SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3235207 - RJ (2026/0152705-8)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	BRUNO LUIZ GONCALVES VILLELA
ADVOGADA	:	RENATA ANDRADE PESSOA DE MIRANDA - RJ085669
AGRAVADO	:	RAW GERENCIAMENTO E LOCACAO DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	NATHALIA PAIVA DIAS - DF055002
		ALESSANDRA MAESTRI THOME PEREIRA - RJ248641

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES DE IMÓVEL LOCADO. RECUSA DO LOCADOR. REPAROS NO IMÓVEL E ENCARGOS CONTRATUAIS PENDENTES. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A alteração da conclusão do julgado recorrido, no sentido de que não ficou caracterizada a recusa injustificada da locadora em receber as chaves e de que a exigência de reposição do imóvel ao estado original estava amparada em cláusulas contratuais válidas, exige a interpretação do instrumento contratual e o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A incidência dos óbices sumulares n. 5 e 7 do STJ impede o conhecimento do recurso especial também acerca da alínea *c* do permissivo constitucional, diante da impossibilidade de confronto analítico entre teses assentadas em premissas fáticas e contratuais diversas.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA59843357 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 18:14:19
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 3024bc1f-b9a3-4a40-bd49-c783bd261aeb

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, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59843357 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 18:14:19
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: 3024bc1f-b9a3-4a40-bd49-c783bd261aeb

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3235207 - RJ (2026/0152705-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	BRUNO LUIZ GONCALVES VILLELA
ADVOGADA	:	RENATA ANDRADE PESSOA DE MIRANDA - RJ085669
AGRAVADO	:	RAW GERENCIAMENTO E LOCACAO DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	NATHALIA PAIVA DIAS - DF055002
		ALESSANDRA MAESTRI THOME PEREIRA - RJ248641

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES DE IMÓVEL LOCADO. RECUSA DO LOCADOR. REPAROS NO IMÓVEL E ENCARGOS CONTRATUAIS PENDENTES. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A alteração da conclusão do julgado recorrido, no sentido de que não ficou caracterizada a recusa injustificada da locadora em receber as chaves e de que a exigência de reposição do imóvel ao estado original estava amparada em cláusulas contratuais válidas, exige a interpretação do instrumento contratual e o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A incidência dos óbices sumulares n. 5 e 7 do STJ impede o conhecimento do recurso especial também acerca da alínea *c* do permissivo constitucional, diante da impossibilidade de confronto analítico entre teses assentadas em premissas fáticas e contratuais diversas.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA59363919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:20
Código de Controle do Documento: 91fefd8e-fd94-4307-a745-75db804bf700

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BRUNO LUIZ GONÇALVES VILLELA (BRUNO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, a e c, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO DE CHAVES DE IMÓVEL LOCADO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA RÉ. EM SUA INICIAL, O APELADO ALEGA QUE CELEBROU COM A APELANTE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA PREFEITO DULCÍDIO CARDOSO, Nº 1.500, APARTAMENTO 203, EDIFÍCIO SPAZIO BARRA, BARRA DA TIJUCA, NESTE MUNICÍPIO, PELO PRAZO DE 30 (TRINTA) MESES, DE 01 DE ABRIL DE 2020 A 01 DE OUTUBRO DE 2022. AFIRMA QUE, EM FEVEREIRO DE 2022, INFORMOU À APELANTE QUE DEVOLVERIA O IMÓVEL E ENTREGARIA AS CHAVES EM ABRIL DE 2022. SUSTENTA QUE, EM 18 DE ABRIL DE 2022, FOI REALIZADA A VISTORIA DO IMÓVEL POR REPRESENTANTES DA APELANTE APONTANDO A NECESSIDADE DE VÁRIOS REPAROS NO IMÓVEL E RESSARCIMENTO NO VALOR TOTAL DE R$7.289,80 (SETE MIL, DUZENTOS E OITENTA E NOVE REAIS E OITENTA CENTAVOS) ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. ENTRETANTO, ALÉM DE O APELADO NÃO TER APRESENTADO QUALQUER DOCUMENTO FORMAL OU PROVA DE EFETIVA RECUSA DA ENTREGA DAS CHAVES PELA APELANTE, TAL RECUSA ESTÁ AMPARADA PELO CONTRATO REALIZADO ENTRE AS PARTES. NÃO HÁ QUE SE FALAR EM RECUSA INJUSTIFICADA POR PARTE DA APELANTE, UMA VEZ QUE O CASO RETRATA A RECUSA DO APELADO EM ARCAR COM OS ENCARGOS CONTRATUAIS, INEXISTINDO QUALQUER PROVA SOBRE A OCORRÊNCIA DE VÍCIO DE CONSENTIMENTO, OPTANDO POR CONSIGNAR AS CHAVES EM JUÍZO PARA SE VER LIVRE DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS POR LIVRE E ESPONTÂNEA VONTADE. O LOCATÁRIO NÃO PODE SER OBRIGADO A PERMANECER INDEFINIDAMENTE NO IMÓVEL E TEM O DIREITO DE DEVOLVÊ-LO, DESDE QUE RESPEITADAS AS REGRAS ACORDADAS, QUE NÃO SE MOSTRAM ABUSIVAS E ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA E DA LIBERDADE DE CONTRATAÇÃO. É OBRIGAÇÃO DO LOCATÁRIO DEVOLVER O IMÓVEL LOCADO NAS MESMAS CONDIÇÕES QUE RECEBEU, A FIM DE QUE O PROPRIETÁRIO POSSA IMEDIATAMENTE ALUGÁ-LO PARA OUTRA PESSOA OU DAR OUTRO TIPO DE DESTINAÇÃO AO IMÓVEL. VALIDADE DA VISTORIA REALIZADA NO ENCERRAMENTO DO CONTRATO, QUE APUROU OS REPAROS NECESSÁRIOS A SEREM FEITOS NO IMÓVEL, DEVENDO SER GARANTIDO AO LOCADOR O NÃO RECEBIMENTO DAS CHAVES CASO O BEM NÃO ESTEJA NAS MESMAS CONDIÇÕES EM QUE FOI ALUGADO. AUSÊNCIA DE RECUSA INDEVIDA AO RECEBIMENTO DAS CHAVES DO IMÓVEL PELA APELANTE, REQUISITO INDISPENSÁVEL PARA A CONSIGNAÇÃO EM JUÍZO. REFORMA DA SENTENÇA QUE SE IMPÕE PARA JULGAR IMPROCEDENTE A PRETENSÃO DEDUZIDA NA INICIAL. RECURSO PROVIDO.* (e-STJ, fls. 178-182)

Os embargos de declaração de BRUNO foram rejeitados (e-STJ, fls. 220-223).

Documento eletrônico VDA59363919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:20
Código de Controle do Documento: 91fefd8e-fd94-4307-a745-75db804bf700

Nas razões do recurso, BRUNO apontou (**1**) violação do art. 335, I, do CC, ao afirmar que a recusa do locador condicionada a reparos controvertidos caracteriza recusa injustificada e autoriza a consignação; (**2**) violação da Lei 8.245/1991, especialmente sobre o direito de resilição e a impossibilidade de prorrogar obrigações locatícias por controvérsia sobre reparos, com invocação dos princípios da boa-fé objetiva e função social do contrato; (**3**) interpretação equivocada das cláusulas contratuais VIII, § 1º e § 7º, que teriam sido aplicadas de modo desproporcional para impedir a entrega das chaves; e (**4**) existência de divergência jurisprudencial, indicando precedentes que vedam condicionar o recebimento das chaves a reparos ou pendências em discussão.

Houve apresentação de contraminuta por RAW – GERENCIAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA – EPP (RAW), conforme e-STJ, fls. 275-280.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele CONHEÇO, portanto, e passo ao exame do recurso especial, que não merece ser conhecido.

(1), (2) e (3) Da violação aos arts. 335, I, do Código Civil, aos dispositivos da Lei n. 8.245/1991 e incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ

Nas razões do apelo nobre, BRUNO sustentou que a conduta da locadora de condicionar o recebimento das chaves ao pagamento de reparos controvertidos configura recusa injustificada, apta a respaldar o ajuizamento da ação consignatória para encerramento das obrigações locatícias.

Contudo, sobre a controvérsia, o TJRJ reformou a sentença primária mediante os seguintes fundamentos:

> *Entretanto, além de o Apelado não ter apresentado qualquer documento formal ou prova de efetiva recusa da entrega das chaves pela Apelante, tal recusa está amparada pelo contrato realizado entre as partes, em especial a cláusula VIII, parágrafos primeiro e sétimo.*
> *O parágrafo primeiro prevê: 'garante-se ao locador o direito de não receber as chaves do imóvel para fins de encerramento da relação contratual até que seja recomposto o imóvel, arcando o locatário com todas as despesas decorrentes, inclusive pelos aluguéis e encargos até a efetiva liberação'.*
> *Já o parágrafo sétimo estabelece que, 'existindo qualquer pendência referente aos encargos da locação, não obstante a entrega das chaves, o contrato não se resolverá até a final satisfação pelo(a) locatário(a) e ou seus fiadores de todos os débitos apurados'.*

Documento eletrônico VDA59363919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:20
Código de Controle do Documento: 91fefd8e-fd94-4307-a745-75db804bf700

> *No caso em exame, não há que se falar em recusa injustificada por parte da Apelante, uma vez que o caso retrata a recusa do Apelado em arcar com os encargos contratuais, inexistindo qualquer prova sobre a ocorrência de vício de consentimento, optando por consignar as chaves em juízo para se ver livre das obrigações assumidas por livre e espontânea vontade.*
> *É certo que o locatário não pode ser obrigado a permanecer indefinidamente no imóvel e tem o direito de devolvê-lo, desde que respeitadas as regras acordadas, que não se mostram abusivas e estão em conformidade com o princípio da autonomia privada e da liberdade de contratação.*
> *É obrigação do locatário devolver o imóvel locado nas mesmas condições que recebeu, a fim de que o proprietário possa imediatamente alugá-lo para outra pessoa ou dar outro tipo de destinação ao imóvel.*
> *Nesse cenário, é válida a vistoria realizada no encerramento do contrato, que apurou os reparos necessários a serem feitos no imóvel, devendo ser garantido ao locador o não recebimento das chaves caso o bem não esteja nas mesmas condições em que foi alugado.*
> *Portanto, é possível concluir que não está caracterizada a recusa indevida ao recebimento das chaves do imóvel pela Apelante, requisito indispensável para a consignação em juízo. Dessa forma, a sentença deve ser reformada para julgar improcedente a pretensão deduzida na inicial.* (e-STJ, fls. 181-182)

Como se observa do trecho transcrito, o Tribunal estadual, soberano na análise do acervo probatório e na interpretação das pactuações privadas, concluiu expressamente que a recusa do recebimento das chaves não se mostrou indevida ou injustificada, porquanto calcada em regular exercício do direito previsto em cláusulas contratuais tidas por válidas e na falta de comprovação de vício de consentimento ou de recusa arbitrária da ré.

Desse modo, para suplantar o entendimento manifestado pelo TJRJ e acolher a tese recursal de que houve recusa injustificada da locadora RAW ou que as Cláusulas VIII, § 1º e § 7º, seriam ineficazes e abusivas no caso concreto, seria imperioso reinterpretar os termos do ajuste firmado entre as partes e reexaminar as provas carreadas aos autos.

Incidem, portanto, no ponto, os óbices das Súmulas n. 5 e 7 deste Tribunal Superior.

Nesse mesmo sentido:

> *DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONSIGNAÇÃO DE CHAVES EM CONTRATO DE LOCAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial por incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.*
> ***2. A controvérsia diz respeito a ação de consignação de chaves em que se pediu a resolução do contrato de locação e a eficácia***

Documento eletrônico VDA59363919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:20
Código de Controle do Documento: 91fefd8e-fd94-4307-a745-75db804bf700

liberatória pela entrega das chaves. O valor da causa foi fixado em R$ 1.000,00.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para extinguir o contrato pela entrega das chaves, condenou a ré às despesas processuais, fixou honorários em 20% sobre o valor da causa e julgou improcedente a reconvenção, com honorários de R$ 1.000,00.

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e majorou os honorários da reconvenção para R$ 1.100,00, assentando que o contrato previa a devolução do imóvel com os bens que o guarneciam e que questões sobre bens de terceiros seriam resolvidas pelas vias próprias.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se é possível afastar a incidência da Súmula n. 7 do STJ por se tratar de revaloração de provas a partir de fatos incontroversos; (ii) saber se não houve interpretação de cláusulas contratuais, justificando a inaplicabilidade da Súmula n. 5 do STJ; e (iii) saber se houve erro de direito na aplicação do art. 335, I, do Código Civil em razão da recusa das chaves diante de bens de terceiros e de ação de reintegração de posse julgada procedente.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A conclusão do acórdão recorrido resultou da interpretação das cláusulas contratuais e do termo aditivo, que previram a devolução do imóvel com os bens que o guarneciam, o que atrai a incidência da Súmula n. 5 do STJ.

7. Para infirmar o entendimento da Corte de origem, seria necessário revisar o conjunto fático-probatório dos autos, circunstância que justifica a aplicação da Súmula n. 7 do STJ.

8. A parte agravante não demonstrou situação superveniente apta a modificar a decisão agravada.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 5 do STJ quando a controvérsia demanda interpretação de cláusulas contratuais e de termo aditivo. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a alteração do entendimento do acórdão recorrido pressupõe reexame do conjunto fático-probatório".

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 335, I.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5 e 7.

(AgInt no AREsp n. 2.963.742/RJ, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 23/3/2026, DJEN de 27/3/2026 - sem destaques no original.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ***LOCAÇÃO. ENTREGA DAS CHAVES. RECUSA DO LOCADOR. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ.*** *CONFRONTO ANALÍTICO. AUSÊNCIA. DISSÍDIO NÃO COMPROVADO. DECISÃO MANTIDA.*

1. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

2. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC/2015).

Documento eletrônico VDA59363919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:20
Código de Controle do Documento: 91fefd8e-fd94-4307-a745-75db804bf700

3. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 1.846.995/RJ, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de 15/9/2022 - sem destaques no original.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE SHOPPING CENTER. TENANT MIX. COMPROMISSOS DE LANÇAMENTO. REVISÃO DE ALUGUEL COM FUNDAMENTO NA EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.
[...]
III. Razões de decidir
5. O Tribunal de origem assentou, com base na prova dos autos, que o contrato de shopping center é atípico, que a distribuição racional das lojas (tenant mix) e os compromissos de lançamento (cinemas, lojas âncora, torre comercial e outros equipamentos) vinculavam o empreendedor, e que a alteração desse conjunto, somada ao não cumprimento tempestivo das obrigações de lançamento, configurou inadimplemento contratual, justificando a redução temporária do aluguel até o pleno funcionamento do empreendimento.
6. Modificar as conclusões do acórdão recorrido, para afirmar que não houve inadimplemento da locadora, que a alteração do tenant mix não causou prejuízos aos lojistas ou que não se justificaria a redução do aluguel, exigiria o reexame do conjunto fático-probatório delineado (documentos relativos ao lançamento, à implementação das lojas âncora, cinemas, torre comercial e ao fluxo de consumidores), providência vedada em recurso especial pela Súmula 7/STJ.
7. A pretensão de afastar a aplicação da exceptio non adimpleti contractus e de fazer prevalecer integralmente o pacto locatício, tal como formulada, pressupõe reinterpretação das cláusulas do contrato atípico de shopping center e das condições originalmente pactuadas quanto ao tenant mix e aos compromissos de lançamento, o que encontra óbice na Súmula 5/STJ.
8. Os argumentos da agravante, centrados na alegada violação do art. 54 da Lei n. 8.245/1991 e na tese de que haveria apenas reenquadramento jurídico dos fatos, não afastam os fundamentos da decisão agravada, pois a própria definição da incidência ou não da exceptio non adimpleti contractus (art. 476 do Código Civil), em contraposição ao regime especial da locação em shopping center, depende das premissas fático-contratuais já fixadas pelas instâncias ordinárias, insuscetíveis de revisão nesta instância especial.
9. Inexistindo subsídios novos capazes de infirmar a decisão monocrática, e mantidos os óbices das Súmulas 5/STJ e 7/STJ ao conhecimento do recurso especial, não se justifica a concessão de efeito suspensivo ao agravo interno nem a reforma da decisão agravada.
IV. Dispositivo
Agravo interno improvido.
(AgInt no AREsp n. 3.077.937/MA, relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 22/6/2026, DJEN de 25/6/2026 - sem destaques no original.)

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO.

Documento eletrônico VDA59363919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:20
Código de Controle do Documento: 91fefd8e-fd94-4307-a745-75db804bf700

> *INADIMPLEMENTO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. DEVERES DO LOCADOR E LOCATÁRIO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. VÍCIOS NO IMÓVEL. COMPROMETIMENTO DO USO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E Nº 7/STJ.*
> *1. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula nº 282 do Supremo Tribunal Federal.*
> ***2. Na hipótese, modificar a conclusão do Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório, para afastar a exceção do contrato não cumprido, exigiria o reexame de fatos e provas e a reinterpretação de cláusulas contratuais, a fim de aferir a real extensão dos vícios do imóvel e o impacto no seu uso regular, providências vedadas em recurso especial, em vista dos óbices das Súmulas nº 5 e nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.***
> *3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.*
> (AREsp n. 3.190.621/MG, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 1/6/2026, DJEN de 9/6/2026 - sem destaques no original.)

O recurso, portanto, não merece que dele se conheça quanto aos pontos.

(4) Da não demonstração de dissídio jurisprudencial

BRUNO arguiu, ainda, a existência de divergência jurisprudencial, alegando que o acórdão recorrido divergiu de precedentes que vedam o condicionamento da entrega das chaves à realização de reparos ou solução de pendências financeiras.

Entretanto, a incidência dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ impede o conhecimento do recurso especial também pela alínea *c* do permissivo constitucional. Isso porque a verificação da similitude fática e jurídica entre o julgado recorrido e os paradigmas apontados resta inviabilizada quando as conclusões da decisão impugnada decorrem do exame das peculiaridades contratuais e probatórias do caso concreto.

Com efeito, uma vez que a pretensão recursal, nos pontos que se alega divergência, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ, não há como se proceder ao cotejo analítico entre os julgados, dada a ausência de similitude fática que configure o dissenso.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes precedentes desta Corte:

> *AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO. ENTREGA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDO. SÚMULA Nº 83/STJ. APURAÇÃO. VALOR. CONTRATO DE ALUGUEL. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.* ***DISSÍDIO PREJUDICADO****. TAXA SELIC. INAPLICÁVEL. SÚMULA Nº 83/STJ. REDISTRIBUIÇÃO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. REVISÃO DE PROVA.*
> *[...]*
> *5.* ***A aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial****.*

Documento eletrônico VDA59363919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:20
Código de Controle do Documento: 91fefd8e-fd94-4307-a745-75db804bf700

> *6. Somente na ausência de convenção em sentido contrário, a partir da vigência do Código Civil de 2002, os juros moratórios devem incidir segundo a variação da Taxa Selic. Precedente.*
> *7. Em relação à sustentada necessidade de redistribuição dos ônus sucumbenciais, o argumento é improcedente, pois a jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que rever a distribuição da verba ora reclamada encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.*
> *8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.*
> (AREsp n. 2.539.692/RJ, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 21/8/2025 - sem destaque no original.)

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE, APÓS RECONSIDERAR DELIBERAÇÃO ANTERIOR, NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.*
> *[...]*
> *2.* ***Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula 7 do STJ é óbice também para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional****.*
> *3. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.798.489/AM, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 5/9/2025 - sem destaque no original.)

Ademais, consoante exigem os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, a demonstração do dissídio pressupõe o cotejo analítico entre os julgados confrontados com a indicação clara das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem as hipóteses fáticas, não bastando a simples transcrição de ementas, providência da qual não se desincumbiu a contento o recorrente.

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

Diante do exposto, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

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

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

É o meu voto.

Documento eletrônico VDA59363919 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:21:20
Código de Controle do Documento: 91fefd8e-fd94-4307-a745-75db804bf700

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.235.207 / RJ

Número Registro: 2026/0152705-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08090162620228190209 202624502658 8090162620228190209

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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	: BRUNO LUIZ GONCALVES VILLELA
ADVOGADA	: RENATA ANDRADE PESSOA DE MIRANDA - RJ085669
AGRAVADO	: RAW GERENCIAMENTO E LOCACAO DE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	: NATHALIA PAIVA DIAS - DF055002 ALESSANDRA MAESTRI THOME PEREIRA - RJ248641
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - CONSIGNAÇÃO DE CHAVES

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.

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

Documento eletrônico VDA59610788 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 00:56:41
Código de Controle do Documento: 65e80f97-0029-4792-9fca-67096c1dd600

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610788 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 00:56:41
Código de Controle do Documento: 65e80f97-0029-4792-9fca-67096c1dd600