SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3223985 - SP (2026/0125368-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	RAIMUNDO DOS SANTOS TEIXEIRA
ADVOGADOS	:	RAIMUNDO DOS SANTOS TEIXEIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP100813
		JOSÉ AUGUSTO LOPES VALIM - SP230531
AGRAVADO	:	MARIA DE LOURDES ROVIEZZO
ADVOGADO	:	JEISON FREITAS VIZAN - SP365918

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE MULTA POR INFRAÇÃO A CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL. ART. 19 DA LEI 8.245/91. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS APTOS A INFIRMAR O LAUDO PERICIAL. AUSÊNCIA DE INFRAÇÃO CONTRATUAL. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA 283/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal.

2. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF.

3. Agravo interno desprovido.

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 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60481541 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2026 16:09:16
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 517238d1-2f8c-44c7-9d1e-f68c7be4176d

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA60481541 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2026 16:09:16
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 517238d1-2f8c-44c7-9d1e-f68c7be4176d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3223985 - SP (2026/0125368-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	RAIMUNDO DOS SANTOS TEIXEIRA
ADVOGADOS	:	RAIMUNDO DOS SANTOS TEIXEIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP100813
		JOSÉ AUGUSTO LOPES VALIM - SP230531
AGRAVADO	:	MARIA DE LOURDES ROVIEZZO
ADVOGADO	:	JEISON FREITAS VIZAN - SP365918

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DE MULTA POR INFRAÇÃO A CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL. ART. 19 DA LEI 8.245/91. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS APTOS A INFIRMAR O LAUDO PERICIAL. AUSÊNCIA DE INFRAÇÃO CONTRATUAL. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA 283/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal.

2. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno, interposto por **RAIMUNDO DOS SANTOS TEIXEIRA**, contra decisão monocrática desta Relatoria (fls. 343-347), que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Em suas razões recursais, a parte agravante sustenta, inicialmente, que a incidência da Súmula 282/STF deve ser afastada, porquanto a matéria ventilada no recurso especial foi objeto de prequestionamento explícito.

Aduz, outrossim, não ser o caso de aplicação da Súmula 283/STF, pois os fundamentos não impugnados no apelo nobre possuiriam natureza subordinada, e não autônoma.

Ao final, requer a reconsideração da decisão agravada ou sua reforma pela Turma Julgadora.

Documento eletrônico VDA60163924 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:22
Código de Controle do Documento: 75ca4fd3-5ab7-462b-9215-63dd5f162068

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 361-368, sustentando a inadmissibilidade do recurso, requerendo, por fim, a majoração dos honorários recursais.

É o relatório.

VOTO

Em que pesem os esforços empreendidos pela parte agravante, não há, nas razões recursais, argumentação capaz de modificar a decisão agravada.

Observa-se que os argumentos trazidos mostram-se insuficientes para infirmar a decisão agravada, a qual deve ser confirmada por seus próprios fundamentos.

De início, cumpre narrar que, nas razões do recurso especial, o recorrente apontou ofensa ao art. 19 da Lei 8.245/91, sob o argumento de que o Tribunal de origem chancelou, equivocadamente, o reajuste unilateral do aluguel, ao passo que, de acordo com a legislação vigente, seria necessário o ajuizamento de ação revisional para a adequação do valor locatício ao preço de mercado, em vista da ausência de acordo entre as partes.

Por sua vez, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP) assim fundamentou o voto do acórdão estadual:

> "*Em que pese a argumentação apresentada pelo autor-apelante, tenho que o recurso não comporta provimento.*
> *A controvérsia diz respeito à legalidade do reajuste locatício aplicado pela recorrida, fora da data de aniversário contratual, e à consequente pretensão do recorrente de ver reconhecida infração contratual, com imposição de multa e compensação de valores.*
> *Inicialmente, cumpre destacar que o contrato de locação firmado entre as partes previa, em sua cláusula terceira, reajuste anual do aluguel com base na variação acumulada do IGP-M, ou outro índice que o substituísse, a ser aplicado no mês de julho de cada ano. A cláusula décima segunda estipulava multa equivalente a três aluguéis vigentes à época, em caso de infração contratual.*
> *O autor alega que o reajuste de 22,22%, aplicado em outubro de 2024, foi extemporâneo e excessivo, pois o índice oficial (IGP-M) para o período seria de apenas 2,44%. Sustenta que tal conduta violou o contrato e ensejou a aplicação da multa prevista, além de compensação com valores pagos.*
> *Contudo, como bem reconhecido pela r. sentença, os laudos técnicos apresentados pela ré (fls. 113/122) demonstram que o valor do aluguel estava defasado em relação ao mercado, tendo em vista que não era reajustado desde agosto de 2022, sendo o valor reajustado (R$ 2.200,00) inferior à média regional (entre R$ 2.325,60 e R$ 3.051,00).*
> *O autor, embora intimado para especificar provas, não requereu perícia contábil, limitando-se a alegações genéricas e cálculos aritméticos simplificados, o que não se mostra suficiente para infirmar os elementos técnicos apresentados pela ré.*
> *Ressalta-se que o autor não apresentou impugnação específica ao laudo técnico juntado pela ré, o qual demonstrou que, mesmo com a aplicação do índice contratual (IGP- M), o valor do aluguel, em novembro de 2024, seria superior ao montante efetivamente cobrado.*
> *Tal omissão revela a ausência de prova técnica capaz de infirmar a conclusão pericial, fragilizando a alegação de excesso no reajuste e comprometendo o cumprimento do ônus probatório que lhe incumbia, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil.*
> *Quanto à alegação de supressio, não se verifica inércia prolongada ou comportamento contraditório da locadora.*

Documento eletrônico VDA60163924 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:22
Código de Controle do Documento: 75ca4fd3-5ab7-462b-9215-63dd5f162068

> *No caso em exame, o reajuste foi comunicado com antecedência e fundamentado em laudos técnicos, a mera postergação de três meses não configura renúncia ao direito, tampouco gera expectativa legítima de não cobrança.*
> *Por fim, não há que se falar em infração contratual. O reajuste, ainda que fora da data prevista contratualmente, foi justificado por elementos técnicos e pela necessidade de adequação ao valor de mercado, conforme autorizado pelo artigo 19 da Lei nº 8.245/91: "Art. 19. Não havendo acordo, o locador ou locatário, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado"*
> *A cláusula penal prevista no contrato não se aplica à hipótese de exercício legítimo de direito contratual, tampouco à readequação do valor locatício com base em critérios objetivos e legais.*
> *Portanto, constata-se que merece ser mantida a conclusão do d. magistrado a quo, cujo teor não se elide pela argumentação apresentada pelo apelante.*" (fls. 288-290)

De fato, conforme enfatizado na decisão agravada, verifica-se que a tese central suscitada no apelo nobre – relativa à necessidade de ajuizamento de ação revisional quando as partes não entrarem em acordo quanto ao montante do aluguel – não foi apreciada pelo Tribunal *a quo,* tampouco foi alvo de embargos declaratórios, a fim de sanar eventual omissão.

Realmente, a Corte de origem restringiu-se a discutir a defasagem do valor do aluguel, não abordando especificamente a temática da ação pertinente para o ajustamento da prestação locatícia ao preço de mercado, motivo pelo qual esse tópico não pode ser, de plano, analisado na via estreita do recurso especial.

Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das **Súmulas 282 e 356 do STF**. Nesse sentido:

> "*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. RECONSIDERAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (...)*
> *4.* ***A Corte local não se pronunciou sobre a tese de julgamento citra petita, não se configurando o prequestionamento da matéria, a qual nem sequer foi suscitada nos embargos de declaração opostos na origem. Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356/STF.***
> *5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.*"
> (AgInt no AREsp n. 2.652.215/DF, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA**, julgado em 17/2/2025, DJEN de 28/2/2025)

> "*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. CHAVES. ATRASO NA ENTREGA. ASTREINTES. REVISÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. MULTA COMINATÓRIA. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS.*

Documento eletrônico VDA60163924 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:22
Código de Controle do Documento: 75ca4fd3-5ab7-462b-9215-63dd5f162068

> *EXCLUSÃO. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DO ARTIGO INDICADO. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA. (...)*
> ***2. 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 e 356 do STF**. (...)*
> *5. Agravo interno a que se nega provimento.*"
> (AgInt no AREsp n. 2.621.589/AM, Relator Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA**, j. 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025)

Prosseguindo, a aplicação da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal também não pode ser afastada no presente caso.

Com efeito, consoante se extrai do acórdão estadual, a Corte local entendeu que: **a)** o autor não requereu ou produziu prova técnica apta a infirmar a conclusão do laudo pericial, segundo a qual o valor do aluguel estava defasado em relação à média de mercado; **b)** não houve infração contratual por parte do locador, porquanto o reajuste da prestação locatícia ocorreu com base em elementos técnicos e na observância aos valores de mercado praticados.

Contudo, tais fundamentos, autônomos e suficientes à manutenção do v. acórdão recorrido, não foram impugnados nas razões do recurso especial, limitando-se a parte a apontar, na espécie, a imprescindibilidade da propositura de ação revisional. Nesse contexto, incide a **Súmula 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*". A propósito:

> "*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PEDIDO CAUTELAR DE SUSPENSÃO DE QUALQUER BLOQUEIO EM CONTA CORRENTE DA RECUPERANDA POR DETERMINAÇÃO DOS JUÍZOS EM QUE TRAMITAM EXECUÇÕES FISCAIS. INDEFERIMENTO. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM O ENTENDIMENTO DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.*
> *1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.*
> *2. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.*
> *3. **A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF**.*
> *4. O acórdão recorrido alinhou-se ao entendimento do STJ, ao decidir que é defeso ao juízo recuperacional proibir de antemão e genericamente qualquer bloqueio, presente ou futuro, em conta corrente da executada, sob pena de afronta direta à legislação de regência e conferir à empresa recuperanda um verdadeiro salvo-conduto.*
> *5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.*"
> (AgInt no AREsp n. 2.664.853/SC, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, **QUARTA TURMA**, julgado em 5/5/2025, DJEN de 12/5/2025)

Documento eletrônico VDA60163924 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:22
Código de Controle do Documento: 75ca4fd3-5ab7-462b-9215-63dd5f162068

"*AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. OPOSIÇÃO NO PRAZO DO ART. 675 DO CPC. TEMPESTIVIDADE. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. NÃO PROVIMENTO. RAZÕES DO ACÓRDÃO NÃO COMBATIDAS. SÚMULA N. 283 DO STJ. NÃO PROVIMENTO.*
1. O recurso especial interposto contra acórdão que decidiu em consonância com a jurisprudência deste Tribunal Superior esbarra no óbice da Súmula n. 83 do STJ.
2. A ausência de combate aos fundamentos do acórdão recorrido, suficientes, por si sós, para a manutenção do decidido, acarreta a incidência da Súmula n. 283 do STF.
3. Recurso especial não provido."
(AREsp n. 2.292.735/RJ, relator Ministro **MOURA RIBEIRO**, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 23/6/2025, DJEN de 30/6/2025)

Por fim, não merece ser acolhido o pedido formulado em impugnação do presente agravo interno quanto à majoração dos honorários de sucumbência em sede recursal.

Isso, porque a orientação jurisprudencial da **Corte Especial** do STJ é no sentido de que "*não haverá honorários recursais no julgamento de Agravo Interno e de Embargos de Declaração apresentados pela parte que, na decisão que não conheceu integralmente de seu recurso ou negou-lhe provimento, teve imposta contra si a majoração prevista no § 11 do art. 85 do CPC/2015*" (AgInt nos EAREsp 762.075/MT, Relator para acórdão Ministro **HERMAN BENJAMIN, CORTE ESPECIAL**, julgado em 19/12/2018, DJe de 7/3/2019).

Com essas considerações, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60163924 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:22
Código de Controle do Documento: 75ca4fd3-5ab7-462b-9215-63dd5f162068

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.223.985 / SP

Número Registro: 2026/0125368-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10100248720248260565

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: RAIMUNDO DOS SANTOS TEIXEIRA
ADVOGADOS	: RAIMUNDO DOS SANTOS TEIXEIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP100813
	JOSÉ AUGUSTO LOPES VALIM - SP230531
AGRAVADO	: MARIA DE LOURDES ROVIEZZO
ADVOGADO	: JEISON FREITAS VIZAN - SP365918

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: RAIMUNDO DOS SANTOS TEIXEIRA
ADVOGADOS	: RAIMUNDO DOS SANTOS TEIXEIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP100813
	JOSÉ AUGUSTO LOPES VALIM - SP230531
AGRAVADO	: MARIA DE LOURDES ROVIEZZO
ADVOGADO	: JEISON FREITAS VIZAN - SP365918

Documento eletrônico VDA60448633 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:41:40
Código de Controle do Documento: c83b2c29-cae7-4ee6-a0b7-3c4ff1e855e7

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60448633 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:41:40
Código de Controle do Documento: c83b2c29-cae7-4ee6-a0b7-3c4ff1e855e7