



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3029779 - MG (2025/0322534-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : AGILBERTO PIRES MARTINS DA COSTA
AGRAVANTE : GRASIELLE DUTRA MARTINS DA COSTA
AGRAVANTE : MARGARETH VASCONCELLOS MARTINS DA COSTA
AGRAVANTE : OLEGARIO PIZZARIA E FORNERIA LTDA
AGRAVANTE : PEDRO SAVIO PIRES MARTINS DA COSTA
ADVOGADOS : MARCELO PEREIRA MANTUANO - MG083065
SUELI DE CARVALHO NEVES - MG104387
BRUNO DE AGUIAR FLORES - RJ182268
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO BH PLATINUM
ADVOGADO : FERNANDO EISENWIENER TONON - ES009296

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. COISA JULGADA. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 126/STJ. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Controvérsia acerca da violação aos arts. 489, §1º, IV, e 502 do Código de Processo Civil, por falta de fundamentação e por indevida extensão de coisa julgada de outra ação, e o do Código Civil, por ofensa à boa-fé objetiva ao art. 422, ao se exigir o pagamento integral sem a reunião de renegociação prevista no termo aditivo, requerendo nulidade do acórdão com retorno ao Tribunal de origem ou, subsidiariamente, reforma para afastar a cobrança integral e a compensação.

2. O Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, concluiu que *"do Contrato para Exploração de Alimentos e Bebidas, que a parte autora/apelante também possuía uma obrigação pecuniária para com a 1ª ré/apelada. Em relação aos descontos concedidos em relação ao contrato de aluguel, não obstante o apelado traga em defesa a alegação de que houve descumprimento do acordo e por isso não é devida a cobrança, conforme mencionado pela parte ora apelante, houve decisão transitada em julgado nos autos da Ação Ordinária nº 5033173- 83.2021.8.13.0024 em que foi decidido que o desconto de 50% (cinquenta por cento) pactuado no Termo Aditivo à época da pandemia do COVID- 19 não poderia perpetuar além do prazo determinado no acordo (dezembro/2020). Frisa-se que, naquela lide, a causa de pedir consistia na mesma da presente ação, qual seja a existência de termo aditivo que reduziu pela metade os aluguéis acordados em contrato de locação, sendo que, naquela demanda, a parte ora ré/apelada pretendia a prorrogação dos descontos acordados para além de dezembro /2020. Conforme já dito, o acórdão proferido no julgamento da Apelação Cível n. 1.0000.21.225514-5/003 que manteve a sentença que julgou improcedente a ação n. 5033173- 83.2021.8.13.0024 já transitou em julgado"*.

3. Inviabilidade, ante o óbice das Súmulas 05 e 07/STJ, de reversão da conclusão do Tribunal de origem, por demandar reexame de fatos e provas dos autos, bem como interpretação de cláusulas contratuais. Precedentes.
4. A análise de violação de coisa julgada não pode ser realizada em recurso especial, por se tratar de fundamento constitucional, pelo que incide a Súmula 126 do STJ.
5. Razões de agravo interno que não alteram a conclusão da decisão agravada. Agravo interno improvido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3029779 - MG(2025/0322534-0)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : AGILBERTO PIRES MARTINS DA COSTA
AGRAVANTE : GRASIELLE DUTRA MARTINS DA COSTA
AGRAVANTE : MARGARETH VASCONCELLOS MARTINS DA COSTA
AGRAVANTE : OLEGARIO PIZZARIA E FORNERIA LTDA
AGRAVANTE : PEDRO SAVIO PIRES MARTINS DA COSTA
ADVOGADOS : MARCELO PEREIRA MANTUANO - MG083065
SUELI DE CARVALHO NEVES - MG104387
BRUNO DE AGUIAR FLORES - RJ182268
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO BH PLATINUM
ADVOGADO : FERNANDO EISENWIENER TONON - ES009296

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. COISA JULGADA. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 126/STJ. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Controvérsia acerca da violação aos arts. 489, §1º, IV, e 502 do Código de Processo Civil, por falta de fundamentação e por indevida extensão de coisa julgada de outra ação, e o do Código Civil, por ofensa à boa-fé objetiva ao art. 422, ao se exigir o pagamento integral sem a reunião de renegociação prevista no termo aditivo, requerendo nulidade do acórdão com retorno ao Tribunal de origem ou, subsidiariamente, reforma para afastar a cobrança integral e a compensação.

2. O Tribunal de origem, com base nos fatos e provas dos autos, concluiu que *"do Contrato para Exploração de Alimentos e Bebidas, que a parte autora/apelante também possuía uma obrigação pecuniária para com a 1ª ré/apelada. Em relação aos descontos concedidos em relação ao contrato de aluguel, não obstante o apelado traga em defesa a alegação de que houve descumprimento do acordo e por isso não é devida a cobrança, conforme mencionado pela parte ora apelante, houve decisão transitada em julgado nos autos da Ação Ordinária nº 5033173- 83.2021.8.13.0024 em que foi decidido que o desconto de 50% (cinquenta por cento) pactuado no Termo Aditivo à época da pandemia do COVID- 19 não poderia perpetuar além do prazo determinado no acordo (dezembro/2020). Frisa-se que, naquela lide, a causa de pedir consistia na mesma da presente ação, qual seja a existência de termo aditivo que reduziu pela metade os aluguéis acordados em contrato de locação, sendo que, naquela demanda, a parte ora ré/apelada pretendia a prorrogação dos descontos acordados para além de dezembro /2020. Conforme já dito, o acórdão proferido no julgamento da Apelação Cível n.*

1.0000.21.225514-5/003 que manteve a sentença que julgou improcedente a ação n. 5033173- 83.2021.8.13.0024 já transitou em julgado".

3. Inviabilidade, ante o óbice das Súmulas 05 e 07/STJ, de reversão da conclusão do Tribunal de origem, por demandar reexame de fatos e provas dos autos, bem como interpretação de cláusulas contratuais. Precedentes.

4. A análise de violação de coisa julgada não pode ser realizada em recurso especial, por se tratar de fundamento constitucional, pelo que incide a Súmula 126 do STJ.

5. Razões de agravo interno que não alteram a conclusão da decisão agravada. Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por AGILBERTO PIRES MARTINS DA COSTA, GRASIELLE DUTRA MARTINS DA COSTA, MARGARETH VASCONCELLOS MARTINS DA COSTA, OLEGARIO PIZZARIA E FORNERIA LTDA e PEDRO SAVIO PIRES MARTINS DA COSTA contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em razão dos óbices das Súmulas 5, 7 e 126 do STJ.

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS .

No acórdão recorrido, o Tribunal *a quo* deu provimento ao recurso de apelação da parte recorrida para condenar a recorrente ao pagamento dos aluguéis referentes aos meses de janeiro/2021 a junho/2021 no preço total acordado no contrato de locação original, com a devida incidência de correção monetária, juros de mora e demais encargos devidos estipulados contratualmente, bem como para determinar a compensação do valor devido com os R\$30.269,53 (trinta mil, duzentos e sessenta e nove reais e cinquenta a três centavos) retidos pelo recorrido, corrigido monetariamente a partir da data do efetivo prejuízo e com juros de mora a partir do vencimento da obrigação.

Os embargos declaração opostos pela parte recorrente foram acolhidos apenas para aclarar a decisão e acrescentar a informação de que: "o acórdão ao qual o acórdão embargado se refere é aquele proferido após a anulação do anterior, contudo, sem efeitos infringentes, uma vez que ambos foram proferidos nos mesmos termos."

Em suas razões, a parte agravante alega que o verdadeiro escopo dos Agravantes consiste na correta análise da situação fático-jurídica submetida a julgamento, não se buscando o reexame de provas, mas, sim, a sua CORRETA apreciação pela Instância ad quem, sendo que considerar a ocorrência de trânsito em

julgado de decisão que abarque as deliberações entre as partes para o pagamento das obrigações contratuais em outro processo, com pedido e causa de pedir diversos, viola o disposto no artigo 502 do CPC.

Aduz que a exigência pelo Agravado a qualquer custo do cumprimento das obrigações contratuais, sem considerar os notórios impactos econômicos e da Pandemia na atividade comercial da 1ª Agravante naqueles períodos, configura claro abuso de direito, e viola o princípio da boa-fé na execução dos contratos, conforme dispõe o artigo 422 do Código Civil.

Postulou o provimento.

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 1118-1131).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Os argumentos do agravo interno não alteram as conclusões expostas na decisão agravada.

Súmulas 5 e 7 do STJ

A convicção do Tribunal de origem acerca da exigibilidade do valor dos alugueis decorreu da análise do conjunto fático-probatório dos autos, bem como da interpretação dos contratos firmados pelas partes, como se infere do seguinte excerto do acórdão recorrido:

"Constata-se, portanto, do Contrato para Exploração de Alimentos e Bebidas, que a parte autora/apelante também possuía uma obrigação pecuniária para com a 1ª ré/apelada. Em relação aos descontos concedidos em relação ao contrato de aluguel, não obstante o apelado traga em defesa a alegação de que houve descumprimento do acordo e por isso não é devida a cobrança, conforme mencionado pela parte ora apelante, houve decisão transitada em julgado nos autos da Ação Ordinária nº 5033173- 83.2021.8.13.0024 em que foi decidido que o desconto de 50% (cinquenta por cento) pactuado no Termo Aditivo à época da pandemia do COVID- 19 não poderia perpetuar além do prazo determinado no acordo (dezembro/2020). Frisa-se que, naquela lide, a causa de pedir consistia na mesma da presente ação, qual seja a existência de termo aditivo que reduziu pela metade os alugueis acordados em contrato de locação, sendo que, naquela demanda, a parte ora ré/apelada pretendia a prorrogação dos descontos acordados para além de dezembro /2020. Conforme já dito, o acórdão proferido no julgamento da Apelação Cível n. 1.0000.21.225514-5/003 que manteve a sentença que julgou improcedente a ação n. 5033173- 83.2021.8.13.0024 já transitou em julgado, (certidão de Id. 10197555325)."

A revisão dessas conclusões do acórdão para acolher a pretensão recursal, ou seja, para reconhecer que eventual abusividade dos termos do acordo, ou análise de questões já abarcadas pela coisa julgada, demandaria o reexame de fatos e provas dos autos, bem como interpretação de cláusula contratual providência vedada no âmbito do recurso especial, nos termos das Súmulas n. 05 e 7/STJ.

A tese defendida nas razões recursais não está a exigir do STJ a emissão de um juízo acerca da existência ou não de ofensa a tratado ou lei federal, mas sim a base fática sobre a qual se fundou o acórdão recorrido.

Para decidir em sentido contrário e reconhecer a ilegalidade ou abusividade da cobrança dos alugueis, seria necessário o reexame do contrato e do conjunto fático-probatório dos autos, como reconhecido na decisão agravada.

Nesse sentido, confirmam-se ementa do recente julgado desta Corte:

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITOS. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ATRIBUIU AO COMPRADOR A RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. ABUSIVIDADE CONTRATUAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. SÚMULAS 5, 7 DO STJ E 284 DO STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO. 1. O objeto recursal consistiu em definir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional no acórdão recorrido, diante da alegação de que o Tribunal de origem deixou de enfrentar a questão relativa à cumulação de penalidades contratuais; (ii) a cláusula que atribuiu ao comprador a obrigação de arcar com despesas condominiais e IPTU antes da imissão na posse configurou abusividade, à luz do IV, do Código de art. 51, Defesa do Consumidor; (iii) ficou caracterizado dissídio jurisprudencial entre o acórdão recorrido e precedentes desta Corte Superior que exigem a posse efetiva para a cobrança de encargos condominiais. 2. Não se configurou negativa de prestação jurisdicional. O Tribunal de origem examinou de forma clara e fundamentada os pontos necessários ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário a pretensão da recorrente, circunstância que afasta a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC. 3. A cláusula contratual que impôs ao comprador a responsabilidade pelo pagamento de encargos condominiais e IPTU antes da imissão na posse não se revelou abusiva, na medida em que a mora da adquirente ensejou a postergação da entrega das chaves. Nessas hipóteses, a jurisprudência desta Corte admite a validade da disposição contratual, pois impede que o devedor se

beneficie do próprio inadimplemento. A aplicação automática do entendimento consolidado no Tema 886 do STJ não se mostra adequada quando a ausência de posse decorre da mora do comprador. A revisão dessa conclusão demandaria interpretação de cláusulas contratuais e reexame de matéria fática, providência obstada pelas Súmulas 5 e 7 do STJ. 4. O dissídio jurisprudencial não se caracterizou, pois a recorrente não demonstrou de forma analítica a similitude fática entre o acórdão recorrido e o paradigma indicado, limitando-se à transcrição de ementas. Incidência da Súmula 284 do STF. 5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido. Honorários advocatícios majorados em 5%, limitados a 20%, nos termos do § art. 85, 11, do CPC.(AREsp n. 2.668.120/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, trânsito em julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025).

Súmula 126 do STJ

Ademais a análise de violação de coisa julgada não pode ser realizada em recurso especial quando se está diante de fundamento constitucional autônomo não impugnado, consoante jurisprudência que transcrevo:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE CONTRATO HABITACIONAL VINCULADO AO FCVS. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. AUSÊNCIA DE SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. COISA SÚMULA 356/STF. JULGADA. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 126/STJ. PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. QUITAÇÃO PELO SÚMULA 7/STJ. FCVS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. 1. A alegação genérica de violação do do CPC, sem art. 1.022 a devida demonstração da omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido, atrai a incidência da Súmula 284/STF. 2. A ausência de debate, na instância de origem, quanto aos arts. 502, 503, 505, I e II, 506, 507 e 508 do CPC inviabiliza o conhecimento da matéria em recurso especial, por ausência de prequestionamento (. Súmula 356/STF) 3. **A análise da violação do °, XXXVI, da Constituição, art. 5 relativa à coisa julgada, não pode ser realizada em recurso especial, incidindo a Súmula 126/STJ.** 4. O reconhecimento da prescrição intercorrente, diante da alegada paralisação do feito, demandaria o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência inviável . em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ 5. A discussão acerca da quitação do débito com recursos do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS exige interpretação de cláusulas contratuais e reexame de provas, o que é vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7/STJ.Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 1.972.744/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025) .

A esta Corte não é dado fugir do contexto fático definitivamente delineado nas instâncias ordinárias, tampouco é possível perquirir, a partir da leitura de peças processuais, se os fatos ocorreram de forma diferente daquela apresentada no acórdão recorrido como espera a parte agravante.

Dessa forma, não há como afastar os óbices das Súmulas 5, 7 e 126 do STJ.

Inexistentes, portanto, elementos novos a recomendar a alteração do resultado do julgamento, a decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.029.779 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0322534-0

Número de Origem:
10000232788216004 50416518020218130024

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AGILBERTO PIRES MARTINS DA COSTA

AGRAVANTE : GRASIELLE DUTRA MARTINS DA COSTA

AGRAVANTE : MARGARETH VASCONCELLOS MARTINS DA COSTA

AGRAVANTE : OLEGARIO PIZZARIA E FORNERIA LTDA

AGRAVANTE : PEDRO SAVIO PIRES MARTINS DA COSTA

ADVOGADOS : MARCELO PEREIRA MANTUANO - MG083065

SUELI DE CARVALHO NEVES - MG104387

BRUNO DE AGUIAR FLORES - RJ182268

AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO BH PLATINUM

ADVOGADO : FERNANDO EISENWIENER TONON - ES009296

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AGILBERTO PIRES MARTINS DA COSTA

AGRAVANTE : GRASIELLE DUTRA MARTINS DA COSTA

AGRAVANTE : MARGARETH VASCONCELLOS MARTINS DA COSTA

AGRAVANTE : OLEGARIO PIZZARIA E FORNERIA LTDA

AGRAVANTE : PEDRO SAVIO PIRES MARTINS DA COSTA
ADVOGADOS : MARCELO PEREIRA MANTUANO - MG083065
SUELI DE CARVALHO NEVES - MG104387
BRUNO DE AGUIAR FLORES - RJ182268
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO BH PLATINUM
ADVOGADO : FERNANDO EISENWIENER TONON - ES009296

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026