SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3043060 - SP (2025/0339677-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LOEB INTERMEDIACOES E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADA	:	VANESKA DONATO DE ARAUJO - SP220970
AGRAVADO	:	PEACH TREE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E RURAIS S.A.
ADVOGADOS	:	JOÃO PAULO HECKER DA SILVA - SP183113
		PATRÍCIA DE OLIVEIRA GARVIA ROCHA - SP425428
		FREDERICO SABBAG ANDRADE GRILO - SP298328

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. DUPLICIDADE DE RECURSOS. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. CITAÇÃO. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA Nº 283/STF. EXCESSO DE EXECUÇÃO. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A duplicidade de recursos interpostos pela mesma parte litigante, ante a incidência da preclusão consumativa, resulta no não conhecimento daquele que foi protocolizado por último.

2. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.

3. Na hipótese, o acolhimento da pretensão recursal, no que diz respeito ao excesso de execução, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, ante o óbice da Súmula nº 7/STJ.

4. Agravo conhecido para não conhecer dos recursos especiais de e-STJ fls. 81/94 e 99/112.

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 VDA59648470 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 18:57:08
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 08427201-12d1-42a4-b8da-ec51b336f449

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3043060 - SP (2025/0339677-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	LOEB INTERMEDIACOES E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADA	:	VANESKA DONATO DE ARAUJO - SP220970
AGRAVADO	:	PEACH TREE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E RURAIS S.A.
ADVOGADOS	:	JOÃO PAULO HECKER DA SILVA - SP183113 PATRÍCIA DE OLIVEIRA GARVIA ROCHA - SP425428 FREDERICO SABBAG ANDRADE GRILO - SP298328

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. DUPLICIDADE DE RECURSOS. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. CITAÇÃO. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA Nº 283/STF. EXCESSO DE EXECUÇÃO. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.
1. A duplicidade de recursos interpostos pela mesma parte litigante, ante a incidência da preclusão consumativa, resulta no não conhecimento daquele que foi protocolizado por último.
2. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.
3. Na hipótese, o acolhimento da pretensão recursal, no que diz respeito ao excesso de execução, demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, ante o óbice da Súmula nº 7/STJ.
4. Agravo conhecido para não conhecer dos recursos especiais de e-STJ fls. 81/94 e 99/112.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por LOEB INTERMEDIAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA. contra a decisão que não admitiu o recurso especial. O apelo nobre, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

> *"Ementa: Agravo de instrumento Cumprimento de sentença (ação de despejo cumulada com cobrança) Decisão que rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença Insurgência da executada.*
> *1. Nulidade da citação Inexistência A carta de citação foi entregue no endereço do imóvel alugado (condomínio com controle de acesso), quando a inquilina ainda estava na posse dele Validade do documento citatório entregue ao porteiro, responsável pelo recebimento de correspondências -*

Documento eletrônico VDA58831541 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:23:01
Código de Controle do Documento: cf0d1450-bc33-4f82-8682-a87f70f06baf

Art. 248, § 4º, do CPC Agravante/executada que não juntou provas, para afastar a presunção de validade do ato, que decorre de previsão legal Citação válida.
2. Excesso de execução Os argumentos da agravante/devedora, no que toca ao IPTU, débito condominial, contas de consumo de luz e multa contratual, buscam questionar a condenação imposta no título judicial exequendo Impossibilidade Matérias acobertadas pelo manto da coisa julgada (arts. 507 e 508, do CPC) Não conhecimento.
3. Compensação Acolhimento - A caução prestada no início da locação não foi restituída à inquilina, tampouco utilizada para amortização do débito Possibilidade de compensação do valor da caução, devidamente corrigido pelos índices da poupança, com o débito exequendo Art. 368, do CC/02 Extinção dos créditos, até onde se compensarem.
4. Juros da mora e correção monetária sobre o valor da condenação Ausência de previsão no título judicial - Matéria de ordem pública Possibilidade de conhecimento de ofício pelo Tribunal Apesar da falta de previsão no título judicial transitado em julgado, a exequente calculou juros da mora, desde a citação – Descabimento – Demais disso, ela parte do valor da condenação fixada na sentença, que contempla os juros desde o vencimento sobre os aluguéis e demais encargos com termos determinados Constatada sobreposição de juros nos cálculos - Na omissão da sentença, admite-se a fixação, de ofício, na fase executiva, dos juros e da correção monetária, bem como dos termos iniciais Precedente do STJ Encargos fixados neste acórdão, observando a natureza jurídica de cada crédito, e respeitada a coisa julgada. Decisão reformada, em parte Agravo parcialmente provido, com fixação de honorários advocatícios em razão do parcial acolhimento da impugnação" (e-STJ fls. 37/38).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 64/69).

Opostos, novamente, aclaratórios, foram assim ementados:

"Embargos de declaração Omissão e obscuridade Parcial acolhimento, para esclarecer que, após a compensação, os juros e a correção monetária incidirão sobre o valor singelo residual de cada crédito, a fim de evitar sobreposição indevida Embargos acolhidos em parte" (e-STJ fl. 77).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 81/94), o recorrente sustenta violação dos artigos 248, § 8º, 494 e 525, § 4º, do Código de Processo Civil.

Aduz que, no tocante à citação, *"o endereço do imóvel alugado NUNCA foi a sede da empresa, mas tão somente um local para a realização de reuniões*" (e-STJ fl. 107).

Menciona que houve excesso de execução e que *"seria possível, também, discutir a multa cobrada em duplicidade e a cobrança de despesas sem comprovante"* (e-STJ fl. 109).

Houve a interposição de dois recursos especiais (e-STJ fls. 81/94) e (e-STJ fls. 99/112), idênticos em suas razões.

Contrarrazões às e-STJ fls. 126/135).

O recurso não foi admitido na origem, dando ensejo ao presente agravo, no qual busca o processamento do apelo nobre.

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA58831541 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:23:01
Código de Controle do Documento: cf0d1450-bc33-4f82-8682-a87f70f06baf

Ultrapassados os pressupostos de admissibilidade do agravo, passa-se à análise do recurso especial.

A irresignação não merece prosperar.

Preliminarmente, verificada a duplicidade de recursos especiais interpostos pela mesma parte litigante, ante a incidência da preclusão consumativa, impõe-se o não conhecimento do recurso de e-STJ fls. 99/112.

Com relação ao argumento de nulidade de citação, o tribunal de origem assim se manifestou:

> *"(...)*
> *Rejeita-se a alegação de nulidade de citação.*
> *O documento citatório (carta) de fls. 80/81 foi enviado ao endereço do imóvel alugado, e entregue ao funcionário da portaria, responsável pelo recebimento de correspondências, sem qualquer ressalva.*
> *(...)*
> *Demais disso, quando a carta de citação lá foi entregue (em 04/11/2020), o imóvel ainda estava ocupado pela inquilina, que somente o desocupou em 05/03/2021 (fls. 85, fase de conhecimento).*
> *A alegação de que não deixava funcionários no imóvel está desprovida de qualquer suporte probatório.*
> *Além disso,* ***no contrato firmado, as partes concordaram que a citação poderia ser feita no imóvel alugado (item VIII, fls. 59). E, se assim concordou, não pode a agravante, agora, alegar nulidade por esse fato, porque tinha sede em outro endereço. É comportamento contraditório, com o que aquiesceu na celebração do negócio jurídico.***
> *Enfim, nada de concreto foi demonstrado para afastar a presunção de validade do ato, que decorre de lei.*
> *Além disso, reforço que o imóvel somente foi desocupado após a citação, o que é motivo suficiente para concluir que, quando da realizado da citação, a inquilina exercia posse sobre a coisa. Portanto, válida é a citação" (e-STJ fls. 41/42) - grifou-se.*

Tal fundamento, entretanto, não foi objeto de impugnação pela parte recorrente, atraindo a incidência, por analogia, da Súmula nº 283/STF: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."*

Quanto ao argumento de excesso de execução, o tribunal de origem assim se manifestou:

> *"(...)*
> *No que toca à contribuição condominial, IPTU, contas de energia elétrica e multa contratual, os argumentos da recorrente buscam modificar o conteúdo da sentença transitada em julgado.*
> *O objeto do cumprimento de sentença não é a planilha de cálculo apresentada na fase de conhecimento, mas a decisão judicial passada em julgado, que fixou o pagamento em quantia certa, ainda que, para tanto, tenha adotado o valor indicado pela locadora, na memória de cálculo.*
> *As matérias aqui invocadas pela agravante, deveriam ter sido objeto de contestação. Mas, regularmente citada, permaneceu inerte a ré. Logo, operou-se a preclusão (coisa julgada material), o que impede a discussão nesse momento (art. 502, 505, caput, 506, 507, todos do CPC).*
> *Portanto, com relação a tais questões (IPTU, contribuição condominial, contas de luz e multas), não se conhece dos argumentos apresentados.*
> *(...)*
> *De tudo isso, concluo que, até o momento, a caução não foi restituída à inquilina, tampouco utilizada para dedução nos aluguéis vencidos, razão pela qual é devida a compensação.*

Documento eletrônico VDA58831541 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:23:01
Código de Controle do Documento: cf0d1450-bc33-4f82-8682-a87f70f06baf

Por se tratar de ato meramente declaratório, os efeitos da compensação retroagem ao tempo em que cada parte, simultânea e definitivamente, passou a ser credora e devedora uma da outra, reciprocamente, o que ocorreu com o trânsito em julgado da sentença proferida no caso concreto (17/12/2021 fls. 111).

Portanto, será observado o seguinte: a caução será corrigida, pelos índices da poupança, até a data do trânsito em julgado da sentença, quando se compensará com o crédito da exequente, também atualizado até a mencionada data.

O cumprimento de sentença prosseguirá pelo saldo remanescente, e sobre este incidirá a multa e honorários, do art. 523, § § 1º e 2º, do CPC.

Antes de encerrar, algumas observações:

Embora a sentença tenha condenado a inquilina ao pagamento da quantia certa de R$ 56.469,87, foi omissa quanto aos encargos da mora incidentes (juros, correção e respectivos termos iniciais).

Não se pode deixar de notar, ainda, que o título judicial acolheu o valor indicado na planilha de cálculo de fls. 86/87, cujo quantia, por sua vez, já contém parcela de juros, desde o vencimento em relação aos aluguéis, débitos condominiais e IPTU.

Na fase de cumprimento de sentença, a exequente incluiu novos juros sobre o valor condenação, desde a citação. Ao assim fazê-lo, houve sobreposição de juros, que não se admite. Demais disso, sequer existe no título judicial previsão para incidência de novos juros, a partir da citação, razão pela qual devem ser excluídos.

Consoante a jurisprudência sobre o tema, sendo omissa a sentença condenatória, admite-se a fixação de juros da mora e correção monetária, na fase executiva/liquidação, por se tratar consectários lógicos e decorrentes de lei (nesse sentido: AgInt no REsp n. 1.823.524/RS, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 3/12/2019, D Je de 19/12/2019.)

Desse modo, suprindo a lacuna do título judicial, e visando evitar a sobreposição de juros, contudo, sem ofender à coisa julgada, os cálculos da exequente observarão os seguintes critérios:

a) Os valores indicados nos itens I a III (aluguéis, Condomínio e IPTU), da planilha de cálculo de fls. 87 (fase de conhecimento), acolhida pela sentença, por se tratar de relação contratual e com termos determinados, os juros de 1% ao mês e a correção monetária, pela tabela do TJSP, incidem desde os respectivos vencimentos (data do atraso);

b) As quantias indicadas no item IV, fls. 87, por não possuírem termos determinados, os juros da mora de 1% ao mês e a correção monetária, contam-se desde 09/03/2021 (data da apresentação da planilha). É da data da planilha, porque, se fosse adotado termo anterior a ela (por exemplo, citação), a quantia atualizada até 09/03/2021 ficaria acima do que os mencionados na referida memória de cálculo, o que ofenderia a coisa julgada (elevaria o valor singelo da condenação).

c) Quanto aos honorários advocatícios contratuais, indicados no item VI, da planilha de fls. 87, eles correspondem a 20% do valor atualizado do débito. Assim, os juros da mora e a correção seguirão a sorte do principal" (e-STJ fls. 42/46).

Nesse contexto, registra-se que não cabe ao Superior Tribunal de Justiça reexaminar as premissas de fato que levaram o Tribunal de origem a concluir que não houve excesso de execução, sob pena de usurpar a competência das instâncias ordinárias, a quem compete o amplo juízo de cognição da lide, em razão do disposto na Súmula nº 7/STJ.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REINTERPRETAÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL. APLICAÇÃO DO ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO.

Documento eletrônico VDA58831541 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:23:01
Código de Controle do Documento: cf0d1450-bc33-4f82-8682-a87f70f06baf

1. Nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão e corrigir erro material eventualmente existentes no julgado, o que não se verifica no caso dos autos.
2. O acórdão embargado, de maneira clara e fundamentada, consignou que a discussão sobre violação da coisa julgada e excesso de execução, fundada na interpretação do título executivo e da planilha de cálculo, demanda reexame de fatos e provas, atraindo o óbice da Súmula n. 7/STJ em recurso especial.
3. A pretensão de rediscutir matéria devidamente abordada e decidida no j ulgado embargado, consubstanciada na mera insatisfação com o resultado da demanda, é incabível na via eleita.
Embargos de declaração rejeitados"
(EDcl no AgInt no AREsp n. 2.781.639/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 3/7/2026.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXCESSO DE EXECUÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA.
1. Cumprimento de sentença.
2. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
3. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
4. Agravo interno não provido"
(AgInt no AREsp n. 3.101.560/RN, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 3/7/2026.)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer dos recursos especiais.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre a diferença, entre a quantia devida (de acordo com as balizas fixadas neste acórdão)e aquela exigida, no início do cumprimento de sentença - e-STJ fl. 47, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58831541 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:23:01
Código de Controle do Documento: cf0d1450-bc33-4f82-8682-a87f70f06baf

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.043.060 / SP

Número Registro: 2025/0339677-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00123297220228260002 10537275020208260002 123297220228260002
12329722022826000210537275020208260002 22001433420248260000

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	: LOEB INTERMEDIACOES E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADA	: VANESKA DONATO DE ARAUJO - SP220970
AGRAVADO	: PEACH TREE PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E RURAIS S.A.
ADVOGADOS	: JOÃO PAULO HECKER DA SILVA - SP183113
	FREDERICO SABBAG ANDRADE GRILO - SP298328
	PATRÍCIA DE OLIVEIRA GARVIA ROCHA - SP425428
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

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.

Documento eletrônico VDA59609721 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 00:45:22
Código de Controle do Documento: 5698c815-55ca-48af-944a-ebbcc6a625f4

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 VDA59609721 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 00:45:22
Código de Controle do Documento: 5698c815-55ca-48af-944a-ebbcc6a625f4