



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225450 - DF(2025/0133253-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : PAULO HENRIQUE STOLF CESNIK
ADVOGADOS : RENÉ ROCHA FILHO - DF008855
GUILHERME ROCHA DE ALMEIDA ABREU - DF061140
PAULO HENRIQUE STOLF CESNIK (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF034535
JONAS SALES FERNANDES DA SILVA - DF060885
RECORRIDO : SONIA CUNHA PORTILHO GAETA
ADVOGADOS : JOSE PERDIZ DE JESUS - DF010011
RODRIGO NEIVA PINHEIRO - DF018251
ISABELA DE OLIVEIRA FERREIRA NASCIMENTO - DF046318
INTERES. : ZELIO MAIA DA ROCHA
ADVOGADO : ZELIO MAIA DA ROCHA - DF009314

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. COBRANÇA DE ALUGUÉIS. INADIMPLEMENTO DO LOCATÁRIO. ALUGUÉIS ATRASADOS. IPTU ATRASADO. PAGAMENTO PARCIAL ANTES DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO. UTILIZAÇÃO DA CAUÇÃO. GARANTIA. PURGA DA MORA. INADIMPLEMENTOS REITERADOS AO LONGO DA AÇÃO. CUMULAÇÃO DE MULTA MORATÓRIA COM MULTA COMPENSATÓRIA. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ. JULGAMENTO EXTRA PETITA. AUSÊNCIA. INOVAÇÃO RECURSAL. AUSÊNCIA. ALTERAÇÃO DO PEDIDO. AUSÊNCIA. ALTERAÇÃO DA CAUSA DE PEDIR. AUSÊNCIA.

I. Hipótese em exame

1. Ação de despejo, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/11/2024 e concluso ao gabinete em 4/8/2025.

II. Questão em discussão

2. O propósito recursal consiste em decidir se houve purga da mora pelo locatário que pagou os débitos alegados na petição inicial, antes da citação, mas seguiu atrasando o pagamento dos aluguéis ao longo da ação de despejo.

III. Razões de decidir

3. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

4. Alegação de dissídio jurisprudencial (quanto à possibilidade de cumulação de multa moratória com multa compensatória) não conhecida. A falta de indicação do dispositivo legal sobre o qual recai a divergência jurisprudencial atrai o óbice da Súmula 284 do STF.

5. Ademais, o reexame de fatos e provas, assim como a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis, por força das Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. A Lei de Locações, ao tratar da hipótese de extinção do contrato de aluguel por inadimplemento, utiliza o termo rescisão, ainda que a doutrina prefira o termo “resolução”.

7. O objetivo da ação de despejo é desfazer o vínculo contratual e obrigar o locatário a desocupar o imóvel.

8. Não configura julgamento ou extra petita quando o provimento jurisdicional for uma decorrência lógica do pedido, sendo, ademais, permitido ao juiz extrair da interpretação lógico-sistemática da peça inicial aquilo que se pretende obter com a demanda. Precedentes.

9. A ação de despejo contém implícito, por decorrência lógica e legal, um pedido de rescisão (tecnicamente, de resolução) contratual.

10. A purga da mora tem por objetivo proteger o locatário devedor de boa-fé, de modo que reiterados inadimplementos se desviam da finalidade do instituto. O parágrafo único do art. 62, Lei de Locações, impede o abuso de direito do locatário, determinando que utilize a purga da mora adequadamente.

11. No recurso sob julgamento, a postura contratual do LOCATÁRIO caracteriza inadimplência constante, afasta a purga da mora, e autoriza a rescisão contratual e o despejo.

12. Não houve alteração do pedido, que desde a petição inicial sempre foi a rescisão contratual, com despejo, condenação ao pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos e incidência de encargos contratuais. Tampouco houve alteração da causa de pedir, que desde a petição inicial sempre foi o reiterado inadimplemento do LOCATÁRIO.

IV. Dispositivo

13. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido, com majoração de honorários.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, com majoração de honorários, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília, 05 de maio de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225450 - DF(2025/0133253-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : PAULO HENRIQUE STOLF CESNIK
ADVOGADOS : RENÉ ROCHA FILHO - DF008855
GUILHERME ROCHA DE ALMEIDA ABREU - DF061140
PAULO HENRIQUE STOLF CESNIK (EM CAUSA PRÓPRIA) - DF034535
JONAS SALES FERNANDES DA SILVA - DF060885
RECORRIDO : SONIA CUNHA PORTILHO GAETA
ADVOGADOS : JOSE PERDIZ DE JESUS - DF010011
RODRIGO NEIVA PINHEIRO - DF018251
ISABELA DE OLIVEIRA FERREIRA NASCIMENTO - DF046318
INTERES. : ZELIO MAIA DA ROCHA
ADVOGADO : ZELIO MAIA DA ROCHA - DF009314

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO. COBRANÇA DE ALUGUÉIS. INADIMPLEMENTO DO LOCATÁRIO. ALUGUÉIS ATRASADOS. IPTU ATRASADO. PAGAMENTO PARCIAL ANTES DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO. UTILIZAÇÃO DA CAUÇÃO. GARANTIA. PURGA DA MORA. INADIMPLEMENTOS REITERADOS AO LONGO DA AÇÃO. CUMULAÇÃO DE MULTA MORATÓRIA COM MULTA COMPENSATÓRIA. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 5/STJ. JULGAMENTO EXTRA PETITA. AUSÊNCIA. INOVAÇÃO RECURSAL. AUSÊNCIA. ALTERAÇÃO DO PEDIDO. AUSÊNCIA. ALTERAÇÃO DA CAUSA DE PEDIR. AUSÊNCIA.

I. Hipótese em exame

1. Ação de despejo, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/11/2024 e concluso ao gabinete em 4/8/2025.

II. Questão em discussão

2. O propósito recursal consiste em decidir se houve purga da mora pelo locatário que pagou os débitos alegados na petição inicial, antes da citação, mas seguiu atrasando o pagamento dos aluguéis ao longo da ação de despejo.

III. Razões de decidir

3. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

4. Alegação de dissídio jurisprudencial (quanto à possibilidade de cumulação de multa moratória com multa compensatória) não conhecida. A falta de indicação do dispositivo legal sobre o qual recai a divergência jurisprudencial atrai o óbice da Súmula 284 do STF.

5. Ademais, o reexame de fatos e provas, assim como a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis, por força das Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. A Lei de Locações, ao tratar da hipótese de extinção do contrato de aluguel por inadimplemento, utiliza o termo rescisão, ainda que a doutrina prefira o termo “resolução”.

7. O objetivo da ação de despejo é desfazer o vínculo contratual e obrigar o locatário a desocupar o imóvel.

8. Não configura julgamento ou extra petita quando o provimento jurisdicional for uma decorrência lógica do pedido, sendo, ademais, permitido ao juiz extrair da interpretação lógico-sistemática da peça inicial aquilo que se pretende obter com a demanda. Precedentes.

9. A ação de despejo contém implícito, por decorrência lógica e legal, um pedido de rescisão (tecnicamente, de resolução) contratual.

10. A purga da mora tem por objetivo proteger o locatário devedor de boa-fé, de modo que reiterados inadimplementos se desviam da finalidade do instituto. O parágrafo único do art. 62, Lei de Locações, impede o abuso de direito do locatário, determinando que utilize a purga da mora adequadamente.

11. No recurso sob julgamento, a postura contratual do LOCATÁRIO caracteriza inadimplência constante, afasta a purga da mora, e autoriza a rescisão contratual e o despejo.

12. Não houve alteração do pedido, que desde a petição inicial sempre foi a rescisão contratual, com despejo, condenação ao pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos e incidência de encargos contratuais. Tampouco houve alteração da causa de pedir, que desde a petição inicial sempre foi o reiterado inadimplemento do LOCATÁRIO.

IV. Dispositivo

13. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido, com majoração de honorários.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra Nancy Andriahi

Examina-se recurso especial interposto por PAULO HENRIQUE STOLF CESNIK, fundado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJDF.

Recurso especial interposto em: 26/11/2024

Concluso ao gabinete em: 4/8/2025.

Ação: de despejo, ajuizada por SÔNIA CUNHA PORTILHO, ora recorrida, em face de PAULO HENRIQUE STOLF CESNIK, ora recorrente, alegando “atraso em relação aos alugueres dos meses de setembro, outubro, novembro de 2022 e janeiro de 2023, bem como o respectivo IPTU/TLP referente ao ano de 2022”. Pede “a rescisão do contrato com o pedido do respectivo despejo e cobrança dos alugueres em atraso e seus consectários decorrentes até a efetiva desocupação do imóvel”.

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou improcedente a pretensão autoral.

Acórdão: o TJDF deu provimento ao recurso de apelação da recorrida, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÕES. CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. ATRASO REITERADO NO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS. EXTINÇÃO DO CONTRATO. CABIMENTO. DESPEJO DO LOCATÁRIO. VIABILIDADE. CUMULAÇÃO DE MULTAS COMPENSATÓRIA E MORATÓRIA. FATOS GERADORES DIVERSOS. POSSIBILIDADE. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO CONSTATAÇÃO. RECURSO DA AUTORA CONHECIDO E PROVIDO. RECURSO DA RÉ CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Trata-se de apelações interpostas pela autora e pelo réu contra sentença (ID 51987164) que, nos autos de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, julgou improcedentes os pedidos deduzidos na petição inicial. Por força do princípio da causalidade, a parte ré foi condenada ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, na forma do art. 85, § 2º, do CPC.

2. É incontroverso nos autos que as partes firmaram, em 24/10/2017, contrato de locação de imóvel localizado no SHIS QI 28, Conjunto 9, Casa 15, Lago Sul, Brasília-DF, pelo prazo de 30 (trinta) meses, com possibilidade de renovação por tempo indeterminado. Nesse contrato, a autora figurou como locadora, ao passo que o réu figurou como locatário. O preço dos aluguéis indicado no contrato foi de R\$14.900,00 (catorze mil e novecentos reais) mensais, além da obrigação de pagamento, pelo locatário, de valores relativos a IPTU/TLP (cláusula sétima).

3. O documento de ID 51987130, lavrado pela imobiliária que administra o imóvel, aponta que o locatário efetuou o pagamento dos aluguéis com vencimento em 15/9/2022, 15/10/2022, 15/11/2022 e 15/12/2022 apenas em janeiro de 2023. O aluguel com vencimento em 15/1/2022, por seu turno, apenas foi honrado pelo locatário em 9/2/2023.

4. Os aluguéis vencidos em 15/2/2023 e 15/3/2023 somente foram quitados pelo locatário em 18/4/2023 e 19/4/2023, quando já ocorrida a sua citação neste feito, materializada em 27/3/2023. Não bastasse, o locatário permaneceu efetuando o pagamento em atraso dos aluguéis e encargos contratuais no curso do presente feito, o que pode ser observado das obrigações contratuais com vencimento em 15/6/2023, 15/7/2023, 15/8/2023, 15/9/2023 e 15/10/2023. O IPTU/TLP referente ao imóvel locado, com vencimento em 19/5/2022, foi adimplido pelo locatário apenas em 14/2/2022, isto é, mais de 8 (oito) meses após a data apontada para cumprimento dessa obrigação.

5. O inadimplemento contumaz do contrato de locação por parte do locatário, observado inclusive durante a tramitação do presente feito, para além de submeter a locadora a um insistente quadro de imprevisibilidade e de insegurança quanto ao adequado cumprimento do negócio jurídico, viola o teor do art. 23, inciso I, da Lei n. 8.245/91 e autoriza, por consequência, a extinção do contrato firmado entre as partes, com subsequente despejo do réu do imóvel objeto da contratação, na forma do art. 9º, inciso III, do reportado diploma legal.

6. A jurisprudência do c. STJ é firme ao assentar que, "conquanto seja possível a cumulação das multas moratória e compensatória, é indispensável para tanto que ambas estejam " (AgRg no REsp 1.280.274/MG, Rel. previstas no contrato e tenham fatos geradores distintos Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/6/2015, DJe de 30/6/2015).

7. Se as multas, moratória (cláusula 3ª, parágrafo primeiro) e compensatória (cláusula 18ª), foram devidamente previstas no contrato de locação e decorrem de fatos geradores distintos, revela-se possível a sua cobrança cumulativa. Não há falar em "bis in idem" na cumulação dos reportados encargos,

porque ressoa claro que as sanções contratuais foram previstas para fatos geradores diversos, tendo em vista que a primeira diz respeito à mora decorrente do atraso no pagamento de aluguéis e acessórios, ao passo que a segunda refere-se ao prejuízo suportado pela parte que não deu causa à rescisão do contrato e que, em razão desse fato, deixará de auferir a contraprestação prevista no negócio jurídico. Precedentes deste e. Tribunal.

8. Não se observa a prática de ato de litigância de má-fé por quaisquer das partes, porque tal circunstância não se presume e necessita de prova concreta, o que não se observou na espécie. Em verdade, ambas as partes buscaram, em juízo, a defesa do direito que entendem possuir, não se amoldando a sua conduta a quaisquer das hipóteses legais listadas no art. 80 do CPC.

9. Cabível a reforma da r. sentença, para julgar procedentes os pedidos deduzidos na petição inicial, de modo a: a) decretar a extinção do contrato firmado entre as partes, com subsequente despejo do locatário do imóvel objeto do negócio jurídico, na forma do art. 9º, inciso III, da Lei n. 8.245/91; e b) condenar o locatário ao pagamento de aluguéis e encargos locatícios, inclusive no que se refere à multa prevista na cláusula 18ª do negócio jurídico, até a efetiva desocupação do bem. Esses valores devem ser apurados em fase liquidação de sentença, na forma do art. 509 e seguintes do CPC, com abatimento das quantias já devidamente honradas pelo locatário no curso do presente feito.

10. Recurso da autora conhecido e provido. Recurso da ré conhecido e desprovido

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados (e-STJ fls. 681-686).

Recurso especial: aponta violação (i) ao art. 1022, CPC, por negativa de prestação jurisdicional; (ii) aos arts. 319, III e IV, 329 e 492, CPC, e arts. 9, III, 23, I e 62, II da Lei 8245/1991, pois houve “julgamento *extra petita*, em face da inovação recursal”; isso porque em apelação, “a recorrida converteu um pedido de despejo por falta de pagamento por outro totalmente diverso, de rescisão contratual por justa causa, por denúncia cheia, com o pagamento da multa compensatória prevista na Cláusula 18ª”; (iii) aos arts. 80, CPC e 940, CPC, pois “houve sim litigância de má-fé por parte da recorrida ao propor a ação de despejo e colocar como se dívida fosse estes locativos quitados”; e (iv) dissídio jurisprudencial, pois “o acórdão recorrido, divergindo do entendimento dessa Corte Superior, possibilitou a cumulação das multas diante de um único fato gerador – atraso no pagamento dos alugueres, estando, portanto, a merecer reforma” (e-STJ fls. 714-745).

Juízo prévio de admissibilidade: o TJDFT inadmitiu o recurso (e-STJ fl. 812), dando azo à interposição do AREsp 2910585/DF, provido para determinar a conversão em especial (e-STJ fl. 891).

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra Nancy Andrighi

O propósito recursal consiste em decidir se houve purga da mora pelo locatário que pagou os débitos alegados na petição inicial, antes da citação, mas seguiu atrasando o pagamento dos aluguéis ao longo da ação de despejo.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Em 24/10/2017, SÔNIA CUNHA PORTILHO GAETA (“LOCADORA”) e PAULO HENRIQUE STOLF CESNIK (“LOCATÁRIO”) firmaram contrato de locação residencial.

2. Em 30/1/2023, a LOCADORA ajuizou ação de despejo, alegando o inadimplemento do IPTU/TLP referente ao ano de 2022 e dos aluguéis dos meses de setembro, outubro, novembro de 2022 e janeiro de 2023. Sustentou que, “tendo em conta a ausência de pagamento e a reiteração do inadimplemento contratual pela parte ré, não resta outra solução senão a rescisão do contrato com o pedido do respectivo despejo e cobrança dos alugueres em atraso e seus consectários decorrentes até a efetiva desocupação do imóvel, acrescidos das penalidades impostas pelo descumprimento do contrato firmado entre as partes” (e-STJ fl. 3)

3. Em 22/3/2023, a inicial foi aditada para incluir a cobrança de “valores adicionais dos meses vencidos nos meses de fevereiro e março do ano em curso (2023)”.

4. Em 27/3/2023, o LOCATÁRIO foi citado.

5. A sentença julgou os pedidos improcedentes, pois “o réu demonstrou que pagou os aluguéis vencidos no ano de 2022 na data de 11/01/2023, ao passo que o aluguel referente ao mês de janeiro de 2023 foi quitado em 09/02/2023 e o IPTU/TLP na data de 14/02/2023”.

6. O TJDF, contudo, reverteu a decisão, pois o pagamento realizado em 11/1/2023, “foi saldo mediante utilização dos valores depositados a título de caução contratual” (e-STJ fl. 513). A caução dada em garantia foi utilizada para quitação dos valores de 2022, com complementação por transferência bancária.

7. Ademais, o tribunal considerou que “o locatário manifesta conduta reiterada no sentido de inadimplir os aluguéis e encargos locatícios, pagando-os com atraso de forma contumaz” (e-STJ fl. 513), apontando atrasos nos pagamentos dos aluguéis vencidos no curso do processo – fevereiro, março, junho, julho, agosto, setembro e outubro de 2023.

2. CUMULAÇÃO DE MULTAS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO.

8. O recurso especial aponta divergência jurisprudencial quanto à possibilidade de cumulação das multas moratória e compensatória.

9. O recorrente não indicou o dispositivo legal sobre o qual recai a divergência, o que atrai, por analogia, a incidência do óbice da Súmula 284 do STF.

10. No mais, a jurisprudência desta Corte se fixou no sentido de admitir a cumulação de multa moratória com multa compensatória, desde que decorrentes de fatos geradores são distintos. Nesse sentido: AREsp n. 2.310.215/SP, Quarta Turma, DJEN de 17/11/2025; AgInt no AREsp n. 1.276.534/DF, Terceira Turma, DJe de 21/11/2018.

11. Na hipótese, o TJDFT, soberano na análise das provas, apontou que:

Na espécie, observa-se que a multa moratória prevista na cláusula 3ª, parágrafo primeiro, do contrato de locação, decorre do atraso no pagamento dos alugueis previstos no da referida disposição negocial.

Por seu turno, a multa prevista na cláusula 18ª do negócio jurídico tem como escopo a prefixação das perdas e danos para o caso de rescisão antecipada do contrato de locação por fato atribuído a um dos contratantes.

Desse modo, verifica-se que não há coincidência entre os fatos geradores da multa moratória e da multa compensatória, já que esta foi determinada em razão da rescisão do contrato de locação e aquela em razão do inadimplemento dos alugueis (e-STJ fls. 515-516).

12. Rever as conclusões do tribunal de origem, no sentido de que as multas decorrem de fatos geradores distintos, exigiria o reexame de provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que esbarra nos óbices das Súmulas 7 e 5/STJ, respectivamente.

13. O recurso especial não deve ser conhecido no ponto.

3. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

14. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. Confira-se: AgInt no REsp 1.956.582/RJ, Terceira Turma, DJe 9/12/2021 e AgInt no AREsp 1.518.178/MG, Quarta Turma, DJe 16/3/2020.

15. Na hipótese, o recorrente alega (i) omissão em relação ao fato de que o locativo de 15/12/2022 foi pago tempestivamente e não é objeto da ação;

(ii) contradição, pois “em se tratando de Ação de Despejo por Falta de Pagamento e estando quitados todos os locativos, antes até do momento oportuno para a purgação da mora, não há que se falar em desalijo do locatário” (e-STJ fl. 723).

16. Contudo, o TJDFT foi claro ao estabelecer a procedência em razão do inadimplemento contumaz do LOCATÁRIO. Assim, o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca das questões que lhe foram submetidas, de maneira que os embargos de declaração opostos pelo recorrente, de fato, não comportavam acolhimento. Ausente omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão recorrido, não se verifica a alegada violação do art. 1.022 do CPC.

4. DO PEDIDO NA AÇÃO DE DESPEJO

17. O art. 62, I, da Lei 8.245/1991 (“Lei de Locações”), determina que: “nas **ações de despejo** fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, observar-se-á o seguinte: o **pedido de rescisão** da locação poderá ser cumulado com o pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação” (sem grifos no original).

18. A Lei de Locações, ao tratar da hipótese de extinção do contrato de aluguel por inadimplemento, utiliza o termo “rescisão”. A doutrina prefere a expressão “resolução” (LÔBO, Paulo. Direito Civil: contratos. v. 3. 2025. p. 172), por ser mais técnica. É incontroverso, de qualquer forma, que **o objetivo da ação de despejo é desfazer o vínculo contratual e obrigar o locatário a desocupar o imóvel.**

19. No julgamento do REsp n. 2.234.598/RJ (DJEN de 19/11/2025), essa Terceira Turma analisava alegação de violação ao princípio da congruência, pois, em ação de cobrança de aluguéis e rescisão, o tribunal determinou o despejo, por se tratar de pedido implícito ao pedido de rescisão do contrato. Decidiu-se que “não configura julgamento *ultra petita* ou violação ao princípio da congruência o provimento jurisdicional de despejo se é possível extrair da interpretação lógico-sistemática da petição inicial o pedido de rescisão da locação”.

20. O julgado em questão seguiu a lógica, já fixada por essa Corte, de que “não configura julgamento ou *extra petita* quando o provimento jurisdicional for uma decorrência lógica do pedido, sendo, ademais, permitido ao juiz extrair da interpretação lógico-sistemática da peça inicial aquilo que se pretende obter com a demanda” (REsp 2.115.178/SP, Terceira Turma, DJe 24/5/2024). Ainda, “o julgador não viola os limites da causa quando reconhece os pedidos implícitos formulados na inicial, não estando restrito apenas ao que está expresso no

capítulo referente aos pedidos, sendo-lhe permitido extrair da interpretação lógico-sistemática da peça inicial aquilo que se pretende obter com a demanda” (AgInt no REsp 1.981.341/SP, Quarta Turma, DJe 16/3/2023).

21. Da mesma forma, portanto, a ação de despejo contém implícito, por decorrência lógica e legal, um pedido de rescisão (tecnicamente, de resolução) contratual.

5. DA CAUSA DE PEDIR NA AÇÃO DE DESPEJO

22. O pagamento do aluguel é a obrigação mais importante do locatário; é a contraprestação pelo uso do imóvel – relação que caracteriza o contrato de locação. Por essa razão, o art. 9º, III, da Lei do Inquilinato determina: “a locação também poderá ser desfeita: [...] em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos”.

23. Diante disso, a falta de pagamento do aluguel, na forma avençada, “constitui grave infração, que enseja a rescisão do contrato” (SOUZA, Sylvio Capanema de. A lei do Inquilinato comentada [livro eletrônico]. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 501) e, conseqüentemente, o despejo do locatário (art. 62, Lei de Locações).

24. A causa de pedir da ação de despejo será a falta de pagamento de aluguéis já vencidos, pois é o transcurso do prazo sem quitação que configura o inadimplemento do locatário. Em relação aos valores vencidos, a lei prevê que “os aluguéis que forem vencendo até a sentença deverão ser depositados à disposição do juízo, nos respectivos vencimentos, podendo o locador levá-los desde que incontroversos” (art. 62, V, Lei de Locações).

25. A purga da mora é o meio para evitar a rescisão: o locatário e o fiador poderão evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da citação, o pagamento do débito atualizado, independentemente de cálculo e mediante depósito judicial (art. 62, II, Lei de Locações).

26. A opção pela purgação da mora, na ação de despejo por falta de pagamento, é incompatível com a contestação do débito ou a revisão de cláusulas contratuais. Nesse sentido, conforme a jurisprudência desta Corte, “a insistência na litigiosidade mediante a apresentação de contestação e de impugnação dos cálculos apresentados é incompatível com a intenção de purgar a mora a fim de preservar o negócio jurídico e evitar a rescisão do contrato de locação” (REsp 1.976.485/SP, Terceira Turma, DJe 11/10/2024).

27. O parágrafo único do art. 62 dispõe que “não se admitirá a emenda da mora se o locatário já houver utilizado essa faculdade nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à propositura da ação”. De fato, “a purgação de

mora é um direito do devedor, mas sua reiteração pode converter-se num ato emulativo contra o credor, forçando-o continuamente a receber em juízo” (VENOSA, Sílvio de Salvo. Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática. 16ª ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 277).

28. A purga da mora tem por objetivo proteger o locatário devedor de boa-fé, de modo que reiterados inadimplementos se desviam da finalidade do instituto. O parágrafo único do art. 62, Lei de Locações, impede o abuso de direito do locatário, determinando que utilize a purga da mora adequadamente.

6. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

29. A LOCADORA ajuizou ação de despejo em razão da inadimplência do IPTU/TLP referente ao ano de 2022 e dos aluguéis dos meses de setembro, outubro, novembro de 2022 e janeiro de 2023. Na petição inicial, pediu a “desocupação do imóvel”, o pagamento dos aluguéis vencidos e “vencidos até o deslinde final da presente demanda”, e “todos os encargos incidentes sobre o imóvel conforme estipulado em contrato”.

30. É incontroverso que vinte dias antes do ajuizamento da ação, a caução dada em garantia foi acionada, de modo que, na data de ajuizamento, os valores em aberto se referiam apenas ao IPTU de 2022 e ao aluguel de janeiro de 2023.

31. Note-se que, ainda que em menor quantia, a inadimplência do LOCATÁRIO existia na data de ajuizamento da ação de despejo. Ainda que esse saldo tenha sido quitado antes da citação, ao longo de toda a instrução processual, o LOCATÁRIO seguiu inadimplindo os aluguéis, pagando-os com reiterados atrasos. Assim, o LOCATÁRIO descumpriu sua principal obrigação contratual, de pagamentos tempestivos (e descumpriu, inclusive, a determinação legal de depositar os valores vencidos ao longo da ação de despejo em juízo). Tal postura contratual caracteriza inadimplência constante, afasta a purga da mora, e autoriza a rescisão contratual e o despejo.

32. Não houve alteração do pedido, que desde a petição inicial sempre foi a rescisão contratual, com despejo, condenação ao pagamento dos aluguéis vencidos e vencidos e incidência de encargos contratuais. Tampouco houve alteração da causa de pedir, que desde a petição inicial sempre foi o reiterado inadimplemento do LOCATÁRIO.

33. Como decorrência do inadimplemento do LOCATÁRIO, também resta afastada a alegação de má-fé processual por suposta alteração da verdade dos fatos.

7. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, **CONHECER PARCIALMENTE** e, nessa extensão, **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado dos recorridos em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em seu favor de 11% (onze por cento) (e-STJ fl. 518) para 12% (doze por cento) do valor da condenação.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2025/0133253-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.225.450 / DF

Números Origem: 07047190920238070001 7047190920238070001

PAUTA: 05/05/2026

JULGADO: 05/05/2026

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PAULO HENRIQUE STOLF CESNIK
ADVOGADOS : RENÉ ROCHA FILHO - DF008855
PAULO HENRIQUE STOLF CESNIK (EM CAUSA PRÓPRIA) -
DF034535
GUILHERME ROCHA DE ALMEIDA ABREU - DF061140
JONAS SALES FERNANDES DA SILVA - DF060885
RECORRIDO : SONIA CUNHA PORTILHO GAETA
ADVOGADO : RODRIGO NEIVA PINHEIRO - DF018251
ADVOGADOS : ISABELA DE OLIVEIRA FERREIRA NASCIMENTO - DF046318
JOSE PERDIZ DE JESUS - DF010011
INTERES. : ZELIO MAIA DA ROCHA
ADVOGADO : ZELIO MAIA DA ROCHA - DF009314

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - Despejo por Denúncia Vazia

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, com majoração de honorários, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.

 2025/0133253-9 - REsp 2225450