



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3005010 - SP (2025/0287626-0)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO

AGRAVANTE : URBAN INC - INCORPORACOES E PARTICIPACOES S/A

ADVOGADOS : MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299
ANA BEATRIZ MIYAJI - SP321247
ISABELA RANIERI MORELLO HADDAD MALULY - SP521566
POLLET ADVOGADOS ASSOCIADOS - SP006205
ROGERIO DE MENEZES CORIGLIANO - SP139495
SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO - SP147283
JOÃO VITOR MANCINI CASSEB - SP322444
FELIPE RICETTI MARQUES - SP200760

AGRAVANTE : ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPACOES S/A

ADVOGADOS : ALUÍSIO CABIANCA BEREZOWSKI - SP206324
LUIZ GUILHERME DUARTE MARTINS COSTA - SP315622
ANDRÉ YUKIO IOCHIDA LACERDA - SP356300
GUSTAVO NOGUEIRA FIGUEIREDO - SP452138
JOÃO VITOR SILVA RODRIGUES - SP452457
LETÍCIA NAOMI KANASHIRO GONÇALVES - SP508346
AMANDA POLLI DE GRANDE - SP527343

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
FELIPE RICETTI MARQUES - SP200760
JOÃO VITOR MANCINI CASSEB - SP322444
ROGERIO DE MENEZES CORIGLIANO - SP139495
SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO - SP147283

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES C/C RECONVENÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. 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.

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.

ACÓRDÃO

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

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrigli.

Brasília, 12 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3005010 - SP (2025/0287626-0)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO

AGRAVANTE : URBAN INC - INCORPORACOES E PARTICIPACOES S/A

ADVOGADOS : MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299
ANA BEATRIZ MIYAJI - SP321247
ISABELA RANIERI MORELLO HADDAD MALULY - SP521566
POLLET ADVOGADOS ASSOCIADOS - SP006205
ROGERIO DE MENEZES CORIGLIANO - SP139495
SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO - SP147283
JOÃO VITOR MANCINI CASSEB - SP322444
FELIPE RICETTI MARQUES - SP200760

AGRAVANTE : ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPACOES S/A

ADVOGADOS : ALUÍSIO CABIANCA BEREZOWSKI - SP206324
LUIZ GUILHERME DUARTE MARTINS COSTA - SP315622
ANDRÉ YUKIO IOCHIDA LACERDA - SP356300
GUSTAVO NOGUEIRA FIGUEIREDO - SP452138
JOÃO VITOR SILVA RODRIGUES - SP452457
LETÍCIA NAOMI KANASHIRO GONÇALVES - SP508346
AMANDA POLLI DE GRANDE - SP527343

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
FELIPE RICETTI MARQUES - SP200760
JOÃO VITOR MANCINI CASSEB - SP322444
ROGERIO DE MENEZES CORIGLIANO - SP139495
SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO - SP147283

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVOS EM RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES C/C RECONVENÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. 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.

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.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos em recurso especial interpostos por URBAN INC – INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A (URBAN) e ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPAÇÕES S/A (ANHANGUERA), contra decisões que inadmitiram os respectivos recursos especiais manejados com fundamento no art. 105, III, alínea a, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 30ª Câmara de Direito Privado, de relatoria do Desembargador Monte Serrat, assim ementado (e-STJ, fl. 8.911):

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 — 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. 8.911)

Embargos de declaração opostos por ambas as partes foram rejeitados (e-STJ, fls. 9.021/9.028).

Nas razões do agravo, URBAN alegou: (1) nulidade da decisão de inadmissibilidade por ausência de fundamentação específica e aplicação padronizada do art. 489, § 1º, III, do CPC; (2) negativa de prestação jurisdicional e decisão citra petita, por omissões quanto à “justa recusa” no recebimento das chaves (irregularidades nas notificações, falta de tempo para vistoria e depósito insuficiente), bem como quanto aos pedidos reconventionais de obrigação de fazer (regularização do imóvel e entrega de documentos), com violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC e invocação do prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC); (3) violação dos arts. 371 e 544, II e IV, do CPC, e 67 da Lei 8.245/1991, ao afastar a aplicação da “justa recusa” e admitir depósito

insuficiente; e (4) inaplicabilidade das Súmulas 7 e 5/STJ, por tratar-se de valoração jurídica de fatos incontroversos (e-STJ, fls. 9.209/9.230).

ANHANGUERA, por sua vez, sustentou: (1) equívoco na inadmissão de seu especial por suposta ausência de demonstração de violação dos arts. 502 e 503, caput e § 1º, do CPC, afirmando ter demonstrado claramente o desrespeito à coisa julgada sobre questão prejudicial; (2) inaplicabilidade da Súmula 7/STJ, por tratar-se de matéria eminentemente jurídica; e (3) existência de premissas fáticas incontroversas extraíveis dos próprios acórdãos, que autorizariam o exame da tese de coisa julgada (e-STJ, fls. 9.242/9.252).

Ambas as partes requereram o provimento dos agravos, para que fossem processados os respectivos recursos especiais.

Foram apresentadas contraminutas por URBAN (e-STJ, fls. 9.260/9.275) e ANHANGUERA (e-STJ, fls. 9.279/9.294).

VOTO

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

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

Contextualização fática

Na origem, o caso cuida de ação de consignação de chaves proposta pela locatária (ANHANGUERA), pretendendo devolver o imóvel comercial denominado “Unidade Campo Limpo”, com denúncia parcial do contrato de locação não residencial e cessação dos aluguéis daí decorrentes. A locadora (URBAN), por sua vez, deduziu reconvenção na qual pugnou pela condenação da locatária ao pagamento de multa contratual de R\$ 10.435.105,59, bem como à obrigação de fazer referente à regularização do imóvel e entrega de “habite-se”, alvarás e certidões (e-STJ, fls. 8.896/8.898).

O Juízo de primeiro grau julgou procedente a consignatória para declarar o direito potestativo de devolução do imóvel e a cessação dos aluguéis desde o depósito das chaves; e parcialmente procedente a reconvenção, para condenar ao pagamento da multa contratual prevista, proporcional ao tempo de cumprimento, com sucumbências recíprocas (e-STJ, fl. 8.896).

Interpostas apelações por ambas as partes, o TJSP rejeitou as preliminares e reconheceu a possibilidade de devolução individual do imóvel, por tratar-se de direito potestativo do locatário (Lei 8.245/1991, art. 4º), assentando que eventuais

inadimplementos ou obrigações acessórias não obstam a entrega das chaves, devendo ser objeto de ação própria. Manteve, ainda, a multa contratual proporcional pela rescisão antecipada (e-STJ, fls. 8.917/8.927, 8.948).

Os embargos de declaração foram rejeitados, reafirmando-se que: (i) a entrega das chaves não depende de regularização prévia ou quitação integral das obrigações; (ii) a multa contratual é devida e proporcional; e (iii) eventual ressarcimento por danos ao imóvel ou descumprimentos contratuais deve ser buscado em ação própria (e-STJ, fls. 9.023/9.026).

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, URBAN apontou: **(1)** negativa de prestação jurisdicional por omissão do acórdão quanto à “justa recusa” no recebimento das chaves (irregularidade/intempestividade da notificação; falta de tempo hábil para a vistoria e entrega; depósito insuficiente) e quanto ao pedido reconvenicional de obrigação de fazer (regularização do imóvel e entrega de documentos), com violação dos arts. 1.022, caput, II, e parágrafo único, I e II, c.c. art. 489, § 1º, II, IV e VI, do CPC, e prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC); **(2)** violação do art. 371 do CPC pela ausência de indicação das razões da formação do convencimento quanto ao conjunto probatório relativo às notificações e ao inadimplemento de obrigações de regularização (e-STJ, fls. 9.062/9.064); **(3)** violação dos arts. 544, II e IV, do CPC e do art. 67, III, V, b e d, da Lei 8.245/1991, por ter sido afastada a “justa recusa” e a exigência de depósito integral das obrigações na consignatória e invocação analógica do Tema 967/STJ sobre insuficiência de depósito em consignação.

Houve apresentação de contrarrazões por ANHANGUERA (e-STJ, fls. 9.179/9.191).

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, ANHANGUERA apontou: **(1)** violação dos arts. 502 e 503, caput e § 1º, do CPC, por desrespeito ao efeito positivo da coisa julgada sobre questão prejudicial, afirmando que, em ação consignatória anterior (Unidade Maria Cândida), transitada em julgado em 6.2.2024, foi fixada interpretação contratual no sentido da não incidência de cláusula penal compensatória na hipótese de devolução singular sem inadimplemento, devendo essa definição vincular o julgamento do presente caso.

Não houve apresentação de contrarrazões por URBAN (e-STJ, fls. 9.193).

I. Recurso especial de URBAN

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

URBAN alega que o acórdão proferido pelo TJSP foi omissivo quanto à chamada “justa recusa” para o recebimento das chaves, baseada em irregularidades na notificação de devolução, prazo para vistoria e supostas pendências de regularização e quitação de encargos. Sustenta também que o acórdão teria deixado de analisar pedidos reconventionais de obrigação de fazer (regularização do imóvel e entrega de documentos), afrontando os arts. 1.022 e 489 do CPC e requerendo o reconhecimento da negativa de prestação jurisdicional ou prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC).

A alegação não merece guarida.

Verifica-se dos acórdãos da apelação e dos embargos declaratórios que as questões acerca da “justa recusa” foram enfrentadas com clareza pelo TJSP. O acórdão rejeitou expressamente a preliminar de justa causa para recusa de recebimento das chaves, ressaltando o caráter potestativo da restituição do imóvel pelo locatário, nos termos do art. 4º da Lei 8.245/1991. Da mesma forma, o colegiado firmou que eventuais obrigações de regularização ou pendências contratuais devem ser objeto de ação própria, sem interferir na possibilidade jurídica de consignação das chaves.

O acórdão dos embargos de declaração, por sua vez, reforçou o entendimento de que a discussão sobre pendências contratuais não configura óbice para a extinção da locação e que o ato de consignação em juízo alcança o efeito liberatório quanto aos alugueis a partir da ciência inequívoca ao locador, independentemente do adimplemento de outras cláusulas da avença.

Portanto, não se verifica ofensa aos arts. 1.022 e 489 do CPC, pois os acórdãos enfrentaram as questões essenciais à lide, nos limites do que foi submetido ao órgão julgador. A fundamentação adotada pode ter se mostrado contrária ao interesse da recorrente, mas isso não configura negativa de prestação jurisdicional.

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

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO QUE NÃO CONHECE AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DE MÉRITO. EMBARGOS REJEITADOS. I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça que não conheceu de agravo interno, ao fundamento de ausência de impugnação específica a todos os

fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial, conforme preceitua o art. 932, III, do CPC e o art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ. A parte embargante alega a existência de omissão, contradição e obscuridade na decisão embargada, requerendo sua integração ou esclarecimento. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Embargos de declaração rejeitados.

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

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

(2) Violação do art. 371 do CPC

URBAN alega que o acórdão recorrido incorreu em violação ao art. 371 do Código de Processo Civil — que consagra o princípio do livre convencimento motivado — ao afastar o exame de provas documentais e eletrônicas que demonstrariam a ocorrência de irregularidades na notificação de desocupação do imóvel, a intempestividade da comunicação e a pendência de obrigações acessórias atreladas ao contrato de locação, notadamente a regularização do imóvel e a quitação de débitos de IPTU e taxas

condominiais (e-STJ, fls. 9.062/9.064). Afirma que a apreciação do acervo probatório evidenciaria a objeção legítima à devolução do bem — a chamada “justa recusa” — e, por conseguinte, obstaria a extinção da locação sem o integral cumprimento das obrigações contratuais.

Não procede a insurgência.

O acórdão proferido pelo TJSP enfrentou de maneira adequada e suficiente as alegações relativas à suposta recusa justificada. Transcrevendo trechos expressos do voto condutor (e-STJ, fls. 8.911/8.914; 8.922/8.928), o Tribunal deixou claro que: a devolução do imóvel é ato que consubstancia exercício de direito potestativo do locatário; a recusa do locador fundada em pendências contratuais não impede o encerramento da relação locatícia; eventual inadimplemento de obrigações acessórias deve ser objeto de ação própria, não podendo impedir a cessação da obrigação principal (pagamento de aluguéis).

Veja-se, por exemplo, o seguinte trecho do acórdão (e-STJ, fl. 8914):

Somente com a apreciação dos fundamentos da ação e da defesa, bem como das provas colacionadas ao processo, seria possível aferir se a recusa foi ou não justa. Ocorre que a devolução constitui exercício de direito potestativo, cabendo ao locador discutir eventuais irregularidades da contraparte em demanda própria. A consignação das chaves tem por finalidade liberar o locatário da obrigação de pagar aluguéis, e não comprovar a inexistência de pendências acessórias.

No mesmo sentido, o voto dos embargos de declaração reforçou que:

O v. acórdão é claro em reconhecer o direito potestativo da locatária de devolver os imóveis locados, ainda que individualmente, inclusive por expressa disposição contratual e independentemente da comprovação de cumprimento de obrigações previstas na avença.(e-STJ, fl. 9024)

Diante disso, é forçoso concluir que não houve descon sideração de provas, mas valoração contrária à tese da parte recorrente. A controvérsia recursal exige, assim, o reexame dos fatos e provas, o que encontra óbice intransponível na Súmula 7/STJ. A insurgente busca, a pretexto de violação ao art. 371 do CPC, promover rediscussão do acervo probatório que já foi amplamente analisado pela instância ordinária, inclusive com suporte doutrinário e jurisprudencial.

Cumpr e lembrar que, segundo a jurisprudência pacífica desta Corte, o art. 371 assegura ao julgador a prerrogativa de avaliar a prova de acordo com seu convencimento fundamentado, o que afasta a tese de cerceamento de defesa ou omissão quando as instâncias ordinárias se pronunciam de modo claro e coerente sobre os elementos dos autos.

Nesse contexto, o enfrentamento que a recorrente pretende não se coaduna com a natureza do Recurso Especial, conforme reiteradamente decidido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. ACIDENTE DE TRÂNSITO. CULPA EXCLUSIVA DA VÍTIMA. AUSÊNCIA. DANO MORAL. VALOR RAZOÁVEL. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. O recurso especial é inviável quando a modificação do acórdão recorrido demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos (Súmula nº 7/STJ). 2. Na hipótese, rever a conclusão do acórdão recorrido acerca da ausência de comprovação de culpa exclusiva da vítima e da fixação de valor razoável como indenização por danos morais é providência que esbarra na Súmula nº 7/STJ. 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2308292/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 27/11/2023)

Assim, a alegação de violação ao art. 371 do CPC não pode ser acolhida em sede de Recurso Especial, dada a sua íntima dependência do reexame de provas, o que é vedado pelo mencionado enunciado sumular.

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

URBAN sustenta que o acórdão recorrido violou os arts. 544, II e IV, do CPC e os incisos III e V, alíneas “b” e “d”, do art. 67 da Lei 8.245/1991, ao afastar a tese de “justa recusa” no recebimento das chaves em razão do inadimplemento de obrigações contratuais por parte da locatária, bem como ao reconhecer a procedência da consignatória sem o depósito integral de todas as obrigações contratuais e legais supostamente pendentes.

Alegou que o “depósito das chaves” feito em juízo não corresponderia à integralidade das prestações devidas para obter a liberação do vínculo locatício, especialmente diante da ausência de comprovação de regularização do imóvel, apresentação de certidões, entrega de plantas e quitação de débitos acessórios (IPTU, taxas ou reparos). Invocou ainda, por analogia, o Tema 967/STJ, no sentido de que seria indispensável o depósito integral da dívida incontroversa para a liberação do devedor ou para afastar a mora.

A pretensão, todavia, não encontra guarida.

O acórdão foi explícito ao afirmar que, em ações de consignação de chaves, a prestação objeto da consignação é a própria devolução da posse direta do imóvel, mediante a entrega das chaves, e não a quitação ou comprovação de obrigações

acessórias que eventualmente incidam sobre a relação locatícia. Por essa razão, o art. 67, III, da Lei de Locações, embora determine a consignação para “exoneração do locatário”, não condiciona a procedência da ação à purgação do alegado inadimplemento de encargos acessórios, tampouco à demonstração de que o imóvel foi integralmente regularizado.

Conforme se extrai do acórdão da apelação (e-STJ, fl. 8918), a Turma julgadora do TJSP salientou que:

A prestação do locador, de ceder a posse do imóvel, decorre de uma necessidade ou interesse do locatário em utilizar esse imóvel ou ter sua posse, finalidade que não pode ser desprezada, assumindo o locatário a obrigação de pagar o aluguel correspondente como contraprestação à cessão da posse. Trata-se, destarte, de um direito potestativo de devolver o imóvel e deixar de ser responsável pelo pagamento do aluguel a partir da restituição, que representa a vontade do locatário de exercer a faculdade deferida pelo ordenamento jurídico. Não é possível ao locador, desta maneira, opor-se ao exercício daquela faculdade ou direito.

Ainda, ficou assentado no voto dos embargos de declaração (e-STJ, fl. 9024):
As questões relativas a descumprimentos contratuais e inadimplementos não constituem óbice à devolução do imóvel, devendo ser objeto de demanda própria.”

Esse entendimento também se encontra em sintonia com a orientação jurisprudencial já consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO E ENTREGA DE CHAVES. PEDIDO DE RESSARCIMENTO POR SUPOSTOS DANOS AO IMÓVEL . AÇÃO PRÓPRIA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1 . O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que eventual ressarcimento relativo a supostos prejuízos ocorridos no imóvel locado, decorrentes de sua má utilização, deve ser perseguido em ação própria, não constituindo justificativa idônea para impedir a extinção contratual verificada pelo decurso do prazo contratual, bem como para obstar a entrega do imóvel mediante depósito judicial das chaves em juízo. Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento .(STJ - AgInt no AREsp: 1610017 SP 2019 /0322938-2, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 29/06/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 05/08/2020, grifos acrescidos). P, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 29/6/2020)

Quanto à aplicação do Tema 967/STJ, esta é absolutamente imprópria. Diferentemente das consignações em dinheiro que integram o objeto da discussão julgada sob a sistemática dos recursos repetitivos, as consignações de chaves possuem peculiaridades próprias: o objeto não é pecuniário, mas a posse direta do imóvel, cuja devolução está regulada pelo direito potestativo do locatário, nos termos do art. 4º da Lei 8.245/1991.

A interpretação pretendida pela recorrente, ao condicionar a eficácia da consignação ao depósito integral de quantias controversas, ou mesmo de outras obrigações acessórias do contrato, dependeria da análise de cláusulas contratuais e de fatos controvertidos — o que é vedado em sede de recurso especial, ante a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Assim, não há falar em violação aos dispositivos legais mencionados, uma vez que o acórdão recorrido aplicou corretamente a legislação locatícia, em consonância com a orientação desta Corte Superior.

II. Recurso especial de ANHANGUERA

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

ANHANGUERA aponta violação dos arts. 502 e 503, caput e § 1º, do CPC, ao argumento de que houve ofensa à eficácia positiva da coisa julgada formada na ação anterior de consignação de chaves referente à Unidade Maria Cândida (Processo nº 1097767-13.2020.8.26.0100), cujo trânsito em julgado ocorreu em 6/2/2024.

Sustenta que naquela ação o TJSP teria firmado compreensão definitiva sobre o sentido e alcance da cláusula penal compensatória prevista no contrato de locação firmado com URBAN, decidindo que a multa não incidiria na hipótese de devolução singular de imóveis, desde que ausente inadimplemento contratual relevante. Defende, assim, que o acórdão ora recorrido teria desrespeitado a autoridade daquela decisão, na medida em que aplicou a multa contratual de 6 (seis) aluguéis sobre a devolução restrita à Unidade Campo Limpo, violando o efeito positivo da coisa julgada (e-STJ, fls. 9.018/9.025).

A insurgência, contudo, não prospera.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, soberano na análise das circunstâncias fáticas dos litígios já apreciados, foi categórico ao rejeitar a vinculação automática entre as demandas, por ausência de identidade fática entre elas. O acórdão recorrido expressamente consignou que o reconhecimento da multa contratual no presente caso decorreu da análise de *“fatos e cláusulas próprias do contrato, considerando o momento e as condições específicas da devolução do imóvel integrante da Unidade Campo Limpo”* (e-STJ, fls. 8912/8915; 8918/8919, Processo 1038005-36.2021.8.26.0100).

Tal constatação afasta, de plano, a aplicação pretendida por ANHANGUERA do art. 503, § 1º, que consagra a eficácia positiva da coisa julgada em relação à questão prejudicial. Isso porque o alcance da coisa julgada sobre questão prejudicial demanda identidade entre o substrato fático de um processo e de outro. Esse requisito é indispensável para que a situação jurídica prévia seja invocada como razão vinculante para julgamento posterior, o que não ocorreu no caso em tela.

Neste ponto, para infirmar a conclusão do TJSP, seria imprescindível o reexame das premissas fáticas que levaram o Tribunal a diferenciar as demandas. Seria necessário cotejar as circunstâncias específicas da devolução referente à Unidade Maria Cândida (objeto da primeira consignatória) e à devolução da Unidade Campo Limpo (objeto da presente ação). Contudo, tal empreendimento encontra óbice intransponível nas Súmulas 5 e 7 do STJ, que vedam, respectivamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do conjunto probatório.

No mérito, ademais, a alegada afronta à coisa julgada carece de suporte jurídico. Conforme delineado no acórdão recorrido, não houve identidade entre as causas de pedir ou entre os pedidos deduzidos nas consignatórias (e-STJ, fls. 8913/8914). Inclusive, o próprio TJSP – ao julgar ambas as demandas de forma conjunta, em observância à prejudicialidade recíproca (e-STJ, fl. 8916), reconheceu que deveria examinar, no presente caso, o cabimento da multa sob as particularidades contratuais e fáticas aplicáveis à Unidade Campo Limpo. E assim o fez, de forma fundamentada e proporcional, inclusive modulando o montante da penalidade ao tempo de duração da locação.

Vale destacar que a decisão proferida na ação da Unidade Maria Cândida não firmou tese jurídica abstrata ou de eficácia expansiva sobre todas as hipóteses futuras de devoluções no âmbito do contrato. Ao contrário, apreciou os fatos daquela devolução, não vinculando automaticamente julgamentos futuros sob outras variáveis fáticas, como ocorrência ou não de mora, existência de garantias e eventuais consolidações parciais do contrato.

Dessa forma, não se verifica violação aos arts. 502 e 503 do CPC, mas sim a sua correta aplicação, dentro dos limites da autoridade da coisa julgada e à luz das circunstâncias próprias de cada devolução parcial dos imóveis locados.

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

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

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

É o meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.005.010 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0287626-0

Número de Origem:

10380053620218260100 21445961420218260000

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 : ROGERIO DE MENEZES CORIGLIANO - SP139495

SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO - SP147283

MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299

JOÃO VITOR MANCINI CASSEB - SP322444

FELIPE RICETTI MARQUES - SP200760

ANA BEATRIZ MIYAJI - SP321247

POLLET ADVOGADOS ASSOCIADOS - SP006205

ISABELA RANIERI MORELLO HADDAD MALULY - SP521566

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

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 : ROGERIO DE MENEZES CORIGLIANO - SP139495

SIDNEI AGOSTINHO BENETI FILHO - SP147283

MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299

JOÃO VITOR MANCINI CASSEB - SP322444

FELIPE RICETTI MARQUES - SP200760

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 conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de dezembro de 2025