SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2970585 - RJ (2025/0229553-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI
ADVOGADOS	:	CLARA OLIVEIRA BAPTISTA - RJ256235
		FERNANDA ROSA SILVA MILWARD CARNEIRO - RJ150685
		LARISSA MARQUES DA COSTA SARDENBERG - RJ254644
AGRAVADO	:	HQ DO BRASIL ADMINISTRACAO DE BENS E SERVICOS LTDA.
ADVOGADOS	:	DANIEL PEREIRA PIRES ALVES - SP276385
		MICHELLE MESQUITA QUEIROZ - SP279854
		GUSTAVO D´ACOL CARDOSO - SP146888
		GUSTAVO D´ACOL CARDOSO - RJ223640

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES E VALORES. RESCISÃO ANTECIPADA. DIREITO POTESTATIVO DO LOCATÁRIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DE DISPOSITIVOS LEGAIS. SÚMULA Nº 211/STJ. ENTREGAS DE CHAVES, ACESSO EFETIVO E RECUSA INJUSTA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7/STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA Nº 5/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem se manifesta de forma clara e fundamentada acerca de todas as questões relevantes para a solução da controvérsia, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte recorrente.

2. A ausência de enfrentamento explícito do conteúdo normativo dos dispositivos legais apontados como violados (arts. 23, I, III e V, e 67, III, V e VI, da Lei nº 8.245/1991; art. 545, § 1º, do CPC), a despeito da oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial no ponto, por incidência do óbice da Súmula nº 211/STJ.

3. A pretensão de reformar o julgado para reconhecer a justa recusa do locador em receber as chaves, a intempestividade ou insuficiência do depósito, e a necessidade de apuração do marco temporal efetivo da devolução do bem demanda o reexame do acervo fático-probatório e a interpretação das cláusulas contratuais relativas à rescisão e à conservação do imóvel, providências vedadas na via especial, a teor das Súmulas nº 5 e nº 7 desta Corte.

4. O acórdão recorrido alinha-se ao entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a entrega das chaves e a resilição do contrato de locação constituem direito potestativo do locatário, não podendo ser obstadas pela existência de eventuais danos no imóvel ou por divergências quanto a valores devidos, os quais devem ser perseguidos em ação própria.

Documento eletrônico VDA59648161 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:56:19
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: c7b9c11e-09f0-4e0c-94ef-448a86aeb429

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59648161 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:56:19
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: c7b9c11e-09f0-4e0c-94ef-448a86aeb429

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2970585 - RJ (2025/0229553-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI
ADVOGADOS	:	CLARA OLIVEIRA BAPTISTA - RJ256235
		FERNANDA ROSA SILVA MILWARD CARNEIRO - RJ150685
		LARISSA MARQUES DA COSTA SARDENBERG - RJ254644
AGRAVADO	:	HQ DO BRASIL ADMINISTRACAO DE BENS E SERVICOS LTDA.
ADVOGADOS	:	DANIEL PEREIRA PIRES ALVES - SP276385
		MICHELLE MESQUITA QUEIROZ - SP279854
		GUSTAVO D´ACOL CARDOSO - SP146888
		GUSTAVO D'ACOL CARDOSO - RJ223640

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES E VALORES. RESCISÃO ANTECIPADA. DIREITO POTESTATIVO DO LOCATÁRIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DE DISPOSITIVOS LEGAIS. SÚMULA Nº 211/STJ. ENTREGAS DE CHAVES, ACESSO EFETIVO E RECUSA INJUSTA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7/STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA Nº 5/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem se manifesta de forma clara e fundamentada acerca de todas as questões relevantes para a solução da controvérsia, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte recorrente.

2. A ausência de enfrentamento explícito do conteúdo normativo dos dispositivos legais apontados como violados (arts. 23, I, III e V, e 67, III, V e VI, da Lei nº 8.245/1991; art. 545, § 1º, do CPC), a despeito da oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial no ponto, por incidência do óbice da Súmula nº 211/STJ.

3. A pretensão de reformar o julgado para reconhecer a justa recusa do locador em receber as chaves, a intempestividade ou insuficiência do depósito, e a necessidade de apuração do marco temporal efetivo da devolução do bem demanda o reexame do acervo fático-probatório e a interpretação das cláusulas contratuais relativas à rescisão e à conservação do imóvel, providências vedadas na via especial, a teor das Súmulas nº 5 e nº 7 desta Corte.

4. O acórdão recorrido alinha-se ao entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a entrega das chaves e a resilição do contrato de locação constituem direito potestativo do locatário, não podendo ser obstadas pela existência de eventuais danos no imóvel ou por divergências quanto a valores devidos, os quais devem ser perseguidos em ação própria.

Documento eletrônico VDA58864380 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:05:48
Código de Controle do Documento: 541640fb-e948-40a3-a039-c794161195e8

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo (art. 1.042 do CPC), interposto por CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL – PREVI, contra decisão que não admitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (e-STJ fls. 488-489):

> *"Apelação Cível. Ação de consignação de chaves. Relação locatícia para fins comerciais. Sentença que julgou procedente o pedido consignatório. Apelo da parte ré. Manutenção. 1. Desnecessário depósito das chaves em juízo, diante da manifestação da ré nos autos informando que teve acesso ao imóvel objeto da relação locatícia e que a entrega das chaves se mostraria desnecessária. 2. Prefacial de negativa de prestação jurisdicional, que não merece prosperar, tendo em vista que se confunde com o próprio mérito e com ele deve ser apreciada e decidida. 3. Pretensão de restituição do imóvel e extinção do contrato de locação, que não pode ser obstada pela existência de danos no prédio locado e da necessidade de recompô-lo ao estado em que foi entregue ou por eventual divergência quanto aos valores devidos, devendo a discussão de tal questão ser travada em sede própria, não se podendo admitir que o locatário permaneça indefinidamente atrelado ao contrato e sujeito às obrigações periódicas e regulares que dele decorrem. 4. Parte autora que manifestou, de forma inequívoca, a sua vontade de rescindir o contrato unilateralmente, nos termos do que lhe permite o contrato de locação em análise, com o depósito da multa contratual em juízo em razão da rescisão antecipada da relação jurídica, devendo a extinção do vínculo ter em conta a data de tal notificação. 5. RECURSO DESPROVIDO."*

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados (e-STJ fls. 542-549).

Nas razões de recurso especial, a parte recorrente aponta violação aos arts. 23, incisos I, III e V, e 67, inciso III, inciso V, alíneas "a", "b", "c" e "d", e inciso VI, da Lei nº 8.245/1991; 141, 492, 489, § 1º, incisos III, IV e VI, 545, § 1º e 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil; 313, 314, 421 e 422 do Código Civil (e-STJ fls. 606-612).

Sustenta, em síntese: a) negativa de prestação jurisdicional, com omissões quanto à inobservância do rito da ação consignatória (Lei nº 8.245/1991, art. 67), à ausência de recebimento da notificação de março de 2019, à intempestividade e insuficiência do depósito, à não restituição do imóvel nas condições originais, à não anuência da PREVI com o laudo de fls. 79/83 e à inexistência de recusa da PREVI em receber valores (e-STJ fls. 612-620); b) violação material: (i) necessidade de observar o procedimento especial da Lei nº 8.245/1991 na consignatória (art. 67, incisos III, V, alíneas "a" a "d", e VI), com fixação da data efetiva de entrega das chaves e evolução dos encargos locatícios até a extinção do contrato (e-STJ fls. 623-627); (ii) dever do locatário de restituir o imóvel no estado em que o recebeu (Lei nº 8.245/1991, art. 23, incisos I, III e V), sendo inviável condicionar a extinção à reparação, mas impondo-se discussão própria dos prejuízos; (iii) aplicação do art. 545, § 1º do CPC (depósito insuficiente, necessidade de dirimir a parcela controvertida e permitir levantamento parcial), e dos arts. 141 e 492 do CPC (decisão diversa do pedido ao remeter a discussão de valores exclusivamente à via própria) (e-STJ fls. 628-633).

Contrarrazões apresentadas (e-STJ fls. 654-662).

Documento eletrônico VDA58864380 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:05:48
Código de Controle do Documento: 541640fb-e948-40a3-a039-c794161195e8

Em juízo de admissibilidade, negou-se o processamento do recurso especial (e-STJ fls. 664-676), dando ensejo ao presente agravo em recurso especial (e-STJ fls. 681-711).

Foi certificada a ausência de contraminuta (e-STJ fl. 774) e proferida decisão de não retratação, mantendo-se a inadmissão e determinando a subida dos autos ao Superior Tribunal de Justiça (e-STJ fl. 776).

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

De início, não se verifica a alegada violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do Código de Processo Civil. A Corte local apreciou devidamente as questões pertinentes ao julgamento da causa, apresentando fundamentação clara e suficiente sobre os motivos que ensejaram a manutenção do julgamento de procedência do pedido consignatório.

Com efeito, o acórdão recorrido externou fundamentação idônea no sentido de que a recusa do locador em receber as chaves em virtude da exigência de reformas prévias ou da discordância de valores devidos configura obstáculo ilegítimo ao exercício do direito potestativo do locatário de rescindir a locação, devendo eventuais prejuízos patrimoniais e valores incontroversos ou controvertidos ser perseguidos por via autônoma. O julgador não está obrigado a rebater pormenorizadamente cada um dos argumentos articulados pela parte quando já encontrou motivação bastante para embasar o provimento jurisdicional.

Por outro lado, quanto aos arts. 23, incisos I, III e V, e 67, incisos III, V, alíneas “a”, “b”, “c” e “d”, e VI, da Lei nº 8.245/1991, bem como ao art. 545, § 1º, do CPC, verifica-se que a Corte de origem não emitiu juízo de valor explícito sobre a incidência articulada dessas normas infraconstitucionais, abstendo-se de analisar o rito sob o enfoque da complementação de depósito na própria ação.

A despeito da oposição dos embargos de declaração, o tema normativo específico formulado pela recorrente não foi enfrentado no acórdão impugnado, o que atrai a incidência do óbice da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo".*

Ademais, no que tange ao mérito das alegações recursais atinentes à recusa do recebimento das chaves, à aferição das condições originais do imóvel, ao momento do acesso efetivo do locador ao bem, e à suficiência ou intempestividade dos depósitos realizados pela locatária, constata-se que o Tribunal *a quo* decidiu com amparo nos elementos de prova carreados aos autos e nas cláusulas do contrato firmado entre as partes.

O acórdão consignou expressamente que a locatária manifestou sua intenção de rescindir o contrato de forma inequívoca e efetuou o depósito da multa rescisória proporcional em juízo, tornando injustificada a recusa do locador em reaver a posse. Para modificar essa conclusão e acolher a tese de que a recusa por parte do locador fora justa, de que houve descumprimento do procedimento especial ou de que

Documento eletrônico VDA58864380 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:05:48
Código de Controle do Documento: 541640fb-e948-40a3-a039-c794161195e8

a data de extinção do vínculo deveria corresponder unicamente à imissão de posse ocorrida em março de 2020, seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório e a interpretação das cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial, diante dos óbices das Súmulas nº 5 e nº 7 do STJ.

A propósito:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS. ART. 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL. RESCISÃO. DESOCUPAÇÃO SEM PROVA DE EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. CABIMENTO DE ALUGUÉIS DO INADIMPLEMENTO ATÉ A EFETIVA IMISSÃO NA POSSE. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. A alegação de ofensa ao art . 1.022 do CPC/2015 não ficou configurada, uma vez que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que tenha decidido em sentido contrário à pretensão dos recorrentes.*
> *2.* ***O acórdão estadual está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que firmou orientação no sentido de que a entrega das chaves do imóvel em juízo põe fim à relação locatícia, sendo devido o aluguel referente ao período que antecedeu à referida extinção.***
> *3.* ***A alteração da conclusão adotada pela Corte de origem demandaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providências vedadas no âmbito do recurso especial, conforme os óbices previstos nas Súmulas 5 e 7/STJ.***
> *4. Agravo interno improvido."*
> (STJ - AgInt no AREsp: 1779898 PR 2020/0273779-5, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 19/04/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/04/2021)

> *"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 RESCISÃO ANTECIPADA. INCIDÊNCIA À LUZ DA LEI 8.245/1991, ART. 4º, 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, da Lei 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.*

Documento eletrônico VDA58864380 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:05:48
Código de Controle do Documento: 541640fb-e948-40a3-a039-c794161195e8

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 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.*
(STJ - AREsp: 00000000000002960659 SP 2025/0213122-9, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 09/12/2025, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJEN 16/12/2025 – grifou-se)

Outrossim, a conclusão perfilhada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro encontra-se em alinhamento com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior, no sentido de que a devolução das chaves e a rescisão antecipada do contrato de locação constituem direito potestativo do locatário. Eventuais pendências financeiras ou a necessidade de reparos no prédio locado não constituem justa causa para a recusa do recebimento das chaves pelo locador, devendo tais pretensões indenizatórias ou de cobrança ser deduzidas em ação autônoma.

Nesse sentido:

"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. INOCORRÊNCIA. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. JUSTA RECUSA. NÃO CONFIGURADA. DIREITO POTESTATIVO DO LOCATÁRIO. DESNECESSIDADE DE DEPÓSITO INTEGRAL. INAPLICABILIDADE DO TEMA 967/STJ. MULTA CONTRATUAL PROPORCIONAL. CLÁUSULA PENAL. AUSÊNCIA DE IDENTIDADE FÁTICA COM AÇÃO ANTERIOR. COISA JULGADA MATERIAL. INEXISTÊNCIA. 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 interesse da parte recorrente.
2. O art. 371 do CPC consagra o princípio do livre convencimento motivado, permitindo ao julgador valorar as provas de maneira fundamentada. A pretensão de rediscutir essa valoração encontra óbice na Súmula 7/STJ.
3. ***A devolução do imóvel pelo locatário, consubstanciada no exercício regular de direito potestativo, não depende do adimplemento integral de obrigações contratuais ou da regularização do bem locado. A recusa do locador ao recebimento das chaves, fundada em pendências acessórias, mostra-se indevida. Eventuais créditos, reparações ou encargos devem ser buscados em ação própria.***
4. O Tema 967/STJ, que versa sobre consignação de quantia para afastamento de mora, não se aplica às ações de consignação de chaves, cujo objeto é a entrega da posse direta do imóvel, e não o depósito em dinheiro.
5. A multa contratual proporcional à devolução antecipada de unidade locada encontra respaldo nas cláusulas contratuais e na jurisprudência desta Corte, sendo inviável sua revisão em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.

Documento eletrônico VDA58864380 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:05:48
Código de Controle do Documento: 541640fb-e948-40a3-a039-c794161195e8

6. Afasta-se a alegação de violação aos arts. 502 e 503 do CPC quando o Tribunal estadual, a partir das premissas fáticas delineadas, reconhece a inexistência de identidade entre as demandas e, por consequência, descarta a aplicação da coisa julgada sobre questão prejudicial. O reconhecimento da identidade fático-jurídica demanda reexame de fatos e provas.
7. Acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ. Aplicação das Súmulas 5, 7, 83/STJ e 284/STF.
8. Agravos conhecidos. Recursos especiais não providos."
(STJ - AREsp: 00000000000003005010 SP 2025/0287626-0, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 09/12/2025, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJEN 16/12/2025 – grifou-se)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES C/C RECONVENÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIA. 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."
(STJ - AREsp: 00000000000002960839 SP 2025/0213050-0, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 09/12/2025, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJEN 16/12/2025 – grifou-se)

Por fim, a incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Com fulcro no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais fixados na origem em 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da causa, observados os limites legais.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58864380 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 05/08/2026 19:05:48
Código de Controle do Documento: 541640fb-e948-40a3-a039-c794161195e8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.970.585 / RJ

Número Registro: 2025/0229553-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01009045920198190001 100904592019819000l 202524504907

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI
ADVOGADOS	: FERNANDA ROSA SILVA MILWARD CARNEIRO - RJ150685
	LARISSA MARQUES DA COSTA SARDENBERG - RJ254644
	CLARA OLIVEIRA BAPTISTA - RJ256235
AGRAVADO	: HQ DO BRASIL ADMINISTRACAO DE BENS E SERVICOS LTDA.
ADVOGADOS	: DANIEL PEREIRA PIRES ALVES - SP276385
	MICHELLE MESQUITA QUEIROZ - SP279854
	GUSTAVO D´ACOL CARDOSO - SP146888
	GUSTAVO D´ACOL CARDOSO - RJ223640

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO - PAGAMENTO EM CONSIGNAÇÃO

Documento eletrônico VDA59609599 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:43:46
Código de Controle do Documento: a45cc39b-b06f-41c1-a281-15501cf8f2a7

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59609599 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:43:46
Código de Controle do Documento: a45cc39b-b06f-41c1-a281-15501cf8f2a7