃO. REGIME DA CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO (ART. 544 DO CPC; ART. 67, III E V, *B* E *D*, DA LEI 8.245 /1991). SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVOS CONHECIDOS. RECURSOS ESPECIAIS NÃO CONHECIDOS.

1.Trata-se de agravos em recurso especial interpostos por empresas locatária e locadora, em ação de consignação de chaves relativa a imóvel integrante de contrato de locação não residencial com múltiplas unidades, na qual se reconheceu o direito potestativo de devolução com incidência de multa contratual proporcional pela rescisão antecipada, e se rejeitaram, em grande parte, pedidos reconvencionais.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a condenação à multa contratual afronta coisa julgada material sobre questão prejudicial formada em ação anterior envolvendo o mesmo contrato (arts. 502 e 503 do CPC); (ii) há negativa de prestação jurisdicional e fundamentação insuficiente quanto à justa recusa e ao pedido de obrigação de fazer voltado à regularização do imóvel (arts. 1.022 e 489 do CPC); (iii) é aplicável, em consignação de chaves, o regime da consignação em pagamento relativo à justa recusa e ao depósito integral (art. 544 do CPC; art. 67, III e V, *b* e *d*, daLei 8.245/1991); (iv) incidem os óbices das Súmulas 5/STJ e 7/STJ por demandarem interpretação contratual e reexame de provas, além das Súmulas 283/STF e 284/STF por ausência de impugnação específica e deficiência de fundamentação.

3. A coisa julgada sobre questão prejudicial não se aplica quando inexistente identidade objetiva entre ações, e não alcança os motivos das decisões (arts. 502, 503 e 504, I, do CPC). A multa por rescisão antecipada incide na devolução individual do imóvel, por força do art. 4º da Lei 8.245/1991 e da cláusula penal contratual, salvo hipóteses de isenção expressamente pactuadas em aditivos. A consignação de chaves qualifica-se como entrega do bem (posse direta representada pelas chaves) e não se rege pelas regras de depósito integral e justa recusa próprias da consignação em pagamento de quantia, sendo inaplicáveis o art. 544 do CPC e o art. 67, III e V, *b* e *d*, da Lei 8.245/1991.

4. A alteração do julgado demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, atraindo as Súmulas 5/STJ e 7/STJ. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta as questões essenciais com fundamentação

Documento eletrônico VDA53086250 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 12/12/2025 16:17:55
Publicação no DJEN/CNJ de 16/12/2025. Código de Controle do Documento: 58f6c6fa-28ed-48b9-b75f-f99af0d27d56

suficiente, ainda que diversa da pretendida (CPC, arts. 489 e 1.022), sendo inadmissível a rediscussão do mérito pela via dos aclaratórios.

5. Agravo de ANHANGUERA conhecido, recurso especial não conhecido. Agravo de URBAN conhecido, recurso especial não conhecido.

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, não conhecer do recurso, 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, 12 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA53086250 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 12/12/2025 16:17:55
Publicação no DJEN/CNJ de 16/12/2025. Código de Controle do Documento: 58f6c6fa-28ed-48b9-b75f-f99af0d27d56

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2960659 - SP (2025/0213122-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	URBAN INC - INCORPORACOES E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS	:	MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299
		ANA BEATRIZ MIYAJI - SP321247
		POLLET ADVOGADOS ASSOCIADOS - SP006205
AGRAVANTE	:	ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS	:	ALUÍSIO CABIANCA BEREZOWSKI - SP206324
		AMANDA POLLI DE GRANDE - SP527343
		ANDRÉ YUKIO IOCHIDA LACERDA - SP356300
		GUSTAVO NOGUEIRA FIGUEIREDO - SP452138
		JOÃO VITOR SILVA RODRIGUES - SP452457
		LETÍCIA NAOMI KANASHIRO GONÇALVES - SP508346
		LUIZ GUILHERME DUARTE MARTINS COSTA - SP315622
AGRAVADO	:	ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS	:	ALUÍSIO CABIANCA BEREZOWSKI - SP206324
		AMANDA POLLI DE GRANDE - SP527343
		ANDRÉ YUKIO IOCHIDA LACERDA - SP356300
		GUSTAVO NOGUEIRA FIGUEIREDO - SP452138
		JOÃO VITOR SILVA RODRIGUES - SP452457
		LETÍCIA NAOMI KANASHIRO GONÇALVES - SP508346
		LUIZ GUILHERME DUARTE MARTINS COSTA - SP315622
AGRAVADO	:	URBAN INC - INCORPORACOES E PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS	:	MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299
		ANA BEATRIZ MIYAJI - SP321247
		POLLET ADVOGADOS ASSOCIADOS - SP006205

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES EM LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. DIREITO POTESTATIVO DE DEVOLUÇÃO. COISA JULGADA MATERIAL (ARTS. 502 E 503 DO CPC). INAPLICABILIDADE POR AUSÊNCIA DE IDENTIDADE DE AÇÕES E POR NÃO ALCANÇAR MOTIVOS (ART. 504, I, DO CPC). MULTA POR

Documento eletrônico VDA52812563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:47:09
Código de Controle do Documento: 30cca5f8-b5a3-4f60-a269-cf7108cd992b

RESCISÃO ANTECIPADA. INCIDÊNCIA À LUZ DA LEI 8.245/1991, ART. 4 º, E DE CLÁUSULA PENAL CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL (ARTS. 1.022 E 489 DO CPC). NÃO CONFIGURAÇÃO. REGIME DA CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO (ART. 544 DO CPC; ART. 67, III E V, *B* E *D*, DA LEI 8.245 /1991). SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVOS CONHECIDOS. RECURSOS ESPECIAIS NÃO CONHECIDOS.

1.Trata-se de agravos em recurso especial interpostos por empresas locatária e locadora, em ação de consignação de chaves relativa a imóvel integrante de contrato de locação não residencial com múltiplas unidades, na qual se reconheceu o direito potestativo de devolução com incidência de multa contratual proporcional pela rescisão antecipada, e se rejeitaram, em grande parte, pedidos reconvencionais.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a condenação à multa contratual afronta coisa julgada material sobre questão prejudicial formada em ação anterior envolvendo o mesmo contrato (arts. 502 e 503 do CPC); (ii) há negativa de prestação jurisdicional e fundamentação insuficiente quanto à justa recusa e ao pedido de obrigação de fazer voltado à regularização do imóvel (arts. 1.022 e 489 do CPC); (iii) é aplicável, em consignação de chaves, o regime da consignação em pagamento relativo à justa recusa e ao depósito integral (art. 544 do CPC; art. 67, III e V, *b* e *d*, daLei 8.245/1991); (iv) incidem os óbices das Súmulas 5/STJ e 7/STJ por demandarem interpretação contratual e reexame de provas, além das Súmulas 283/STF e 284/STF por ausência de impugnação específica e deficiência de fundamentação.

3. A coisa julgada sobre questão prejudicial não se aplica quando inexistente identidade objetiva entre ações, e não alcança os motivos das decisões (arts. 502, 503 e 504, I, do CPC). A multa por rescisão antecipada incide na devolução individual do imóvel, por força do art. 4º da Lei 8.245/1991 e da cláusula penal contratual, salvo hipóteses de isenção expressamente pactuadas em aditivos. A consignação de chaves qualifica-se como entrega do bem (posse direta representada pelas chaves) e não se rege pelas regras de depósito integral e justa recusa próprias da consignação em pagamento de quantia, sendo inaplicáveis o art. 544 do CPC e o art. 67, III e V, *b* e *d*, da Lei 8.245/1991.

4. A alteração do julgado demandaria reinterpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, atraindo as Súmulas 5/STJ e 7/STJ. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta as questões essenciais com fundamentação

Documento eletrônico VDA52812563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:47:09
Código de Controle do Documento: 30cca5f8-b5a3-4f60-a269-cf7108cd992b

suficiente, ainda que diversa da pretendida (CPC, arts. 489 e 1.022), sendo inadmissível a rediscussão do mérito pela via dos aclaratórios.

5. Agravo de ANHANGUERA conhecido, recurso especial não conhecido. Agravo de URBAN conhecido, recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos em recurso especial interpostos por ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPAÇÕES S.A. (ANHANGUERA) e URBAN INC. – INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S.A. (URBAN) contra decisões que inadmitiram seus apelos nobres manejados com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 ABC) 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. 3.523)

Os embargos de declaração de URBAN e ANHANGUERA foram rejeitados (e-STJ, fls. 3.634-3.641).

Nas razões do agravo, ANHANGUERA sustenta que (1) a decisão de inadmissibilidade aplicou indevidamente fundamentos genéricos de ausência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, que não foram sequer alegados no recurso especial da agravante; (2) houve violação dos arts. 502 e 503, *caput*, § 1º, do CPC (eficácia da coisa julgada sobre questão prejudicial) ao condenar à multa contratual em desacordo com julgamento anterior transitado em julgado; (3) é matéria jurídica, sem reexame de provas, afastando a Súmula 7/STJ; (4) a decisão de inadmissibilidade carece de fundamentação adequada (e-STJ, fls. 3.867-3.878). Por sua vez, URBAN aponta: (1) negativa de prestação jurisdicional e fundamentação deficiente (arts. 1.022 e 489 do CPC) quanto à "justa recusa" e ao pedido reconvencional de obrigação de fazer ligada à regularização do imóvel; (2) violação do art. 371 do CPC pela valoração das provas; (3) aplicação dos arts. 544, II e IV, do CPC e art. 67, III e V, *b* e *d*, da Lei 8.245/1991 (consignação e depósito integral) para julgar improcedente a consignatória de chaves por insuficiência de

Documento eletrônico VDA52812563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:47:09
Código de Controle do Documento: 30cca5f8-b5a3-4f60-a269-cf7108cd992b

depósitos e justa recusa; (4) nulidade da decisão de inadmissibilidade por fundamentação padronizada (art. 489, § 1º, III, do CPC) e primazia do mérito (e-STJ, fls. 3.830-3.857).

Houve apresentação de contraminuta por ANHANGUERA (ANHANGUERA) ao agravo de URBAN, defendendo a manutenção da inadmissão por incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, deficiência de fundamentação e impertinência normativa (Súmula 284/STF), além de ausência de impugnação específica (Súmula 283/STF) [e-STJ, fls. 3.899-3.916]. Houve apresentação de contraminuta por URBAN (URBAN) ao agravo de ANHANGUERA, sustentando prequestionamento insuficiente, deficiência de indicação normativa (Súmula 284/STF), ausência de impugnação a fundamentos autônomos do acórdão (art. 4º da Lei 8.245/1991 e art. 504, I, do CPC), e incidência das Súmulas 5 e 7/STJ (e-STJ, fls. 3.882-3.897).

É o relatório.

VOTO

O agravo de ANHANGUERA é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial que não merece prosperar.

O agravo de URBAN é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial que não merece prosperar.

Contextualização fática

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de ação de consignação de chaves proposta por ANHANGUERA para devolver a Unidade ABC em contrato de locação não residencial que contempla dezoito imóveis.

O Juízo de primeira instância reconheceu o direito potestativo da locatária de devolver o imóvel e cessar os aluguéis a partir do depósito das chaves, condenando ao pagamento de multa contratual proporcional pela rescisão antecipada, e rejeitou em grande parte a reconvenção da locadora.

Em apelações cruzadas, o Tribunal estadual manteve a sentença, afastando preliminares de inépcia, cerceamento, continência e justa recusa, reafirmou a possibilidade de devolução individual por direito potestativo e por cláusulas contratuais (aplicação individual das condições resolutivas), e confirmou a multa pela devolução antecipada (e-STJ, fls. 3.522-3.542).

Documento eletrônico VDA52812563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:47:09
Código de Controle do Documento: 30cca5f8-b5a3-4f60-a269-cf7108cd992b

Em embargos de declaração, ambas as partes tiveram rejeitadas as alegações de omissões, contradições e obscuridades, com afirmação de que a prejudicialidade entre processos foi reconhecida, que entrega de chaves não depende de quitação de obrigações, e que eventual regularização e danos devem ser buscados em ação própria (e-STJ, fls. 3.634-3.641).

No especial de ANHANGUERA, a tese central foi a violação da coisa julgada sobre questão prejudicial definida em ação anterior relativa à Unidade Maria Cândida, que afastou multa na devolução parcial;

No especial de URBAN, a tese central foi negativa de prestação jurisdicional e improcedência da consignatória por justa recusa e depósito não integral, com pedido de obrigação de fazer para regularização documental do imóvel.

Objetivo recursal

O objetivo recursal é decidir se (i) a condenação à multa contratual afronta coisa julgada material sobre questão prejudicial formada em ação anterior envolvendo o mesmo contrato (CPC, arts. 502 e 503); (ii) há negativa de prestação jurisdicional e fundamentação insuficiente quanto à justa recusa e ao pedido de obrigação de fazer voltada à regularização do imóvel (CPC, arts. 1.022 e 489); (iii) é aplicável, em consignação de chaves, o regime jurídico da consignação em pagamento quanto à justa recusa e ao depósito integral (art. 544, II e IV do CPC, art. 67, III e V, *b* e *d*, da Lei 8.245/1991) ; (iv) incidem os óbices sumulares de deficiência de fundamentação, ausência de impugnação específica, interpretação contratual e reexame de provas (Súmulas 284/STF, 283/STF, 5/STJ e 7/STJ) sobre os recursos em exame.

Da irresignação de ANHANGUERA

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, ANHANGUERA (ANHANGUERA) apontou (1) violação dos arts. 502 e 503, *caput*, § 1º, do CPC, ao desconsiderar coisa julgada material sobre questão prejudicial (interpretação da cláusula penal na devolução parcial) firmada em sentença anterior transitada em julgado; (2) tese de que a análise é estritamente jurídica, sem incidência das Súmulas 5 e 7/STJ; (3) pedido de reforma para afastar a multa contratual, ou subsidiariamente anulação do acórdão para rejulgamento observando a coisa julgada (e-STJ, fls. 3.685-3.698).

Houve apresentação de contrarrazões por URBAN (URBAN), defendendo a inadmissibilidade por falta de prequestionamento, deficiência de fundamentação (

Documento eletrônico VDA52812563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:47:09
Código de Controle do Documento: 30cca5f8-b5a3-4f60-a269-cf7108cd992b

Súmula 284/STF), ausência de impugnação específica (Súmula 283/STF), e incidência das Súmulas 5 e 7/STJ; no mérito, sustentou inexistência de coisa julgada aplicável e correção da multa pela devolução antecipada (e-STJ, fls. 3.804-3.819).

(**1**) **(2)** e **(3)** Da violação dos arts. 502 e 503, *caput*, § 1º, do CPC; da inaplicabilidade da súmula 7/STJ e da coisa julgada

O recorrente pretende afastar a multa contratual com base na suposta coisa julgada sobre a interpretação da cláusula penal em devolução parcial, firmada na ação da Unidade Maria Cândida.

Sustentou que o Tribunal desconsiderou os arts. 502 e 503 do CPC. Pretende demonstrar ainda que o recurso especial tratava apenas de uma questão de direito: a eficácia da coisa julgada sobre questão prejudicial, sem necessidade de reexaminar provas ou interpretar cláusulas contratuais novamente.

Sustentou que a controvérsia se limitou à violação dos arts. 502 e 503, *caput*, § 1º, do CPC, porque o acórdão recorrido afastou, em abstrato, a força vinculante da decisão anterior sobre a cláusula penal, apesar do trânsito em julgado, e por isso a análise seria estritamente jurídica, alheia às Súmulas 5 e 7/STJ (e-STJ, fls. 3.692-3.694).

Contudo, sem razão.

A resposta demonstrou que não houve violação. O acórdão enfrentou o ponto e rejeitou a vinculação, porque os processos cuidaram de imóveis distintos, com causas de pedir e pedidos diversos, e por esses motivos não fazem coisa julgada.O Colegiado havia afirmado que a consignatória da Maria Cândida não vinculava esta causa.

Registrou, de forma direta:

> *A r. sentença proferida em outra ação consignatória, processo nº 1033199-94.2017.8.26.0100 (…) não exerce nenhuma influência sobre a presente demanda, pois o instituto da coisa julgada alcança apenas a reprodução de ação anteriormente ajuizada, conceito que se caracteriza pela identidade de partes, causa de pedir e pedido (CPC, art. 337, §§ 1º e 2º) e, de todo modo, não fazem coisa julgada os motivos, ainda que importantes para determinar o alcance da parte dispositiva da sentença (CPC, art. 504, I).* (e-STJ, fls. 3.640/3.641).

Assim, longe de desconsiderar a coisa julgada, o acórdão esclareceu que não havia identidade objetiva entre as demandas e que a tese invocada se apoiava em motivo, insuscetível de coisa julgada.

Documento eletrônico VDA52812563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:47:09
Código de Controle do Documento: 30cca5f8-b5a3-4f60-a269-cf7108cd992b

Além disso, o Colegiado reafirmou o fundamento autônomo que sustentou a multa neste caso concreto. Explicou que a lei permite a devolução pelo locatário, mas viabiliza a cobrança de penalidade quando a resilição é antecipada, mesmo sem previsão contratual específica: *o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada* (art. 4º da Lei de Locação).

E concluiu:

> *A lei é clara em viabilizar a cobrança de multa pela rescisão antecipada da locação, ainda que o contrato não contenha previsão específica sobre essa penalidade (…) O contrato pactuado pelas partes contém cláusula penal para o caso de rescisão antecipada do contrato, aplicável a devolução individual de imóvel, inclusive. (…) A isenção ou inaplicabilidade da multa contratual só incide em relação aos imóveis para a qual foi expressamente pactuada* (e-STJ, fl. 3.541).

No mesmo sentido, o acórdão concluiu que a devolução parcial era possível e que a cláusula 19, a, tornava individual a aplicação das condições resolutivas, mas não afastava, por si, a penalidade pela rescisão antecipada em relação ao imóvel devolvido.

Ao reconhecer a possibilidade de resilição individual, o Colegiado também assentou que:

> *no tópico Da Rescisão (…) a locatária poderá devolver os imóveis no curso do prazo (…) pagando multa de seis vezes o valor do aluguel, na proporção do período de cumprimento da avença (…) as cláusulas (…) aplicar-se-ão individualmente a cada um dos imóveis* (e-STJ, fls. 3.533/3. 534).

Esse foi o núcleo decisório: a devolução individual é direito potestativo; a multa incide pela rescisão antecipada em relação ao imóvel objeto da devolução.

Na sequência, os embargos de declaração foram rejeitados reiterando a mesma lógica. O Relator anotou que havia, sim, relação de prejudicialidade entre feitos e que todos foram julgados conjuntamente, mas que isso não convertia motivos da outra sentença em coisa julgada nesta causa.

E reforçou que a multa decorre do reconhecimento do direito à devolução, em razão da injusta recusa da locadora, não sendo exigível depósito prévio e não havendo razão para improcedência (e-STJ, fl. 3.638). Concluiu que a embargante apenas pretendia rediscutir o mérito, sem omissão, contradição ou obscuridade (e-STJ, fl. 3.639).

Assim, rever as conclusões que os processos cuidaram de imóveis distintos, com causas de pedir e pedidos diversos e também quanto à conclusão que a lei permite

Documento eletrônico VDA52812563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:47:09
Código de Controle do Documento: 30cca5f8-b5a3-4f60-a269-cf7108cd992b

a devolução pelo locatário, mas viabiliza a cobrança de penalidade quando a resilição é antecipada, mesmo sem previsão contratual específica demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula nº 7 do STJ.

A tese de inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ não se sustenta. O acórdão recorrido firmou a conclusão a partir da leitura e interpretação das cláusulas contratuais centrais – cláusula 14, e (multa por rescisão antecipada), cláusula 19, a (aplicação individual de condições resolutivas e de rescisão) e a redação da cláusula 9, *d*, conferida pelo 2º aditivo (devolução de algum(ns) imóveis e obrigação de regularização) – além do enquadramento dos fatos incontroversos da devolução individual e da recusa da locadora.

A decisão deixou claro que a resilição parcial era compatível com o instrumento e seus aditivos, explicitando o alcance de cada cláusula aplicada à hipótese concreta:

> *No tópico 'Da Rescisão' (…), o contrato de locação estabelece que a locatária poderá devolver os imóveis no curso do prazo (…). Aparentemente, a utilização da palavra 'imóveis' no plural ensejaria (…). Todavia, em suas 'Disposições Gerais' (…), o contrato estipula que as cláusulas (…) 'aplicar-se-ão individualmente a cada um dos imóveis' (cláusula 19, a, fls. 72). Tendo sido pactuada a existência de direito da locatária à rescisão antecipada do contrato (…), tal rescisão pode ocorrer em relação a qualquer dos dezoito imóveis individualmente, como não deixa dúvida a citada cláusula 19"* (e-STJ, fls. 3.533/3.534).

E, quanto ao aditivo:

> *Na hipótese de devolução de algum(ns) dos imóveis (…), a Locatária permanece com a obrigação de regularização (…). Primeiramente, enfatiza-se que essa cláusula é muito clara quanto à possibilidade de devolução individual de imóveis (…).* [e-STJ, fls. 3.534/3.535].

Reformar esse resultado, como pretendeu o recorrente, exigiria reinterpretação de cláusulas contratuais nucleares, bem como revaloração do conjunto fático-probatório sobre a dinâmica da devolução e a recusa – precisamente o que os enunciados vedam. Súmula 5/STJ: *A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial*. Súmula 7/STJ: *A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*.

Quanto ao pedido de reforma para afastar a multa contratual, o acórdão foi inequívoco ao reconhecer sua incidência à luz do art. 4º da Lei 8.245/1991 e do próprio

Documento eletrônico VDA52812563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:47:09
Código de Controle do Documento: 30cca5f8-b5a3-4f60-a269-cf7108cd992b

contrato. O Tribunal bandeirante assentou que a devolução antes do termo contratual é infração típica que atrai a cláusula penal, inclusive em devoluções individuais, e que eventual isenção só se daria quando expressamente pactuada nos aditivos.

> *A lei é clara em viabilizar a cobrança de multa pela rescisão antecipada da locação (…), uma vez que há uma inequívoca infração na devolução do imóvel antes do termo final (…). O contrato pactuado pelas partes contém cláusula penal para o caso de rescisão antecipada do contrato, aplicável a devolução individual de imóvel, inclusive. O fato de as partes terem ajustado a devolução de alguns imóveis em aditivos (…), sem previsão de pagamento de multa, não refuta a incidência da penalidade nas restituições posteriores que não forem consensualmente disciplinadas. A isenção ou inaplicabilidade da multa contratual só incide em relação aos imóveis para a qual foi expressamente pactuada. Descabida a pretensão de não pagamento da multa.* (e-STJ, fl. 3.541).

Esse núcleo decisório não poderia ser desconstituído em especial sem incidir nos óbices supracitados, pois repousou sobre o cotejo entre texto contratual, aditivos e a situação concreta da devolução da Unidade ABC.

Não há espaço, também, para anulação do acórdão sob o argumento de coisa julgada. Os embargos de declaração foram rejeitados, e o Colegiado enfrentou frontalmente a alegação de influência da consignatória anterior da Unidade Maria Cândida, registrando a distinção de causa de pedir e a impossibilidade de extensão da motivação de um feito a outro.

> *Ao contrário do que defende a autora, a r. sentença proferida em outra ação consignatória (…) não exerce nenhuma influência sobre a presente demanda. Naquele feito, a causa de pedir se referia especificamente ao imóvel da unidade Maria Cândida (…). Diferentemente, neste litígio, a causa de pedir envolve a restituição do imóvel da unidade ABC (…). O instituto da coisa julgada alcança apenas a reprodução de ação anteriormente ajuizada (…). A circunstância de, na primeira ação de consignação, ter sido afastada a multa não constitui óbice ao exame do cabimento da cláusula penal em relação a outros imóveis (…). Convém destacar que não fazem coisa julgada 'os motivos, ainda que importantes para determinar o alcance da parte dispositiva da sentença' (CPC, art. 504, I). Posto isso, rejeito os embargos de declaração.* (e-STJ, fls. 3.640/3.641).

Documento eletrônico VDA52812563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:47:09
Código de Controle do Documento: 30cca5f8-b5a3-4f60-a269-cf7108cd992b

Em termos processuais, ANHANGUERA pretendeu, em verdade, reabrir a discussão sobre fundamentos que não transitaram em julgado e que, por definição legal, não irradiam coisa julgada para litígios distintos, o que afasta qualquer nulidade por desrespeito ao art. 502 do Código de Processo Civil e reforça a correção do acórdão.

A par disso, as razões recursais não lograram infirmar, de modo específico e suficiente, os pilares decisórios que sustentaram a manutenção da multa e a rejeição dos embargos. ANHANGUERA concentrou sua insurgência na narrativa de suposta violação da coisa julgada e na tentativa de rediscutir a leitura das cláusulas da avença, sem enfrentar o fundamento autônomo de que a penalidade decorreu, também, da própria lei aplicável às locações e da cláusula expressa que permite rescisão parcial com aplicação de multa, salvo hipóteses de isenção convencionada – exatamente como delineado pelo Relator (e-STJ, fl. 3.541). Tal deficiência dialética, somada à necessidade de revisitar cláusulas e fatos, corroborou a incidência dos óbices e impediu a pretensão de reforma.

Em conclusão, não houve falar em inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ, porque a alteração do julgado reclamaria reinterpretação de cláusulas contratuais e revolvimento fático-probatório; não houve base para reforma destinada a afastar a multa contratual, pois o acórdão aplicou corretamente o art. 4º da Lei 8.245/1991 e a cláusula penal, com justificativa precisa de incidência na devolução individual; e não houve hipótese de anulação para rejulgamento sob coisa julgada, uma vez que a decisão enfrentou e afastou, com fundamentação suficiente, a influência do feito relativo à Unidade Maria Cândida, destacando a diversidade de causas de pedir e a não extensão dos motivos sentenciais.

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

Da irresignação de URBAN

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, URBAN (URBAN) apontou (1) negativa de prestação jurisdicional e fundamentação deficiente (arts. 1.022 e 489 do CPC) quanto à justa recusa e ao pedido reconvencional de obrigação de fazer; (2) violação do art. 371 do CPC na valoração da prova; (3) ofensa aos arts. 544, II e IV, do CPC e art. 67, III e V, b e d, da Lei 8.245/1991, com tese de depósito não integral e improcedência da consignatória; (4) pedidos de retorno para suprir omissões ou, alternativamente, reforma para julgar improcedente a ação e condenar à obrigação de fazer (e-STJ, fls. 3.647-3.677).

Houve apresentação de contrarrazões por ANHANGUERA (ANHANGUERA), defendendo a inadmissibilidade por ausência de prequestionamento, deficiência de

Documento eletrônico VDA52812563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:47:09
Código de Controle do Documento: 30cca5f8-b5a3-4f60-a269-cf7108cd992b

fundamentação (Súmula 284/STF), falta de impugnação específica (Súmula 283/STF) e incidência das Súmulas 5 e 7/STJ; no mérito, afastou justa recusa em consignação de chaves e a aplicação de regras da consignação de pagamento a caso de entrega de chaves (e-STJ, fls. 3.788-3.802).

(1) Da negativa de prestação jurisdicional e fundamentação deficiente (arts. 1.022 e 489 do CPC) quanto à justa recusa e ao pedido reconvencional de obrigação de fazer

URBAN sustentou que o acórdão de apelação teria sido *citra petita* e omisso quanto a dois pontos: a justa recusa decorrente da litigiosidade e da prejudicialidade com a Ação de Cobrança nº 1042904-77.2021.8.26.0100 e o julgamento do pedido reconvencional para condenar a locatária à regularização do imóvel, com entrega de alvarás, licenças, habite-se e certidões de inexistência de débitos. Com isso, alegou negativa de prestação jurisdicional e fundamentação deficiente, com violação dos arts. 1.022, *caput*, II e parágrafo único, I e II, e 489, § 1º, II, IV e VI, do CPC; subsidiariamente, invocou o prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC.

Para dar corpo à tese de justa recusa, valeu-se de dispositivos próprios da ação de consignação em pagamento (art. 544, II e IV, do CPC; Lei 8.245/1991, art. 67, III e V, *b* e *d*), e do Tema 967/STJ sobre depósito integral, pretendendo transpor tais parâmetros à consignatória de chaves (e-STJ, fls. 3.662-3.672; 3.674-3.676).

O acórdão recorrido, contudo, examinou expressamente a relação entre as ações, reconheceu prejudicialidade e reuniu os feitos para julgamento conjunto, afastando risco de decisões conflitantes, e firmou que a devolução de imóvel decorreu de direito potestativo do locatário, insuscetível de ser bloqueado por inadimplementos ou exigências de regularização, que se resolvem em via própria.

Também enfrentou o pedido reconvencional, registrando a existência de documentos de regularização nos autos e reafirmando que eventual insuficiência não obstaria a devolução, permanecendo a obrigação da locatária para depois da desocupação (e-STJ, fls. 3.528; 3.534/3.535; 3.539/3.540).

Nos embargos de declaração, a Câmara rejeitou a alegada omissão, reiterou a distinção entre consignação de quantias e consignação de chaves, explicitou o direito potestativo e pontuou que a insurgência pretendia rediscutir o resultado, sem apontar vício de omissão, contradição ou obscuridade (e-STJ, fls. 3.637-3.640). Por fim, todas as questões pertinentes foram apreciadas e que a insurgência buscava reexame probatório, atraindo a Súmula 7/STJ (e-STJ, fls. 3.820-3.822).

Documento eletrônico VDA52812563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:47:09
Código de Controle do Documento: 30cca5f8-b5a3-4f60-a269-cf7108cd992b

URBAN pretende, quanto ao tema, que o STJ reconhecesse vícios de fundamentação e omissões no acórdão de apelação e no acórdão dos embargos, lastreando seus argumentos na premissa de que a justa recusa do locador e a falta de depósito integral de obrigações contratuais impediriam a procedência da consignação de chaves.

Todavia, o Tribunal paulista enfrentou integralmente a controvérsia jurídica posta: em primeiro lugar, delimitou a natureza da ação ajuizada, fixando que não se tratou de consignação de quantias, mas de consignação de chaves, destinada a viabilizar a restituição do imóvel por direito potestativo do locatário, com efeitos liberatórios dos aluguéis a partir do depósito das chaves (e-STJ, fls. 3.523; 3.530/3.531; 3.637).

Essa qualificação foi decisiva para demonstrar a impertinência dos fundamentos transpostos da disciplina de consignação em pagamento, como depósito integral de valores ou justa recusa do credor de quantias, o que o acórdão esclareceu ao distinguir as duas espécies e assentar que inadimplementos e deveres acessórios não se converteriam em óbice à devolução, mas em pretensões autônomas do locador em ação própria (e-STJ, fls. 3.534-3.536; 3.640).

Em segundo lugar, ao tratar da prejudicialidade e da interação com a ação de cobrança, o colegiado reconheceu expressamente a relação de prejudicialidade e decidiu pela reunião e julgamento conjunto, afastando o risco de decisões conflitantes. Com isso, devolveu a matéria ao contexto processual adequado e explicitou que, ainda assim, a devolução por direito potestativo não se condicionava ao cumprimento prévio de obrigações de fazer, nem à discussão sobre valores, porque tais pendências não tinham o condão de impedir o término da locação em relação ao imóvel específico (e-STJ, fls. 3.528; 3.534/3.535; 3.638).

Ao afirmar que houve a reunião dos processos, decididos conjuntamente, o que afasta qualquer risco de decisões conflitantes ou prejuízos aos procedimentos, e que a obrigação de regularizar os imóveis não constituía, dessarte, óbice à resolução do contrato em relação a algum ou alguns deles, o acórdão forneceu razões claras e suficientes, enfrentando o núcleo dos argumentos capazes, em tese, de infirmar a conclusão (e-STJ, fls. 3.528; 3.535).

Em terceiro lugar, quanto ao pedido reconvencional de condenação da locatária à obrigação de fazer e de entrega de documentos, a Câmara apreciou a pretensão e a rejeitou com fundamentação própria: registrou a existência de documentos de regularização no processo; destacou que, se insuficientes, a locatária permanece responsável; e que a via adequada para compelir regularização e ressarcimento seria ação própria, não sendo a reconvenção medida adequada a impedir a extinção da locação por meio da consignatória de chaves.

Documento eletrônico VDA52812563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:47:09
Código de Controle do Documento: 30cca5f8-b5a3-4f60-a269-cf7108cd992b

Também afastou a prestação de contas por inadequação típica à hipótese, com explicitação do porquê não se tratava de relação de administração de bens de terceiros. Esse capítulo, por si, refuta a alegação de decisão *citra petita*, pois houve exame e rejeição do pedido reconvencional com razões específicas.(e-STJ, fls. 3.539/3. 540).

Nos embargos de declaração, a Corte estadual reiterou tais fundamentos e acrescentou distinções didáticas essenciais: ressaltou que consignação de chaves busca o depósito do imóvel, e não de uma quantia, reafirmou o direito potestativo mesmo diante de inadimplementos e reforçou que eventual insurgência contra o resultado não se resolve pela via dos aclaratórios, citando, ainda, orientação de que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos, desde que a motivação seja adequada e suficiente (e-STJ, fls. 3.637-3.640). Em outras palavras, houve pronunciamento claro sobre as questões levantadas, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade.

As questões foram devidamente apreciadas, e o Colegiado concluiu que as razões recursais buscaram reexame de fatos e provas, o que desloca a discussão para óbices cognitivos próprios do recurso especial, e que URBAN pretendeu revaloração do conjunto probatório e aplicação de regras da consignação em pagamento ao caso de consignação de chaves, demonstrando dissociação normativa e pretensão de revolvimento fático.

Em síntese, o Tribunal estadual expôs, de forma concatenada e suficiente, as razões de decidir: qualificou juridicamente a demanda, enfrentou a prejudicialidade e a conexão, delimitou o alcance do direito potestativo, tratou das obrigações acessórias pós-devolução e julgou o pedido reconvencional, além de rechaçar, nos embargos, a tentativa de reabrir debate já solucionado. Por isso, não se vislumbra omissão relevante, contradição ou deficiência de fundamentação nos termos dos arts. 1.022 e 489 do CPC, mas, sim, inconformismo com o resultado.

Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional, pois, a pretexto da alegação de ofensa ao art. 1.022, II, do CPC, o que busca URBAN INC. – INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S.A. é apenas manifestar o seu inconformismo com o resultado do julgamento que lhe foi desfavorável, não se prestando a estreita via dos embargos de declaração a promover o rejulgamento da causa, já que inexistentes quaisquer dos vícios elencados no referido dispositivo da lei adjetiva civil.

A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

Documento eletrônico VDA52812563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:47:09
Código de Controle do Documento: 30cca5f8-b5a3-4f60-a269-cf7108cd992b

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERACIONAL. TUTELA DE URGÊNCIA. PERIGO NA DEMORA. INTERESSE DOS RECORRIDOS. CONCESSÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL. TRAMITAÇÃO. EFEITO MERAMENTE DEVOLUTIVO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. REJEIÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. EXTINÇÃO DA RECUPERAÇÃO. CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS. SÚMULA Nº 284/STF. INOVAÇÃO RECURSAL. INVIABILIDADE. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. DIGNIDADE DA JUSTIÇA. ATO ATENTATÓRIO. NÃO CARACTERIZAÇÃO.

1. […]

2. Não viola os arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

3. Estando as razões do recurso dissociadas do que decidido no acórdão recorrido, é inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação. Aplicação da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

4. […]

5. […]

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.549.627/MT, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 30/5/2025 – sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SUFICIÊNCIA. AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO CONTRA DECISÃO QUE PÔS TERMO À EXECUÇÃO. INAPLICABILIDADE DO PRINCÍPIO DA FUNGIBILIDADE, PORQUANTO NÃO HÁ DÚVIDA A RESPEITO DO RECURSO ADEQUADO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, tendo em vista que o v. acórdão recorrido, embora não tenha examinado individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte, adotou fundamentação suficiente, decidindo integralmente a controvérsia.

2. […]

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.520.112/RJ, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 4/2/2020, DJe de 13/2/2020 – sem destaque no original)

Afasta-se, portanto, a alegação de omissão do acórdão recorrido.

Documento eletrônico VDA52812563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:47:09
Código de Controle do Documento: 30cca5f8-b5a3-4f60-a269-cf7108cd992b

(2) (3) e **(4)** Da suposta desconsideração de provas, e da ofensa aos arts. 544, II e IV, do CPC e 67, III e V, *b* e *d*, da Lei nº 8.245/1991

URBAN pretendeu, no especial, afastar os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ ao sustentar necessidade de revaloração do conjunto probatório e de reinterpretação das cláusulas contratuais, alegou violação do art. 371 do Código de Processo Civil (CPC) por suposta desconsideração de provas, e asseverou ofensa aos arts. 544, II e IV, do CPC e 67, III e V, *b* e *d*, da Lei nº 8.245/1991, mediante a tese de justa recusa, depósito não integral e consequente improcedência da consignatória de chaves.

No entanto, a decisão recorrida e o acórdão que rejeitou os embargos de declaração evidenciaram que tais premissas não se sustentaram, seja porque o cerne do julgamento repousou no reconhecimento do direito potestativo da locatária à devolução do imóvel, seja porque as normas invocadas pela recorrente referiram-se ao regime da consignação em pagamento de quantia, inaplicável à consignação de chaves, e, ainda, porque a análise das provas se mostrou suficiente e adequada ao desate da controvérsia, inexistindo vício de motivação.

O acórdão recorrido firmou premissas fático-contratuais claras, a partir da interpretação das cláusulas da avença e de seus aditivos, para concluir que a devolução individual dos imóveis era possível e não se condicionava ao cumprimento prévio de obrigações acessórias, remanescendo eventual responsabilidade posterior da locatária. O Tribunal paulista examinou o contrato, seu aditivo e os anexos com valores individualizados, afirmando:

> *No tópico 'Da Rescisão' (cláusula nº 14, fls. 69), o contrato de locação estabelece que a locatária poderá devolver os imóveis no curso do prazo de vigência da relação locatícia, pagando multa de seis vezes o valor do aluguel, na proporção do período de cumprimento da avença (…). Todavia, em suas 'Disposições Gerais' (…), o contrato estipula que as cláusulas e disposições relativas à condição resolutiva e às possibilidades de rescisão do contrato 'aplicar-se-ão individualmente a cada um dos imóveis'"* (e-STJ, fls. 3.533/3.534).

E, ao tratar do 2º aditivo, registrou:

> *Na hipótese de devolução de algum(ns) dos imóveis pela Locatária, antes do término da vigência desta locação (…), a Locatária permanece com a obrigação de regularização dos imóveis (…), podendo a Locadora (…) providenciar as regularizações ainda faltantes, cobrando da Locatária todas as despesas incorridas…"* (e-STJ, fl. 3.534).

A conclusão lógica e jurídica foi no seguinte sentido:

Documento eletrônico VDA52812563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:47:09
Código de Controle do Documento: 30cca5f8-b5a3-4f60-a269-cf7108cd992b

> *A obrigação de regularizar os imóveis não constituía, destarte, óbice à resolução do contrato em relação a algum ou alguns deles (…). Ainda que o imóvel esteja danificado, que o locatário esteja inadimplente ou que tenha descumprido deveres contratuais, sempre lhe será possível devolver o imóvel"* (e-STJ, fls. 3.535/3.536).

Pretender, na via especial, infirmar tais premissas demandou (i) reinterpretação das cláusulas contratuais e (ii) reexame do conjunto fático-probatório, providências obstadas pelas Súmulas 5 e 7/STJ, porquanto o julgado estadual já delimitara o alcance das estipulações contratuais e a suficiência dos documentos para a conclusão adotada.

No que se refere à alegada violação do art. 371 do CPC, não se verificou o apontado vício de valoração da prova. O Tribunal estadual foi explícito ao indicar os elementos que formaram o seu convencimento e a razão pela qual dispensou outras provas, inclusive a pericial, destacando:

> *Para a resolução da causa, portanto, não era necessária a produção de outras provas, o que possibilitava ao digno Magistrado proferir sentença no estado em que o processo se encontrava, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, considerando, ainda, ser dever do juiz indeferir as diligências inúteis (CPC, art. 370, parágrafo único)*. (e-STJ, fl. 3.540).

Longe de ignorar o acervo, o acórdão registrou a existência no processo de documentos relativos à regularização e adequação dos imóveis (fls. 501/649 e 681/691). Se esses documentos não forem suficientes (…), [a locatária] continuará responsável pela regularização, consoante prevê o 2º aditivo (e-STJ, fl. 3.539).

E, nos embargos de declaração, reafirmou-se a *ratio decidendi*:

> *O v. acórdão é claro em reconhecer o direito potestativo da locatária de devolver os imóveis (…). O que importa, na ação de consignação das chaves, é o depósito do bem, representado pela entrega das chaves em Juízo, e a constatação da injusta recusa da locadora em recebê-las extrajudicialmente* (e-STJ, fl. 3.637).

Assim, não houve omissão nem descompromisso com a exigência do art. 371 do CPC de indicação das razões do convencimento; houve, sim, avaliação suficiente e pertinente do que era necessário para julgar a lide.

Superou-se, ademais, a tese de ofensa aos arts. 544, II e IV, do CPC, e 67, III e V, *b* e *d*, da Lei nº 8.245/1991, bem como a construção de improcedência por depósito não integral. Os julgados demonstraram que o regime jurídico discutido foi o da

Documento eletrônico VDA52812563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:47:09
Código de Controle do Documento: 30cca5f8-b5a3-4f60-a269-cf7108cd992b

consignação de chaves, cuja finalidade foi pôr termo à locação mediante entrega do bem (posse direta representada pelas chaves), não o da consignação em pagamento de aluguéis. O acórdão deixou expresso:

> *A presente ação consignatória não visa à liberação da autora de obrigação ao pagamento de quantia, mas de restituição do imóvel, por meio da entrega das chaves, em razão de recusa da ré em recebê-las. Inexistia, assim, obrigação positiva e líquida, com prazo certo de cumprimento (CC, art. 397), a ser satisfeita com o ajuizamento da ação (Lei de Locação, art. 67, II), para que o depósito produzisse o efeito liberatório (…). A entrega das chaves não tem subsunção a esse conceito, pois aqui se busca o depósito do imóvel e não de uma quantia (…)".* [e-STJ, fls. 3.636/3.637].

Do mesmo modo, consignou-se que eventuais obrigações remanescentes – como danos ao imóvel ou regularizações administrativas – deveriam ser veiculadas em ação própria, sem obstar a extinção contratual por depósito das chaves: *eventual ressarcimento (…) deve ser perseguido em ação própria, não constituindo justificativa idônea para impedir (…) a entrega do imóvel mediante depósito judicial das chaves em juízo* (e-STJ, fl. 3.638).

Nessa moldura, a justa recusa adstrita à consignação de quantias, tal como prevista no art. 67, V, *b*, da Lei nº 8.245/1991, não se aplicou à consignação de chaves, e a tese de depósito não integral, vinculada a numerário (art. 544, IV, do CPC e art. 67, V, *d* , da Lei nº 8.245/1991), mostrou-se deslocada, porque não foi possível, assim, aferir uma diferença entre a importância a que obrigada a locatária e o valor efetivamente depositado (e-STJ, fl. 3.637).

Ainda, ao alcançar o núcleo normativo do art. 4º da Lei do Inquilinato, o acórdão transcreveu que no prazo determinado do contrato, o locador não poderá reaver o imóvel, mas o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, reforçando que a devolução não se condicionou ao adimplemento prévio das obrigações acessórias, mas acarretou a penalidade contratual proporcional. (e-STJ, fl. 3.541)

Por fim, o acórdão enfrentou e afastou a preliminar de prejudicialidade e a narrativa de continência, determinando a reunião e o julgamento conjunto dos feitos, precisamente para eliminar risco de decisões conflitantes: Houve a reunião dos processos, decididos conjuntamente, o que afasta qualquer risco de decisões conflitantes ou prejuízos aos procedimentos (e-STJ, fl. 3.528), bem como, nos embargos, anotou que a prejudicialidade fora expressamente reconhecida para justificação da reunião (e-STJ, fl.

Documento eletrônico VDA52812563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:47:09
Código de Controle do Documento: 30cca5f8-b5a3-4f60-a269-cf7108cd992b

3.638). Logo, não se sustentou que a recusa tivesse sido justa por esse fundamento, nem que a consignatória de chaves exigisse depósito de valores vincendos, como pretendeu a recorrente.

Em suma, a Corte estadual fixou, com fundamentação suficiente e coerente, que o direito potestativo de devolver o imóvel prevaleceu, independentemente de inadimplementos, os quais deveriam ser perseguidos em via própria; a interpretação do contrato e dos aditivos permitiu a resilição parcial e a devolução individual; a produção de outras provas era desnecessária, diante da suficiência dos elementos e da irrelevância dos supostos descumprimentos para o desfecho; o regime normativo invocado pela recorrente referiu-se à consignação em pagamento de quantias e não se aplicou à consignação de chaves.

Nessa conformação, o conhecimento do especial implicaria reexame de provas e de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ), não se configurou violação do art. 371 do CPC, e não houve ofensa aos arts. 544, II e IV, do CPC e 67, III e V, *b* e *d*, da Lei nº 8.245/1991, porque inaplicáveis à espécie julgada.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo em recurso especial interposto por ANHAGUERA para **NÃO CONHECER** do recurso especial correspondente. Além disso, **CONHEÇO** do agravo em recurso especial interposto por URBAN para **NÃO CONHECER** do recurso especial correspondente.

É o voto.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.

Documento eletrônico VDA52812563 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 02/12/2025 18:47:09
Código de Controle do Documento: 30cca5f8-b5a3-4f60-a269-cf7108cd992b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.960.659 / SP

Número Registro: 2025/0213122-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10331999420178260100 10379672420218260100 10380053620218260100 10717466720218260100
10717466720218260100050000 20230001004968 20240001007723

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
	ANA BEATRIZ MIYAJI - SP321247
	POLLET ADVOGADOS ASSOCIADOS - SP006205
AGRAVANTE	: ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS	: ALUÍSIO CABIANCA BEREZOWSKI - SP206324
	LUIZ GUILHERME DUARTE MARTINS COSTA - SP315622
	ANDRÉ YUKIO IOCHIDA LACERDA - SP356300
	JOÃO VITOR SILVA RODRIGUES - SP452457
	GUSTAVO NOGUEIRA FIGUEIREDO - SP452138
	LETÍCIA NAOMI KANASHIRO GONÇALVES - SP508346
	AMANDA POLLI DE GRANDE - SP527343
AGRAVADO	: ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPACOES S/A
ADVOGADOS	: ALUÍSIO CABIANCA BEREZOWSKI - SP206324
	LUIZ GUILHERME DUARTE MARTINS COSTA - SP315622

Documento eletrônico VDA52998073 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 01:05:56
Código de Controle do Documento: 5b4df6ea-a01b-457b-8dfc-5c5568c818d6

ANDRÉ YUKIO IOCHIDA LACERDA - SP356300
JOÃO VITOR SILVA RODRIGUES - SP452457
GUSTAVO NOGUEIRA FIGUEIREDO - SP452138
LETÍCIA NAOMI KANASHIRO GONÇALVES - SP508346
AMANDA POLLI DE GRANDE - SP527343

AGRAVADO : URBAN INC - INCORPORACOES E PARTICIPACOES S/A

ADVOGADOS : MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299
ANA BEATRIZ MIYAJI - SP321247
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 não conhecer do recurso, 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

Documento eletrônico VDA52998073 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 01:05:56
Código de Controle do Documento: 5b4df6ea-a01b-457b-8dfc-5c5568c818d6