



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2091358 - DF (2023/0250473-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : NATALINO CANTANHEDE DE SOUSA
ADVOGADOS : GABRIEL FERREIRA GAMBÔA - DF036120
GABRIELLA BORGES SILVA - DF060382
ANA PAULA COTTA VILLAS BÔAS - DF043266
LUDMILA HAYDÉE DE CAMPOS FREITAS AVENIENTE - DF078108
MARCELO GUALTIERI AVENIENTE - DF077970
RECORRIDO : RIVALDO ALVES DE SOUSA
RECORRIDO : BENEDITO DE CASTRO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. COBRANÇA. ALUGUEIS. ENCARGOS. PRESTAÇÕES SUCESSIVAS. VENCIDAS E VINCENDAS. INCLUSÃO NA CONDENAÇÃO. PETIÇÃO INICIAL. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA. ARTIGO 323 DO CPC. APLICABILIDADE.

1. Cuida-se de recurso especial que se insurge contra acórdão que indeferiu pedido de inclusão, na condenação, dos encargos locatícios vencidos durante o processo, sob o fundamento de que tal medida exigiria pedido pormenorizado na inicial ou no curso da demanda.
2. A controvérsia dos autos está em definir se é possível incluir na condenação todos os encargos locatícios vencidos e vincendos até a efetiva desocupação do imóvel, mesmo aqueles não discriminados de forma pormenorizada na petição inicial.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a pretensão exposta na petição inicial deve ser analisada a partir de uma interpretação lógico-sistemática, que leva em conta todo o conteúdo da exordial, e não apenas o capítulo destinado à formulação dos pedidos.
4. O art. 323 do CPC é aplicável às prestações periódicas relativas aos encargos locatícios, de modo que deve ser considerado implícito o pedido de condenação às parcelas vencidas no curso da demanda.
5. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2091358 - DF (2023/0250473-6)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE : NATALINO CANTANHEDE DE SOUSA
ADVOGADOS : GABRIEL FERREIRA GAMBÔA - DF036120
GABRIELLA BORGES SILVA - DF060382
ANA PAULA COTTA VILLAS BÔAS - DF043266
LUDMILA HAYDÉE DE CAMPOS FREITAS AVENIENTE -
DF078108
MARCELO GUALTIERI AVENIENTE - DF077970
RECORRIDO : RIVALDO ALVES DE SOUSA
RECORRIDO : BENEDITO DE CASTRO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. COBRANÇA. ALUGUÉIS. ENCARGOS. PRESTAÇÕES SUCESSIVAS. VENCIDAS E VINCENDAS. INCLUSÃO NA CONDENAÇÃO. PETIÇÃO INICIAL. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA. ARTIGO 323 DO CPC. APLICABILIDADE.

1. Cuida-se de recurso especial que se insurge contra acórdão que indeferiu pedido de inclusão, na condenação, dos encargos locatícios vencidos durante o processo, sob o fundamento de que tal medida exigiria pedido pormenorizado na inicial ou no curso da demanda.
2. A controvérsia dos autos está em definir se é possível incluir na condenação todos os encargos locatícios vencidos e vincendos até a efetiva desocupação do imóvel, mesmo aqueles não discriminados de forma pormenorizada na petição inicial.
3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a pretensão exposta na petição inicial deve ser analisada a partir de uma interpretação lógico-sistemática, que leva em conta todo o conteúdo da exordial, e não apenas o capítulo destinado à formulação dos pedidos.
4. O art. 323 do CPC é aplicável às prestações periódicas relativas aos encargos locatícios, de modo que deve ser considerado implícito o pedido de condenação às parcelas vencidas no curso da demanda.
5. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por NATALINO CANTANHEDE DE SOUSA, com arrimo no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS.

Noticiam os autos que NATALINO CANTANHEDE DE SOUSA propôs AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS contra RIVALDO ALVES DE SOUSA e BENEDITO DE CASTRO, objetivando a rescisão contratual, com o consequente despejo do locatário, além da condenação ao pagamento de todas as obrigações vencidas e vincendas até a efetiva desocupação do

imóvel, acrescidas de multa contratual de 2%, juros de mora de 1% ao mês, correção monetária e honorários advocatícios (e-STJ fls. 12-15).

O juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, para rescindir o contrato de locação firmado entre os litigantes e condenar os réus, solidariamente, (i) ao pagamento dos aluguéis vencidos e inadimplidos, sendo o aluguel no valor de R\$ 2.353,00, durante o período de novembro de 2019 até a efetiva desocupação do imóvel, acrescido de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, além da multa contratual de 2% e (ii) ao pagamento dos encargos contratuais referentes aos tributos IPTU/TLP, consistentes no valor de R\$ 1.006,65, acrescidos de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês (e-STJ fls. 246-250).

Os embargos de declaração opostos à sentença foram rejeitados (e-STJ fls. 293-294).

Ambas as partes interpuseram recursos de apelação.

O Tribunal de Justiça deu parcial provimento ao recurso do autor e negou provimento ao recurso dos réus, em aresto assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. VIOLAÇÃO À DIALETICIDADE RECURSAL. NÃO VERIFICADA. LOCAÇÃO. DESPEJO. FALTA DE PAGAMENTO. PANDEMIA. CASO FORTUITO. MORA DECORRENTE DO FECHAMENTO DO COMÉRCIO. NÃO COMPROVAÇÃO. PEDIDO GENÉRICO. IMPOSSIBILIDADE. MULTA. PREVISÃO CONTRATUAL. REAJUSTE VALOR DO ALUGUEL. IGPM. BENFEITORIAS. NÃO COMPROVAÇÃO.

1. Tendo a parte indicado as razões pelas quais seu recurso deve ser provido, sendo possível inferir da leitura do recurso os motivos de sua irresignação, ainda que de forma sucinta, não se configura ofensa ao princípio da dialeticidade recursal.

2. Os contratos são regidos pelo princípio do pacta sunt servanda, segundo o qual os contratos possuem força obrigatória, fazendo lei entre as partes. Assim, não podem ser alterados de forma unilateral por qualquer dos contratantes.

3. Nas hipóteses de caso fortuito ou força maior, há previsão legal para afastar a obrigação do devedor em custear os prejuízos decorrentes de tais eventos, o que não afasta a obrigação de cumprimento quanto às despesas ordinárias.

4. Ainda que se verificasse que o inadimplemento contratual estivesse vinculado à pandemia às restrições sanitárias impostas pela pandemia de Covid-19, seria possível a revisão contratual, mas não o inadimplemento integral do contrato de locação.

5. Nos termos dos arts. 322 e 324 do CPC, não é admissível a formulação de pedido incerto e indeterminado. Sendo assim, para que a obrigação fosse incluída na condenação, deveria ter a parte indicado na inicial a qual obrigação se refere. Tendo a parte indicado na inicial o inadimplemento apenas quanto aos débitos de aluguel, IPTU e seguro, somente essas obrigações serão objeto da presente ação.

6. Havendo previsão no contrato de que todos os encargos locatícios, quando inadimplidos, seriam acrescidos de multa de 2%, caso necessário o pagamento do valor pelo locador, deve ser tal encargo incluído na condenação.

7. Se no contrato entabulado entre as partes foi pactuado que o valor do aluguel deve ser reajustado anualmente pelo IGPM/FGV, não há como restringir o valor do aluguel àquele indicado inicialmente no contrato de locação.

8. Não havendo comprovação de que as obras realizadas pelo requerido seriam necessárias ou que, sendo úteis, tiveram a autorização do locador para sua realização, tais benfeitorias não devem ser indenizáveis.

9. Apelação do autor conhecida e parcialmente provida. Apelação do réu conhecida e não provida.” (e-STJ fls. 396-397)

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 448-455), a parte recorrente alega violação dos artigos 323 do Código de Processo Civil, 23, inciso I, e 62, inciso II, alínea

“a”, da Lei nº 8.245/91, sustentando que a condenação deve incluir todas as despesas acessórias vencidas e vincendas até a efetiva desocupação do imóvel, independentemente de discriminação minuciosa na petição inicial ou de menção acerca do seu inadimplemento no curso da demanda.

A contraminuta foi apresentada (e-STJ fls. 468-479).

Ê o relatório.

VOTO

O recurso merece prosperar.

1. Breve resumo dos fatos

Cuida-se de recurso especial interposto contra acórdão que indeferiu pedido de inclusão, na condenação, das prestações periódicas relativas aos encargos locatícios vencidos no curso da demanda, sob o fundamento de que tal providência exigiria pedido pormenorizado na inicial ou na apelação.

Na origem, trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios da locação, proposta por Natalino Cantanhede de Sousa contra Rivaldo Alves de Sousa e Benedito de Castro.

A sentença de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinando a rescisão do contrato de locação e condenando os réus ao pagamento dos aluguéis vencidos e inadimplidos até a efetiva desocupação do imóvel, além dos encargos contratuais referentes ao IPTU/TLP.

A decisão foi parcialmente reformada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, que incluiu a incidência da multa de 2% sobre as despesas acessórias, desde que comprovado o pagamento pelo locador, e determinou o reajuste do valor do aluguel pelo IGPM/FGV.

No entanto, o pedido recursal formulado pela parte autora, de reforma parcial da sentença para inclusão dos encargos locatícios acessórios vencidos no curso da demanda, foi indeferido, sob os seguintes fundamentos:

“Quanto à necessidade de inclusão dos encargos locatícios acessórios na condenação

Na sentença, foram os requeridos condenados ao pagamento dos aluguéis vencidos e inadimplidos até a desocupação do imóvel, bem como dos encargos contratuais referentes ao IPTU/TLP.

Argumenta o autor que a condenação não abrangeu as despesas acessórias do contrato de locação.

No caso, estipularam as partes no contrato de locação que as despesas com condomínio, telefone, consumo de água, luz, taxas de esgoto e saneamento seriam de obrigação do locatário.

Conforme:

CLÁUSULA QUINTA: Além do aluguel, compete ao locatário o pagamento das despesas ordinárias de condomínio, telefone, consumo de água, luz, taxas de esgoto e saneamento, IPTU/TLP, bem como todos e quaisquer tributos que incidam sobre o imóvel objeto deste contrato. (ID 38244151, pág. 3).

Em que pesem, contudo, os argumentos do autor, vê-se que na inicial este informou o inadimplemento do aluguel, bem como das despesas com IPTU e seguro de incêndio, sendo que no decorrer da ação não há nenhuma menção ao inadimplemento quanto aos demais encargos locatícios.

Conforme indicado nas contrarrazões de ID 40831912, não é admissível em nosso ordenamento jurídico o pedido genérico, em observância ao disposto nos arts. 322 e 324 do CPC.

Art. 322. O pedido deve ser certo.

[...] Art. 324. O pedido deve ser determinado. § 1º É lícito, porém, formular pedido genérico: I - nas ações universais, se o autor não puder individuar os bens demandados; II - quando não for possível determinar, desde logo, as consequências do ato ou do fato; III - quando a determinação do objeto ou do valor da condenação depender de ato que deva ser praticado pelo réu.

Vê-se que o pedido do autor não se amolda a nenhuma das hipóteses em que se afigura possível o pedido genérico.

A hipótese contida no art. 323 do CPC, que permite a inclusão das prestações que se vencerem no curso do processo, não afasta a obrigação de apresentação de pedido certo e determinado. Sendo assim, é possível a inclusão de prestações vincendas quando na inicial houve a discriminação da existência de tal obrigação, o que não ocorreu no caso dos autos.

Art. 323. Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las.

Sobreleva notar que, mesmo na apelação, o autor não discrimina a existência de eventuais dívidas que tenham se vencido no curso do processo, além daquelas já abrangidas pela condenação. Para que o pleito fosse deferido, deveria ter o autor ao menos indicado a quais débitos se refere, uma vez que não é possível a condenação genérica quanto a eventuais débitos que supostamente possam existir.

Tendo a parte indicado na inicial o inadimplemento apenas quanto aos débitos de aluguel, IPTU e seguro, somente essas obrigações serão objeto da presente ação.

Nesse contexto, não poderia se esperar que o julgador de primeira instância fizesse essa assunção quanto à existência de outros débitos não mencionados nos autos.

No caso, o que se vê, é que o autor formulou pedido genérico para que todas as obrigações vincendas fossem incluídas na condenação até que houvesse a efetiva desocupação do imóvel, não sendo possível determinar a quais débitos a parte se refere. Desse modo, tal pedido não pode ser deferido, devendo ser mantida a sentença quanto a este ponto.” (e-STJ fls. 409-411)

2. Da delimitação da controvérsia recursal

A controvérsia dos autos está em definir se é possível incluir na condenação todos os encargos locatícios vencidos e vincendos até a efetiva desocupação do imóvel, mesmo aqueles não discriminados de forma pormenorizada na petição inicial.

3. Da interpretação lógico-sistemática dos pedidos formulados na petição inicial

De início é fundamental destacar que o autor, em sua petição inicial, formulou expressamente pedido de condenação ao pagamento de “todas as obrigações vencidas (...) e das vincendas até a efetiva desocupação do imóvel” (e-STJ fl. 15).

Além disso, ao longo na peça inaugural, o autor fez referência às cláusulas contratuais que elencam as obrigações a cargo do locatário:

“(...)

Cumpre destacar que a Cláusula Quinta do contrato firmado entre as partes imputa ao locatário, de maneira clara, o dever de pagamento de

todos os encargos do imóvel locado, conforme transcrito abaixo:

CLAUSULA QUINTA - Além do aluguel, compete ao locatário o pagamento das despesas ordinárias de condomínio, telefone, consumo de água, luz, taxas de esgoto e saneamento, IPTU/TLP, bem como todos e quaisquer tributos que incidam sobre o imóvel objeto deste contrato" (e-STJ fl. 13).

Essa observação já seria suficiente para albergar a pretensão da parte locadora de ver incluídas na condenação as prestações relativas a aluguéis e demais encargos que se vencerem no curso da demanda.

Como cediço, a interpretação da petição inicial deve ser feita de forma sistemática e teleológica, e não meramente formalista, abrangendo todo o conteúdo da petição inicial, e não apenas o capítulo destinado à formulação dos pedidos.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.

1. Não cabe ao Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso especial, o exame de eventual ofensa a dispositivo da Constituição Federal, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal.

2. Não há falar em ofensa ao art. 1022 do CPC/15, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos.

3. No caso, o Colegiado estadual formou suas conclusões pela procedência da ação renovatória com amparo no substrato fático-probatório dos autos. Com efeito, modificar esse entendimento acerca do preenchimento dos requisitos necessários para o seu ajuizamento exigiria a reanálise das circunstâncias fático-probatórias, o que é vedado em âmbito de recurso especial, ante o óbice do enunciado 7 da Súmula deste Tribunal.

*4. **A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que o vício de julgamento extra petita não se configura quando o provimento jurisdicional representar decorrência lógica do pedido, compreendido como aquilo que se pretende com a instauração da demanda e se extrai a partir de uma interpretação lógico-sistemática do afirmado na petição inicial, recolhendo todos os requerimentos feitos em seu corpo, e não só aqueles constantes em capítulo especial ou sob a rubrica 'dos pedidos'.** Incidência da Súmula 83/STJ. Precedentes.*

5. Evidente a deficiência na fundamentação do apelo extremo quanto à violação ao art. 207 do Código Civil, pois apresenta razões dissociadas do que foi decidido pelo acórdão recorrido em relação à decadência, circunstância atrativa da Súmula 284/STF.

6. Agravo interno desprovido".

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.005.872/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL. PRAZO LEGAL OBSERVADO. PRECEDENTES. LAUDO PERICIAL. VALOR LOCATIVO. REEXAME. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. O recurso especial é reclamo de natureza vinculada e, dessa forma, para o seu cabimento, é imprescindível que a parte recorrente demonstre, de forma clara e objetiva, de que modo o acórdão recorrido teria contrariado os dispositivos apontados como violados, sob pena de inadmissão, atraindo o óbice da Súmula 284 do STF.

2. Com efeito, não se configura julgamento extra petita quando os pedidos são analisados e decididos a partir de uma interpretação lógico-sistemática, considerando toda a petição inicial.

3. Modificar o entendimento do Tribunal local, no que diz respeito a observância do originariamente pactuado entre as partes, incorrerá em reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável, devido ao óbice da Súmula 7/STJ.

4. Os comandos dos arts. 18 e 19 da Lei nº 8.245/1991 autorizam que tanto o locador quanto o locatário, passados 3 (três) anos da vigência do contrato de locação ou de acordo por eles anteriormente celebrado a respeito do valor do aluguel, promovam ação objetivando a revisão judicial da referida verba, com o propósito de ajustá-la ao preço de mercado, servindo, assim, como instrumento jurídico para a manutenção do equilíbrio contratual e o afastamento de eventual situação de enriquecimento sem causa dos contratantes. (REsp n. 1.566.231/PE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/3/2016, DJe de 7/3/2016.)

5. Relativamente ao laudo pericial e o valor localitivo, constata-se que a questão foi resolvida com base nos elementos fáticos que permearam a demanda. Incidência do óbice da Súmula 7/STJ.

6. Agravo interno improvido".

(AgInt no AREsp n. 1.864.640/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 8/3/2024 - grifou-se)

No caso em análise, quando o autor pugna pela condenação "*a todas as obrigações vencidas e vincendas até a desocupação do imóvel*" e, crucialmente, faz referência expressa às cláusulas contratuais que discriminam tais encargos, o pedido não se reveste de indeterminação. Pelo contrário, a referência ao contrato de locação — o instrumento que rege a relação jurídica material e ao qual as partes aderiram — fornece o substrato para a plena identificação das obrigações postuladas.

O objetivo do artigo 324 do CPC, ao exigir que o pedido seja certo e determinado, é garantir o exercício do contraditório e da ampla defesa pelo réu, bem como permitir que a decisão judicial seja clara e executável.

Na espécie, esses pressupostos são integralmente observados. O locatário tem pleno conhecimento das suas obrigações contratuais, às quais anuiu. A remissão às cláusulas do contrato, na petição inicial, é suficiente para que ele saiba exatamente o que está sendo demandado. Além disso, eventual condenação aos encargos locatícios não torna genérica a condenação, nem inviabiliza a fase de cumprimento de sentença, pois a apuração exata dos valores devidos ocorrerá em sede de liquidação.

Logo, no caso em apreço, a condenação do locatário a todos os encargos locatícios, mesmo sem discriminação exaustiva de cada um no capítulo dos pedidos da petição inicial, revela-se plenamente compatível com o ordenamento jurídico vigente, não ferindo o princípio da adstrição ou da congruência.

4. Da aplicação do art. 323 do CPC às obrigações decorrentes de contratos locatícios

Eis a redação do artigo 323 do CPC:

"Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las".

De plano, nota-se que o art. 323 do CPC, correspondente ao art. 290 do CPC /1973, é claro ao estabelecer que, nas ações que tiverem por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, estas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor.

No caso em tela, a relação jurídica subjacente é um contrato de locação, que, por sua natureza, compreende prestações de trato sucessivo, quais sejam, os aluguéis e os demais encargos contratuais devidos pelo locatário, de modo que perfeitamente enquadráveis na citada disciplina legal.

Ademais, a proibição da inclusão dos débitos relativos aos locatícios e demais encargos vencidos no decorrer da execução e não pagos pelo locatário, operada pelo Tribunal local, acarretará o ajuizamento de novas demandas posteriores, com base na mesma relação de direito material e no mesmo contrato. Tal cenário, além de fomentar a litigiosidade, seria manifestamente contrário aos princípios da efetividade e da economia processual.

A propósito:

"PROCESSO CIVIL. PEDIDO. PRESTAÇÕES PERIÓDICAS. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. PARCELAS VINCENDAS. PEDIDO EXPRESSO. INCLUSÃO NA CONDENAÇÃO, "ENQUANTO DURAR A OBRIGAÇÃO". CPC, ART. 290. DOUTRINA. PRECEDENTES. RECURSO DESPROVIDO.

I - As cotas de condomínio incluem-se, na espécie, entre as prestações periódicas, que se consideram implícitas no pedido, devendo ser incluídas na condenação, se não pagas, enquanto durar a obrigação.

II - A norma do art. 290, CPC, insere-se na sistemática de uma legislação que persegue a economia processual buscando evitar o surgimento de demandas múltiplas".

(REsp n. 155.714/ES, relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 16/11/1999, DJ de 21/2/2000)

A jurisprudência desta Corte Superior, ainda que sob a égide do Código de Processo Civil de 1973, já se manifestou nesse sentido, consagrando o entendimento de que o art. 290 do CPC/1973 (correspondente ao art. 323 do CPC/2015) é aplicável às obrigações decorrentes de contrato de locação, incluindo-se na condenação as prestações vencidas após o ingresso em juízo até o efetivo desapossamento do bem.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

*"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. **AÇÃO DE DESPEJO. CONDENAÇÃO PARA PAGAMENTO DE MULTAS CONTRATUAIS E ALUGUEIS VINCENDOS.** PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA. DECISÃO RECORRIDA EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. SÚMULA Nº 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

1. Aplicabilidade do NCPC a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. O julgamento não se mostra extra petita quando o juiz promove uma interpretação lógico-sistemática dos pedidos deduzidos, ainda que não expressamente formulados pela parte.

*3. **A decisão objeto desta irresignação encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte, que admite, nos termos do art. 290 do CPC/73, a inclusão das parcelas vincendas na condenação.***

4. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

5. Agravo interno não provido".

(AgInt no REsp n. 1.523.945/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 1/12/2016, DJe de 19/12/2016 - grifou-se)

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO E COBRANÇA DE ENCARGOS DA LOCAÇÃO. INCLUSÃO DAS PARCELAS VENCIDAS NO CURSO DO PROCESSO. ART. 290 DO CPC. PEDIDO IMPLÍCITO. INOCORRÊNCIA DE JULGAMENTO ALÉM DOS LIMITES DO PEDIDO. FIADORES. LEGITIMIDADE. PRORROGAÇÃO CONTRATUAL AUTOMÁTICA. RESPONSABILIDADE ASSUMIDA ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES.

1. A jurisprudência desta Corte orienta que deve ser considerada implícita no pedido a condenação nas parcelas vencidas no curso da lide, nos termos do artigo 290 do Código de Processo Civil.

2. Na prorrogação do contrato de locação, havendo cláusula expressa de responsabilidade do fiador após a prorrogação do contrato, esse deverá responder pelas obrigações posteriores, a menos que tenha se exonerado na forma dos artigos 1.500 do Código Civil de 1916 ou 835 do Código Civil vigente.

3. Agravo regimental a que se nega provimento".

(AgRg no AREsp n. 800.058/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 15/12/2015, DJe de 1/2/2016 - grifou-se)

"PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. INCLUSÃO DOS ALUGUÉIS VENCIDOS INADIMPLIDOS NO CURSO DA DEMANDA. ART. 290 DO CPC. INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE DÚVIDAS QUANTO AOS VALORES INADIMPLIDOS DEVIDOS.

1. Incluem-se na execução os débitos locatícios vencidos e inadimplidos no decorrer da demanda, nos termos do art. 290 do CPC.

2. Entendimento a que se chega ante a aplicação do art. 598 do CPC e a consagração dos princípios da celeridade e economia processual.

3. Recurso especial provido".

(REsp n. 1.390.324/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 2/9/2014, DJe de 9/9/2014 - grifou-se)

O mesmo entendimento deve prevalecer com o advento do CPC/2015, pois a mudança foi meramente redacional, preservando o espírito original da lei.

Em face do exposto, não há qualquer óbice para fazer incidir o disposto no art. 323 do CPC para que as prestações periódicas relativas aos encargos locatícios sejam consideradas incluídas na condenação, independentemente de pedido pormenorizado do autor na inicial ou no curso da demanda.

5. Do dispositivo

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para reformar parcialmente o acórdão recorrido e determinar a inclusão na condenação das prestações periódicas relativas aos encargos locatícios vencidos após o ingresso em juízo até a efetiva desocupação do imóvel.

Solução nesse sentido não altera a distribuição dos ônus sucumbenciais.

Sem honorários recursais em virtude do provimento do recurso especial.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2023/0250473-6

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.091.358 / DF

Números Origem: 07296931820208070001 7296931820208070001

PAUTA: 16/09/2025

JULGADO: 16/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : NATALINO CANTANHEDE DE SOUSA
ADVOGADOS : GABRIEL FERREIRA GAMBÔA - DF036120
GABRIELLA BORGES SILVA - DF060382
ADVOGADA : ANA PAULA COTTA VILLAS BÔAS - DF043266
ADVOGADOS : LUDMILA HAYDÉE DE CAMPOS FREITAS AVENIENTE - DF078108
MARCELO GUALTIERI AVENIENTE - DF077970
RECORRIDO : RIVALDO ALVES DE SOUSA
RECORRIDO : BENEDITO DE CASTRO
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

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

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, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

C5422255191282198485@ 2023/0250473-6 - REsp 2091358