SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2981851 - AL (2025/0247865-3)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO MOURA RIBEIRO** |
| AGRAVANTE | : | PEDRO VIEIRA DA SILVA |
| ADVOGADOS | : | FLÁVIO DE ALBUQUERQUE MOURA - AL004343<br>KARLA MIRELLE TERENCIO COSTA - AL011566 |
| AGRAVADO | : | RECUPERACAO DE MAQUINAS ELETRICAS E COMERCIO LTDA |
| ADVOGADOS | : | DANIEL COSTA DA CUNHA - AL006701<br>KEINSTEIN ALBUQUERQUE DE LIRA - AL011360<br>MARCOS ANTÔNIO COSTA DA CUNHA - AL007957 |

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS C/C COBRANÇA DE MULTA. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. ART. 206, § 3º, I, DO CC/2002. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. REVISÃO. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O prazo prescricional para a cobrança dos valores referentes aos aluguéis e aos débitos acessórios ao contrato de locação é o trienal. Precedentes.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. Agravo conhecido para negar provimento ao 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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

**Documento eletrônico VDA51831867 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/10/2025 15:18:11**
**Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: a614289d-515b-4ecf-82af-15643ecf1d89**

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 28 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

**Documento eletrônico VDA51831867 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/10/2025 15:18:11**
**Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: a614289d-515b-4ecf-82af-15643ecf1d89**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2981851 - AL (2025/0247865-3)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO MOURA RIBEIRO** |
| AGRAVANTE | : | PEDRO VIEIRA DA SILVA |
| ADVOGADOS | : | FLÁVIO DE ALBUQUERQUE MOURA - AL004343<br>KARLA MIRELLE TERENCIO COSTA - AL011566 |
| AGRAVADO | : | RECUPERACAO DE MAQUINAS ELETRICAS E COMERCIO LTDA |
| ADVOGADOS | : | DANIEL COSTA DA CUNHA - AL006701<br>KEINSTEIN ALBUQUERQUE DE LIRA - AL011360<br>MARCOS ANTÔNIO COSTA DA CUNHA - AL007957 |

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS C/C COBRANÇA DE MULTA. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. ART. 206, § 3º, I, DO CC/2002. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. REVISÃO. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. O prazo prescricional para a cobrança dos valores referentes aos aluguéis e aos débitos acessórios ao contrato de locação é o trienal. Precedentes.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

**RELATÓRIO**

Documento eletrônico VDA51563046 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:11
Código de Controle do Documento: 940682ca-c517-4f66-bf93-1f4bf2b28ee7

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por PEDRO VIEIRA DA SILVA (PEDRO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de Alagoas, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS C/C COBRANÇA DE MULTA. SENTENÇA QUE RECONHECEU A PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA DOS ALUGUÉIS, CONDENANDO O RÉU NO PAGAMENTO DA MULTA, DIANTE DO AFASTAMENTO DA PRESCRIÇÃO DE SUA PRETENSÃO, BEM COMO EM HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS DISTRIBUÍDOS ENTRE OS DEMANDANTES. PEDIDO DE CONCESSÃO DA JUSTIÇA GRATUITA. PESSOA JURÍDICA COM INSCRIÇÃO CANCELADA HÁ MAIS DE 7 ANOS PERANTE À JUNTA COMERCIAL. HIPOSSUFICIÊNCIA COMPROVADA. BENESSE DEFERIDA QUANDO AO PREPARO RECURSAL. MÉRITO. IRRESIGNAÇÃO DA APELANTE QUANTO À APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL QUINQUENAL EM RELAÇÃO À MULTA CONTRATUAL. COBRANÇA DA MULTA CONTRATUAL QUE SE SUBMETE AO PRAZO TRIENAL. COBRANÇA DE ALUGUERES E ACESSÓRIOS, INCLUSIVE MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL, QUE DEVE OBSERVAR O PRAZO PRESCRICIONAL DE TRÊS ANOS ESTABELECIDO NO ART. 206, § 3º, I, CCB. PRESCRIÇÃO CONFIGURADA. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS A SEREM SUPORTADOS EXCLUSIVAMENTE PELO AUTOR/APELADO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. À UNANIMIDADE* (e-STJ, fl. 180).

Foi apresentada contrarrazões.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com base no art. 105, III, alínea *a*, da CF, alegou a violação dos arts. 206, § 5º, I, e 480 do CC/2002 ao sustentar que a multa contratual não se reveste de encargo locatício, sendo o prazo prescricional de 5 (cinco) anos.

É o relatório.

**VOTO**

O agravo em recurso especial foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, o agravo e passo ao exame do recurso especial.

O inconformismo, no entanto, não merece prosperar.

**Documento eletrônico VDA51563046 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:11**
**Código de Controle do Documento: 940682ca-c517-4f66-bf93-1f4bf2b28ee7**

Em relação a alegada violação dos arts. 206, § 5º, I, e 480 do CC/2002, no que concerne a prescrição da multa contratual de locação, o Tribunal local decidiu baseado nas circunstâncias fáticas delineadas nos autos, nos seguintes termos:

> *A matéria devolvida a esta Corte cinge-se ao prazo prescricional da pretensão de cobrança de multa contratual prevista em contrato de aluguel.*
> *Tem-se, no caso em análise, contrato de aluguel firmado entre os demandantes, no qual consta expressa previsão de multa por descumprimento na cláusula 7ª.*
> *Deixando de lado qualquer discussão acerca das demais teses trazidas na exordial e analisadas na sentença, posto que não impugnadas, entendo que a matéria posta em apreciação não demanda maiores debates. Explico.*
> *[...]*
> ***Não se aplica o prazo quinquenal, como reconhecido na sentença e pretendido pelo recorrido, uma vez que a multa contratual é obrigação acessória**, e como tal **segue o principal, portanto, prescrição trienal prevista no art. 206, § 3º, I, CCB. E mais: o prazo prescricional relativo à cobrança de aluguéis tem previsão específica no inciso I do § 3º do art. 206 do CCB, sendo a previsão do § 5 º para as demais cobranças de dívidas líquidas previstas em contrato**.*
> *[...]*
> ***Destarte, diante do vencimento do aluguel mais recente, cobrado por meio desta demanda, que se deu em 05.08.2014, somado à ausência de causa interruptiva do prazo prescricional, tem-se que a prescrição se deu em 05.08.2017, tendo a Ação sido proposta apenas em 13.10.2017**.*
> *Assim, assiste razão à apelante quanto à reforma da sentença, a fim de que seja reconhecida a prescrição da pretensão da cobrança da multa contratual* (e-STJ, fls. 188/190 – sem destaques no original).

Nesse contexto, o Tribunal local estaria em conformidade com a jurisprudência desta Corte no sentido de que o prazo prescricional para a cobrança dos valores referentes aos aluguéis e aos débitos acessórios ao contrato de locação é o trienal. Precedentes. Incidindo, assim, a Súmula n. 83 do STJ.

Nesse sentido os seguintes julgados:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADES OU CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO NÃO OBSERVADAS. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO. CONCLUSÃO NO SENTIDO DE AUSÊNCIA DE CERTEZA, LIQUIDEZ E EXIGIBILIDADE DE VERBAS*

**Documento eletrônico VDA51563046 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:11**
**Código de Controle do Documento: 940682ca-c517-4f66-bf93-1f4bf2b28ee7**

*ACESSÓRIAS AO CONTRATO DE LOCAÇÃO. AFASTAMENTO DA EXECUÇÃO. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
*1. Não há nenhuma omissão, contradição, obscuridade ou carência de fundamentação a ser sanada no julgamento estadual, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC. O acórdão de origem dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.*
*2. A segunda instância concluiu que o título executivo juntado aos autos gozaria de certeza, liquidez e exigibilidade, mas não em toda a extensão pretendida. Estabeleceu o aresto que as partes ajustaram a obrigação de pagamento dos encargos de locação, conforme previsão prescrita pela cláusula oitava do contrato originário. Entretanto, era necessária a definição a respeito, ao passo que a parte não discriminaria a composição do valor cujo pagamento exige. Óbice das Súmulas 5 e 7 /STJ.*
*3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consigna que "a verificação da responsabilidade dos locatários pelo pagamento das obrigações acessórias no contrato de locação, tais como despesas com água, luz, multa e tributos, conseqüencializando a necessária reapreciação das cláusulas do contrato, é vedada no enunciado nº 5 da Súmula deste Superior Tribunal de Justiça" (AgRg no REsp n. 737.892/RJ, relator Ministro Hamilton Carvalhido, Sexta Turma, julgado em 25/2/2008, DJe de 4/8/2008).*
*4. Esta Corte Superior "firmou a compreensão no sentido de ser possível a execução de créditos decorrentes do aluguel juntamente com os acessórios relativos ao contrato de locação, quando expressamente previstos e delimitados no instrumento, nos termos do art. 585, IV, do CPC" (REsp n. 944.352/SP, relator Ministro Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, julgado em 29/11/2007, DJ de 7/2/2008).*
*5. Agravo interno desprovido.*
(AgInt no AREsp n. 2.572.644/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024)

*AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DA AGRAVANTE.*
*1. As questões postas em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficiente, fundamentada e sem omissões, devendo ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15.*
*Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta.*

**Documento eletrônico VDA51563046 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:11**
**Código de Controle do Documento: 940682ca-c517-4f66-bf93-1f4bf2b28ee7**

*Precedentes.*
*2. "Nos termos da jurisprudência desta Corte, o prazo prescricional para a cobrança dos valores referentes aos aluguéis e aos débitos acessórios ao contrato de locação é o trienal. Precedentes da Terceira Turma. Precedentes. Incidência da Súmula nº 83 do STJ."*
*(AgInt no AREsp n. 1.714.826/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 29/3/2021, DJe de 6/4/2021.). Incidência da Súmula 83/STJ.*
*2.1 "O entendimento deste Tribunal Superior é de que a notificação extrajudicial não é hábil a interromper o prazo prescricional."*
*(AgInt no AREsp n. 1.656.629/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 26/11/2021.).*
*Incidência da Súmula 83/STJ.*
*3. "A modificação das conclusões a que chegou o Tribunal a quo, quanto à existência de litigância de má-fé, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7 desta Corte." (AgInt no REsp n. 1.984.081/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 13/5/2022.).*
*4. Agravo interno desprovido.*
(AgInt nos EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.260.926/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/10/2023, DJe de 25/10/2023)

*CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE COBRANÇA DE ENCARGOS LOCATÍCIOS. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. ART. 206, § 3º, I, DO CC/02. DECISÃO RECORRIDA EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. LEGITIMIDADE PARA COBRANÇA DAS DESPESAS LOCATÍCIAS. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282 DO STF, POR ANALOGIA. NÃO COMPROVAÇÃO DA DÍVIDA RELATIVA ÀS DESPESAS COM ENERGIA ELÉTRICA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC E HONORÁRIOS RECURSAIS DO ART. 85, § 11º, DO NCPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
*1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)*
*serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*
*2. Incidência da prescrição trienal prevista no art. 206, § 3º, do CC/02, à cobrança das obrigações acessórias decorrentes da relação locatícia. Observância da Súmula nº 83 do STJ.*

**Documento eletrônico VDA51563046 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:11**
**Código de Controle do Documento: 940682ca-c517-4f66-bf93-1f4bf2b28ee7**

> *3. Como o tema da legitimidade não foi tratado pelo Tribunal de origem, ausente se mostra o devido prequestionamento da matéria.*
> *4. A possibilidade de cobrança dos referidos valores foi expressamente afastada em virtude da não comprovação das despesas executadas, sendo vedado o reexame do conjunto fático-probatório para se chegar à conclusão diversa como pretendido pela parte. Incidência da Súmula nº 7 do STJ.*
> *5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ser ele integralmente mantido em seus próprios termos.*
> *6. Em razão da improcedência do presente recurso, e da anterior advertência em relação à incidência do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 1% sobre o valor atualizado da causa e a majoração dos honorários advocatícios em 2%, nos termos do art. 85, § 11º, do NCPC, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.*
> *7. Agravo interno não provido, com imposição de multa e majoração da verba honorária.*
> (AgInt no REsp n. 1.364.202/DF, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 7/3/2017, DJe de 20/3/2017)

Ademais, conforme se nota, a Corte local assim decidiu com amparo no contexto fático-probatório da causa, de modo que a revisão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, demandaria, necessariamente, o reexame das provas, o que não se admite no âmbito do recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

Inaplicável ao caso a majoração de honorários advocatícios, pois não fixado nas instâncias ordinárias.

Por fim, advirta-se que eventual recurso interposto contra este julgado estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa (art. 1.026, § 2º).

É o voto.

**Documento eletrônico VDA51563046 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:11**
**Código de Controle do Documento: 940682ca-c517-4f66-bf93-1f4bf2b28ee7**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.981.851 / AL**

Número Registro: 2025/0247865-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07272200520178020001 72722005201780200001

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

**Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

**Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : PEDRO VIEIRA DA SILVA |
| ADVOGADOS | : FLÁVIO DE ALBUQUERQUE MOURA - AL004343 |
| | KARLA MIRELLE TERENCIO COSTA - AL011566 |
| AGRAVADO | : RECUPERACAO DE MAQUINAS ELETRICAS E COMERCIO LTDA |
| ADVOGADOS | : DANIEL COSTA DA CUNHA - AL006701 |
| | KEINSTEIN ALBUQUERQUE DE LIRA - AL011360 |
| | MARCOS ANTÔNIO COSTA DA CUNHA - AL007957 |

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

**TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

**Documento eletrônico VDA51808513 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:54:25**
**Código de Controle do Documento: 5a67ba17-265b-4342-b7db-a680d9b55cc6**

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

Brasília, 27 de outubro de 2025

**Documento eletrônico VDA51808513 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:54:25**
**Código de Controle do Documento: 5a67ba17-265b-4342-b7db-a680d9b55cc6**