SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3155998 - DF (2026/0021077-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	GUSTAVO JANGOLA CUNHA
ADVOGADOS	:	EDER MACHADO LEITE - DF020955
		JULIANO RICARDO DE VASCONCELLOS COSTA COUTO - DF013802
		GUSTAVO CASTELLO BRANCO PORTES COSTA COUTO - DF062900
AGRAVADO	:	WALDEMAR JOSE DE CARVALHO JUNIOR
AGRAVADO	:	ELAINE CAETANO BORGES DE CARVALHO
ADVOGADOS	:	LUIZ FERNANDO AFONSO - SP154724
		CLAUDIO FERREIRA JUNIOR - SP492924

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. PRETENSÃO DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade do recurso especial por ausência de prequestionamento dos arts. 35 da Lei n. 8.245/1991 e 567 do Código Civil, com aplicação das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF, e por incidência da Súmula n. 7 do STJ. Conhece-se do agravo para não conhecer do recurso especial.
2. A controvérsia decorre de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos.
4. A Corte de origem reformou a sentença para declarar a desconstituição do contrato a partir da entrega das chaves e condenar ao pagamento de aluguéis e encargos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se há direito de retenção de aluguéis com fundamento no art. 35 da Lei n. 8.245/1991, a título de indenização por vícios ocultos; (ii) saber se incide o art. 567 do Código Civil para reduzir

Documento eletrônico VDA59645275 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:15:48
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 2a58c36d-10a9-45b4-ab51-ef1a4234aaca

proporcionalmente o aluguel por deterioração do bem; e (iii) saber se é possível integrar a norma pelo art. 4º da LINDB para admitir a retenção de aluguéis como forma de indenização.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ e a Súmula n. 282 do STF porque, na espécie, os arts. 35 da Lei n. 8.245/1991 e 567 do Código Civil não foram objeto de efetivo debate no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, o que impede o conhecimento do recurso especial relativamente ao prequestionamento dos dispositivos invocados.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para não conhecer do recurso especial.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ e a Súmula n. 282 do STF quando o acórdão recorrido não aprecia, ainda que implicitamente, os dispositivos legais indicados no recurso, obstando o conhecimento do especial."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.245/1991, art. 35; CC, art. 567; CPC, arts. 1.022, 1.025 e 85, §§ 11 e 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 211; STF, Súmula n. 282; STJ, AgInt no AREsp n. 1224882/MA, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 7/6/2018; STJ, AgInt no REsp n. 1707780/SC, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 17/5/2018; STJ, AgInt no REsp n. 1669746/PR, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 15/5/2018; STJ, AgInt no REsp n. 1650256/RS, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 3/4/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 2.643.588/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA 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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59645275 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:15:48
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 2a58c36d-10a9-45b4-ab51-ef1a4234aaca

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3155998 - DF (2026/0021077-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	GUSTAVO JANGOLA CUNHA
ADVOGADOS	:	EDER MACHADO LEITE - DF020955
		JULIANO RICARDO DE VASCONCELLOS COSTA COUTO - DF013802
		GUSTAVO CASTELLO BRANCO PORTES COSTA COUTO - DF062900
AGRAVADO	:	WALDEMAR JOSE DE CARVALHO JUNIOR
AGRAVADO	:	ELAINE CAETANO BORGES DE CARVALHO
ADVOGADOS	:	LUIZ FERNANDO AFONSO - SP154724
		CLAUDIO FERREIRA JUNIOR - SP492924

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. PRETENSÃO DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissibilidade do recurso especial por ausência de prequestionamento dos arts. 35 da Lei n. 8.245/1991 e 567 do Código Civil, com aplicação das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF, e por incidência da Súmula n. 7 do STJ. Conhece-se do agravo para não conhecer do recurso especial.
2. A controvérsia decorre de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança.
3. O Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos.
4. A Corte de origem reformou a sentença para declarar a desconstituição do contrato a partir da entrega das chaves e condenar ao pagamento de aluguéis e encargos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se há direito de retenção de aluguéis com fundamento no art. 35 da Lei n. 8.245/1991, a título de indenização por vícios ocultos; (ii) saber se incide o art. 567 do Código Civil para reduzir proporcionalmente o aluguel por deterioração do bem; e (iii) saber se é possível

Documento eletrônico VDA58871158 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 07/08/2026 15:49:47
Código de Controle do Documento: a8b6001a-67b5-4ed8-8e80-b5f5576eb180

integrar a norma pelo art. 4º da LINDB para admitir a retenção de aluguéis como forma de indenização.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ e a Súmula n. 282 do STF porque, na espécie, os arts. 35 da Lei n. 8.245/1991 e 567 do Código Civil não foram objeto de efetivo debate no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, o que impede o conhecimento do recurso especial relativamente ao prequestionamento dos dispositivos invocados.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para não conhecer do recurso especial.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 211 do STJ e a Súmula n. 282 do STF quando o acórdão recorrido não aprecia, ainda que implicitamente, os dispositivos legais indicados no recurso, obstando o conhecimento do especial."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.245/1991, art. 35; CC, art. 567; CPC, arts. 1.022, 1.025 e 85, §§ 11 e 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 211; STF, Súmula n. 282; STJ, AgInt no AREsp n. 1224882/MA, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 7/6/2018; STJ, AgInt no REsp n. 1707780/SC, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 17/5/2018; STJ, AgInt no REsp n. 1669746/PR, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 15/5/2018; STJ, AgInt no REsp n. 1650256/RS, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 3/4/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 2.643.588/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GUSTAVO JANGOLA CUNHA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial pelos óbices de falta de prequestionamento quanto aos arts. 35 da Lei n. 8.245/1991 e 567 do Código Civil, com aplicação das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF, e de incidência da Súmula n. 7 do STJ por exigir reexame do conjunto fático-probatório (fls. 1.243-1.245).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 1.271-1.273.

Documento eletrônico VDA58871158 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 07/08/2026 15:49:47
Código de Controle do Documento: a8b6001a-67b5-4ed8-8e80-b5f5576eb180

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a, d*a Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios em apelação cível nos autos de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança.

O julgado foi assim ementado (fl. 1.107):

> Apelação cível. Locação residencial. Despejo c/c cobrança. Vícios ocultos e aparentes. Indevida retenção de aluguéis. Encargos locatícios devidos. 1. Consoante o laudo pericial, os vícios encontrados no imóvel, alguns aparentes, outros ocultos, não impediram o uso residencial para o qual foi contratado, tanto que o locatário nele permaneceu durante 17 meses, prazo que por si só revela a inverossimilhança da alegação em sentido contrário. 2. Quanto aos vícios aparentes, facilmente perceptíveis quando da contratação, presumem-se, por isso mesmo, aceitos pelo locatário. Já os ocultos, que também não prejudicaram o uso, poderiam ensejar ação estimatória, mas jamais a retenção dos aluguéis. 3. Logo, é devido o pagamento dos aluguéis e consectários da mora, legais e contratuais, inclusive os vencidos durante o trâmite processual, até a data em que houve a entrega espontânea das chaves, assim como o valor de uma conta de água. 4. Sentença reformada, julgando-se a demanda procedente para declarar a desconstituição do negócio a partir da devolução do imóvel e condenar o locatário a pagar aquelas despesas, além das verbas de sucumbência.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 1.178):

> Embargos declaratórios. Ausência de vícios – CPC 1.022 – no acórdão.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 35 da Lei n. 8.245/1991, porque defendeu o exercício do direito de retenção para indenizar deterioração do imóvel por vícios ocultos, ainda que não tenha realizado benfeitorias necessárias durante a locação;

b) 567 do Código Civil, já que requereu a redução proporcional de aluguel em razão da deterioração do bem, afirmando que o acórdão recorrido reconheceu vícios ocultos e, mesmo assim, afastou a retenção de aluguéis como forma de indenização.

Documento eletrônico VDA58871158 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 07/08/2026 15:49:47
Código de Controle do Documento: a8b6001a-67b5-4ed8-8e80-b5f5576eb180

Requer o provimento do recurso para que se reconheça o direito de retenção com base no art. 35 da Lei n. 8.245/1991 c/c art. 567 do Código Civil, e se julguem improcedentes os pleitos autorais; requer ainda que se reforme o acórdão recorrido e se reconheça a possibilidade de integração normativa pelo art. 4º da LINDB, admitindo a retenção de aluguéis como forma de indenização.

Contrarrazões às fls. 1.233-1.237.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança em que a parte autora pleiteou desocupação do imóvel, rescisão do contrato por culpa do locatário e condenação ao pagamento de aluguéis e encargos (fls. 945-946).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e condenou os autores ao pagamento das custas e de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa (fls. 953-954).

A Corte de origem reformou a sentença para declarar a desconstituição do contrato a partir da entrega das chaves e condenar o réu ao pagamento dos aluguéis vencidos, multa contratual de 10%, juros moratórios de 1% ao mês, e o valor de uma conta de água, fixando honorários de sucumbência em 10% sobre o valor da condenação (fls. 1.113-1.114).

I – Arts. 35 da Lei n. 8.245/91 e 567 do Código Civil

No caso, a matéria tratada nos dispositivos tidos por vulnerados não foi objeto de debate na origem, sequer de maneira implícita, a despeito da oposição de embargos de declaração.

Documento eletrônico VDA58871158 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 07/08/2026 15:49:47
Código de Controle do Documento: a8b6001a-67b5-4ed8-8e80-b5f5576eb180

A missão constitucional deste Sodalício, exercida na via do recurso especial, é justamente a pacificação da interpretação da legislação infraconstitucional, que não pode ser exercida sem a devida delimitação da controvérsia, o que demanda debate efetivo sobre o tema inserto no dispositivo tido por vulnerado.

No caso, não houve o prequestionamento da tese recursal, uma vez que a questão postulada não foi examinada pela Corte de origem sob o viés pretendido pela parte recorrente.

No tocante ao propalado prequestionamento ficto, cumpre anotar que o art. 1.025 do CPC/2015 dispõe que se "consideram incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existente erro, omissão, contradição ou obscuridade".

A regra processual, portanto, exige o reconhecimento da violação do art. 1.022 do CPC/2015 para o fim de admissão do prequestionamento ficto.

Nesse sentido: AgInt no AREsp 1224882/MA, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 07/06/2018, DJe de 19/06/2018; AgInt no REsp 1707780/SC, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 17/05/2018, DJe de 23/05/2018; AgInt no REsp 1669746/PR, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 15/05/2018, DJe de 18/05/2018; AgInt no REsp 1650256/RS, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 03/04/2018, DJe de 09/05/2018.

O agravante nem sequer indicou violação do art. 1.022 do CPC em seu apelo nobre, obstando assim, a pretensão de reconhecimento de prequestionamento ficto suscitada.

Documento eletrônico VDA58871158 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 07/08/2026 15:49:47
Código de Controle do Documento: a8b6001a-67b5-4ed8-8e80-b5f5576eb180

Assim, “[...] A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ" (AgInt no AREsp n. 2.643.588/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025).

II - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro em 5% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58871158 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 07/08/2026 15:49:47
Código de Controle do Documento: a8b6001a-67b5-4ed8-8e80-b5f5576eb180

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.155.998 / DF

Número Registro: 2026/0021077-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07106058620238070001 7106058620238070001

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: GUSTAVO JANGOLA CUNHA
ADVOGADOS	: JULIANO RICARDO DE VASCONCELLOS COSTA COUTO - DF013802
	EDER MACHADO LEITE - DF020955
	GUSTAVO CASTELLO BRANCO PORTES COSTA COUTO - DF062900
AGRAVADO	: WALDEMAR JOSE DE CARVALHO JUNIOR
AGRAVADO	: ELAINE CAETANO BORGES DE CARVALHO
ADVOGADOS	: LUIZ FERNANDO AFONSO - SP154724
	CLAUDIO FERREIRA JUNIOR - SP492924
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - DESPEJO POR INADIMPLEMENTO

TERMO

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

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA59618006 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 02:24:23
Código de Controle do Documento: ac4803ff-3611-4d64-9228-16f1ebeaa5ed

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59618006 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 02:24:23
Código de Controle do Documento: ac4803ff-3611-4d64-9228-16f1ebeaa5ed