



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2628191 - PR (2024/0125240-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SALAO DE BELEZA DE LAZARI LTDA
ADVOGADOS : CARLYLE POPP - PR015356
KLEBER FRANCISCO ALVES - PR059044
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO METROPOLITAN BUILDING
ADVOGADOS : HENRIQUE CESAR ROESLER LANGER - PR045421
MARCO ANTONIO LANGER - PR007702
MARCO ANTONIO ROESLER LANGER - PR036521
INTERES. : MARIA HELENA VICELLI
INTERES. : IZABEL DEMARCHI DE LAZARI

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. REVISÃO DE CLÁUSULAS ABUSIVAS. RATEIO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DANOS MORAIS. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Na origem, a parte agravante ajuizou ação revisional de contrato cumulada com compensação de débitos, anulação de cláusulas abusivas e perdas e danos contra o agravado, alegando abusos em cobranças como 13º aluguel, fundo de promoção, luvas e taxas condominiais.

2. A sentença julgou improcedentes os pedidos iniciais, reconhecendo a legitimidade das cobranças e a regularidade do rateio das despesas condominiais, conforme assembleias condominiais realizadas.

3. O Tribunal de Justiça deu parcial provimento à apelação, declarando abusivas as cobranças do 13º aluguel e do fundo de promoção, determinando a restituição simples dos valores pagos, mas manteve a regularidade do rateio das despesas condominiais e rejeitou os pedidos de indenização por danos materiais e morais.

4. Na hipótese, o Tribunal de Justiça concluiu o rateio das despesas condominiais foi validado com base em deliberações assembleares e prova pericial, afastando a alegação de coisa julgada e aplicando a soberania das assembleias condominiais.

5. A restituição do 13º aluguel e do fundo de promoção foi determinada de forma simples, em razão de engano justificável, afastando a dobra legal prevista no art. 940 do Código Civil.

6. O Tribunal de Justiça afastou a condenação (i) por lucros cessantes, porquanto ausência de prova do que razoavelmente deixou de lucrar, sendo vedados lucros hipotéticos ou presumidos; (ii) por danos morais, ante a não comprovação de lesão à honra objetiva da pessoa jurídica; e (iii) à restituição de valores relacionados às "luvas", por inexistência de previsão contratual e falta de prova de pagamentos a esse título. A modificação de tais conclusões demandaria nova interpretação de cláusula contratual e o reexame de provas.

7. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 19 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2628191 - PR (2024/0125240-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : SALAO DE BELEZA DE LAZARI LTDA
ADVOGADOS : CARLYLE POPP - PR015356
KLEBER FRANCISCO ALVES - PR059044
AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO METROPOLITAN BUILDING
ADVOGADOS : HENRIQUE CESAR ROESLER LANGER - PR045421
MARCO ANTONIO LANGER - PR007702
MARCO ANTONIO ROESLER LANGER - PR036521
INTERES. : MARIA HELENA VICELLI
INTERES. : IZABEL DEMARCHI DE LAZARI

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. REVISÃO DE CLÁUSULAS ABUSIVAS. RATEIO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DANOS MORAIS. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Na origem, a parte agravante ajuizou ação revisional de contrato cumulada com compensação de débitos, anulação de cláusulas abusivas e perdas e danos contra o agravado, alegando abusos em cobranças como 13º aluguel, fundo de promoção, luvas e taxas condominiais.

2. A sentença julgou improcedentes os pedidos iniciais, reconhecendo a legitimidade das cobranças e a regularidade do rateio das despesas condominiais, conforme assembleias condominiais realizadas.

3. O Tribunal de Justiça deu parcial provimento à apelação, declarando abusivas as cobranças do 13º aluguel e do fundo de promoção, determinando a restituição simples dos valores pagos, mas manteve a regularidade do rateio das despesas condominiais e rejeitou os pedidos de indenização por danos materiais e morais.

4. Na hipótese, o Tribunal de Justiça concluiu o rateio das despesas condominiais foi validado com base em deliberações assembleares e prova pericial, afastando a alegação de coisa julgada e aplicando a soberania das assembleias condominiais.

5. A restituição do 13º aluguel e do fundo de promoção foi determinada de forma simples, em razão de engano justificável, afastando a dobra legal prevista no art. 940 do Código Civil.

6. O Tribunal de Justiça afastou a condenação (i) por lucros cessantes, porquanto ausência de prova do que razoavelmente deixou de lucrar, sendo vedados lucros hipotéticos ou presumidos; (ii) por danos morais, ante a não comprovação de lesão à honra objetiva da pessoa jurídica; e (iii) à restituição de valores relacionados às "luvas", por inexistência de previsão contratual e falta de prova de pagamentos a esse título. A modificação de tais conclusões demandaria nova interpretação de cláusula contratual e o reexame de provas.

7. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de Salão de Beleza de Lazari Ltda. contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fulcro na alínea “a” do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (e-STJ, fls. 2472-2503).

Em recurso especial (e-STJ, fls. 2938-2970), além de suscitar negativa de prestação jurisdicional (art. 1.022 do CPC), o recorrente alega violação dos arts. 12, § 1º, da Lei 4.591/64 e 502 do CPC (rateio/“coisa julgada”); 369, 371, 373, I, e 509 do CPC e 389, 402, 422 e 940 do CC (valor do aluguel, ônus da prova, liquidação, repetição em dobro); 186 e 927 do CC (danos morais); e 373, I, e 509 do CPC (luvas). Postula, em síntese: (i) rateio pela fração ideal (coisa julgada); (ii) revisão do aluguel (com liquidação); (iii) lucros cessantes; (iv) danos morais; (v) ilegalidade de luvas; e (vi) repetição em dobro. Exemplificativamente, afirma: "o acórdão mantém os vícios já expostos anteriormente" e "é contraditório (...) quanto à coisa julgada no rateio condominial" (e-STJ, fls. 2949-2951).

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 2997-3010), sustentando, em preliminar, deserção (ausência de preparo), ausência de prequestionamento (Súmula 211/STJ), reexame de provas (Súmula 7/STJ), deficiência de fundamentação (Súmula 284/STF) e impugnação genérica (Súmula 182/STJ), além de ilegitimidade do locatário para discutir normas condominiais; no mérito, pugna-se pela manutenção do acórdão.

A 1ª Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná inadmitiu o recurso especial, na decisão proferida pela Desembargadora Joeci Machado Camargo (fls. 3047-3053 - e-STJ).

Em seguida, o agravante interpôs o presente Agravo em Recurso Especial (e-STJ, fls. 3061-3093). O agravado ofertou contrarrazões ao agravo. (e-STJ, fls. 3104-3150).

É o relatório.

VOTO

Conheço do agravo, porquanto presentes os requisitos de admissibilidade.

Extraí-se dos autos que, na origem, o Salão de Beleza de Lazari Ltda. ajuizou ação revisional de contrato cumulada com compensação de débitos, anulação de cláusulas abusivas e perdas e danos em face do Condomínio Edifício Metropolitan Building. Alegou que o empreendimento não se tratava de um shopping center, mas de uma galeria de lojas, e que as cobranças realizadas, como o 13º aluguel, fundo de promoção, luvas, e taxas condominiais, eram abusivas. Requereu a revisão do valor do aluguel, a restituição de valores pagos indevidamente, a indenização por danos materiais e morais, e a declaração de abusividade das cláusulas contratuais.

A sentença julgou improcedentes os pedidos iniciais, entendendo que as cobranças realizadas pelo condomínio eram legítimas e que o empreendimento se caracterizava como um shopping center, aplicando-se o art. 54 da Lei nº 8.245/91. Concluiu que não houve comprovação de abusividade nas cobranças ou de danos materiais e morais sofridos pela autora, e que o rateio das despesas condominiais era regular, conforme decidido em assembleias condominiais. Condenou a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa (e-STJ, fls. 571-580).

No acórdão, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná deu parcial provimento ao recurso de apelação, reconhecendo que o empreendimento não se tratava de um shopping center, mas de uma galeria de lojas. Declarou abusivas as cobranças do 13º aluguel e do fundo de promoção, determinando a restituição simples dos valores pagos a esses títulos. Contudo, manteve a regularidade do rateio das despesas condominiais, conforme decidido em assembleias realizadas em 13.04.1993 e 27.06.2002, e rejeitou os pedidos de indenização por danos materiais e morais, bem como a restituição em dobro dos valores pagos, por ausência de comprovação de má-fé do condomínio, conforme acórdão assim ementado. (e-STJ, fls. 2472-2503).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISIONAL DE CONTRATO C/C COMPENSAÇÃO DE DÉBITOS, ANULAÇÃO DE CLÁUSULAS ABUSIVAS E PERDAS E DANOS, SITUAÇÃO FÁTICA. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL EM SHOPPING CENTER. EMPREENDIMENTO QUE SE CARACTERIZA COMO GALERIA DE LOJAS. PRETENSÃO DE DECLARAÇÃO DE ABUSIVIDADE DE COBRANÇAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. AUTORA QUE BUSCA A REFORMA PARA RECONHECER O SHOPPING COMO GALERIA DE LOJAS, DECLARAR A ABUSIVIDADE DAS COBRANÇAS (ALUGUEL, TAXA CONDOMINIAL, 130 ALUGUEL, FUNDO DE PROMOÇÃO E LUVAS) E SE VER INDENIZADA POR LUCROS CESSANTES E DANO MORAL. CONTRARRAZÕES. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 1.010, INCISO I E II, DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. INDICAÇÃO DAS PARTES NO RECURSO. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL. OBSERVÂNCIA. EFETIVO ATAQUE A SENTENÇA. APELAÇÃO CÍVEL. NATUREZA DO EMPREENDIMENTO. CARACTERIZAÇÃO COMO GALERIA

DE LOJAS. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO METROPOLITAN BUILDING. POSIÇÃO REITERADA DESTES TRIBUNAL DE JUSTIÇA EM CASOS ANÁLOGOS. ALUGUEL. ABUSIVIDADE. INSUFICIÊNCIA PROBATÓRIA. ÔNUS QUE RECAÍAM SOBRE A APELANTE. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 373, INCISO I, DO CPC/15. AUSÊNCIA DE PROVA TÉCNICA. PRECLUSÃO. INÉRCIA DA APELANTE EM RECOLHER OS HONORÁRIOS PERICIAIS. TAXA CONDOMINIAL. REGULARIDADE. RATEIO DE DESPESAS. CONVENÇÃO EM ASSEMBLEIA. EXEGESE DO ARTIGO 1.336, INCISO I, DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO A ISONOMIA ENTRE OS CONDÔMINOS. DISPONIBILIZAÇÃO DE ELEVADORES E PORTEIROS. ALUGUEL EM DOBRO. TAXA DE FUNDO DE PROMOÇÕES. ENCARGOS PREVISTOS NO AJUSTE LOCATÍCIO. ABUSIVIDADE. ENCARGOS PRÓPRIOS DE CONTRATOS EM SHOPPING CENTER. COMPROVAÇÃO DAS COBRANÇAS. RESTITUIÇÃO SIMPLES DEVIDA. LUVAS (RES. SPERATA). INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. APELANTE QUE NÃO DEMONSTRA AS SUPOSTAS COBRANÇAS REALIZADAS PELA APELADA. RESTITUIÇÃO INDEVIDA. LUCROS CESSANTES. INOCORRÊNCIA. NECESSIDADE DE EFETIVA COMPROVAÇÃO DO QUE A PARTE DEIXOU DE LUCRAR. EXEGESE DO ARTIGO 402 DO CÓDIGO CIVIL. FRAGILIDADE PROBATÓRIA. INADMISSIBILIDADE DE LUCROS HIPÓTETICOS OU PRESUMIDOS. DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA. PESSOA JURÍDICA QUE PODE SOFRER DANO MORAL. SÚMULA 227/STJ. INDENIZAÇÃO CABÍVEL QUANDO HÁ VIOLAÇÃO A HONRA OBJETIVA. AUSÊNCIA DE PROVA DA MÁCULA AO BOM NOME, FAMA E/OU REPUTAÇÃO DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA. INEXISTÊNCIA DE ABALOS À IMAGEM OU À CREDIBILIDADE SOCIAL. ÔNUS SUCUMBENCIAL. READEQUAÇÃO. VERBA HONORÁRIA RECURSAL. MAJORAÇÃO. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 85, § 11, DO CPC/2015. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO PARA CARACTERIZAR A APELANTE COMO GALERIA DE LOJAS, EXCLUIR ALUGUEL EM DOBRO E TAXA DE FUNDO DE PROMOÇÃO, DETERMINAR RESTITUIÇÃO SIMPLES E READEQUAR SUCUMBÊNCIA, MAJORANDOS E HONORÁRIOS PARA 13% DO VALOR ATUALIZADO DA CAUSA.” (e-STJ, fls. 2473-2475).

Os embargos de declaração opostos pelo ora recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 2546-2558). Em cumprimento ao decidido no AREsp 1.557.357/PR, novos embargos de declaração foram parcialmente acolhidos, sem efeitos infringentes, para suprir omissão quanto ao rateio das despesas condominiais (e-STJ, fls. 2922-2930).

A decisão de inadmissão do recurso especial proferida pela 1ª Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (fls. 3047-3053 - e-STJ) foi fundamentada com base na análise específica de cada uma das alegações recursais, demonstrando que o órgão julgador enfrentou adequadamente todas as teses apresentadas pela recorrente.

No que se refere à alegação de negativa de prestação jurisdicional com base nos arts. 489 e 1.022 do CPC, a decisão de inadmissão registrou que "ao contrário do alegado, a Câmara Julgadora tratou dos temas sobre os quais repousariam os alegados vícios" (fl. 3051 - e-STJ), destacando que "todas as questões pertinentes ao litígio foram dirimidas pelo Órgão Julgador, com a apresentação de todos os fundamentos jurídicos necessários à formação do juízo cognitivo proferido na espécie" (fl. 3051 - e-STJ). A Vice-Presidência esclareceu que após o julgamento do AREsp 1.557.357/PR, o TJPR supriu expressamente a omissão quanto ao rateio condominial, afastando coisa julgada em razão de partes distintas e reiterando que as despesas condominiais

devem obedecer ao deliberado nas assembleias de 13.04.1993 e 27.06.2002, conforme transcrito nos embargos de declaração de 22.09.2023 (fls. 3048-3051 - e-STJ).

Quanto ao rateio condominial e a alegada violação ao art. 12, § 1º, da Lei 4.591/64, a decisão consignou que "a forma de rateio das despesas relativas ao Metropolitan Shopping foi estipulada em assembleias condominiais regularmente realizadas em 13/04/93 e 27/06/2002" (fl. 3052 - e-STJ), concluindo que "para infirmar tais premissas seria necessária a reinterpretação dos elementos informativos carreados aos autos, providência vetada em sede de recurso especial, pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça" (fl. 3052 - e-STJ).

Relativamente às demais alegações de violação aos artigos 502 do Código de Processo Civil, 186 e 927 do Código Civil, a decisão de inadmissão asseverou que "alterar a conclusão do acórdão recorrido para reconhecer ofensa à coisa julgada e reconhecer a existência dos danos morais alegados importaria no revolvimento de matéria fática" (fl. 3052 - e-STJ), aplicando-se igualmente a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

No tocante à alegada violação aos artigos 389, 402, 422, 940 do Código Civil e 509 do Código de Processo Civil, a Vice-Presidência destacou que "a Recorrente não demonstrou, de forma clara, objetiva e concatenada, como o Órgão Fracionário desta Corte teria maculado cada uma das normas indicadas, muito menos logrou combater adequadamente os fundamentos que alicerçaram o aresto impugnado" (fl. 3053 - e-STJ), aplicando o veto da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal por deficiência de fundamentação.

Ademais, no julgamento dos embargos de declaração de 2018, a Corte local rechaçou as demais alegações de omissão (taxa condominial, lucros cessantes, repetição em dobro e sucumbência), demonstrando que todas foram enfrentadas no acórdão de apelação (e-STJ, fls. 2547-2557). Em particular, consignou-se que a restituição do 13º aluguel e do fundo de promoção é simples, pois "a cobrança decorreu de interpretação contratual em locação comercial, configurando engano justificável", afastando a dobra legal (e-STJ, fl. 2556).

Verifica-se, portanto, que não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, uma vez que a Corte estadual sanou a omissão indicada pelo STJ quanto ao rateio e enfrentou as demais teses recursais com fundamentação suficiente e coerente, sendo que eventual inconformismo com o resultado não se confunde com negativa de jurisdição. Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte é pacífica ao afirmar que “não se verifica a alegada negativa de prestação jurisdicional, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, não sendo possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional ou ausência de fundamentação” (STJ - AgInt no REsp: 2013105 AL 2022/0211307-7, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 20/11/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/11/2023).

A questão do rateio condominial foi especificamente analisada no acórdão dos embargos de declaração de 2023, que estabeleceu não haver coisa julgada entre as mesmas partes, esclarecendo que no precedente AC 985.629-7, embora a 10ª Câmara tenha assentado o critério da fração ideal quando a convenção não dispuser de modo diverso, reconheceu a soberania das assembleias quanto ao rateio, validando as deliberações de 27.06.2002. No caso concreto, a prova

pericial atestou a existência de deliberações condominiais (13.04.1993 e 27.06.2002) estabelecendo critérios de rateio, incluindo "pagamento pelo uso proporcional de serviços", motivo pelo qual prevalecem as convenções e assembleias, conforme transcrito na decisão de inadmissão (fls. 3048-3051 - e-STJ).

A pretensão do agravante demanda reavaliação de provas (atas, convenção e laudos) e reinterpretação de cláusulas condominiais, o que esbarra na Súmula 7/STJ, acrescentando-se que a própria premissa fática sobre a amplitude do precedente (AC 985.629-7) foi analisada e distinguida pelo TJPR com base no conjunto probatório. Assim, ausente violação direta ao art. 12, § 1º, da Lei 4.591/64 e ao art. 502 do CPC, sendo que a questão foi decidida com base em provas (deliberações condominiais e perícia), atraindo a Súmula 7/STJ. Com efeito, “o recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ)” e, portanto, “alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial”. (STJ - AgInt no AREsp: 2173629 SP 2022/0225256-7, RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA. Data de Julgamento: 28/11/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 05/12/2022).

No que concerne ao valor do aluguel e à repetição em dobro, com base nos arts. 369, 371, 373, I, 509 do CPC e arts. 389, 422 e 940 do CC, o acórdão recorrido manteve o valor do aluguel por insuficiência probatória, destacando a preclusão da perícia de engenharia (honorários não recolhidos) e a ausência de prova técnica idônea para demonstrar abusividade (e-STJ, fls. 2484-2486). Quanto à dobra (art. 940 do CC), reconheceu-se "engano justificável" na cobrança do 13º aluguel e do fundo de promoção, determinando restituição simples (e-STJ, fl. 2556). A insurgência do agravante, baseada em parecer técnico particular para reabrir a instrução em sede de REsp e liquidar eventual diferença (art. 509 do CPC), exige reexame de provas (Súmula 7/STJ), além do que o acórdão não debateu os arts. 369, 371 e 509 do CPC e 940 do CC sob a ótica devolvida, verificando-se ausência de prequestionamento específico (Súmula 211/STJ). De fato, “a simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem enfrentamento do tema pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor da Súmula n. 211 do STJ” (STJ - AgInt no AREsp: 2173629 SP 2022/0225256-7, RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA. Data de Julgamento: 28/11/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 05/12/2022).

Acerca dos lucros cessantes, fundamentados nos arts. 389 e 402 do CC e art. 509 do CPC, o Tribunal local afastou os lucros cessantes por ausência de prova do que razoavelmente deixou de lucrar, vedando lucros hipotéticos ou presumidos, com remissão à jurisprudência do STJ (REsp 1.496.018/MA), além de destacar que a própria tese fática (responsabilidade do condomínio pelo insucesso do negócio) não se comprovou (e-STJ, fls. 2494-2496). A pretensão de condenação ilíquida para posterior liquidação (art. 509 do CPC), sem base fática mínima reconhecida na origem, também demanda reexame probatório (Súmula 7/STJ), sendo que a invocação do art. 509 do CPC não foi prequestionada nos acórdãos (Súmula 211/STJ). A orientação desta Corte é firme no sentido de que “os lucros cessantes devem ser efetivamente comprovados, não se admitindo lucros presumidos ou hipotéticos” (STJ - AgInt no AREsp: 1937252 RJ 2021/0214441-6, Relator.:

Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 14/02/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/02/2022).

Relativamente aos danos morais, embasados nos arts. 186 e 927 do CC, a Corte estadual reconheceu que pessoa jurídica pode sofrer dano moral (Súmula 227/STJ), mas negou a indenização por falta de prova de lesão à honra objetiva (bom nome, fama e reputação), (e-STJ, fls. 2497-2500). A decisão de inadmissão confirmou esse entendimento, registrando que "alterar a conclusão do acórdão recorrido para reconhecer a existência dos danos morais alegados importaria no revolvimento de matéria fática" (fl. 3052 - e-STJ), aplicando-se a Súmula 7/STJ. Este Superior Tribunal "possui entendimento pacífico quanto à possibilidade de a pessoa jurídica sofrer dano moral, nos termos da Súmula 227/STJ, desde que haja ofensa à sua honra objetiva. Ocorre que, para averiguar se houve ou não comprovação dos danos morais sofridos, necessário o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é vedado nesta seara recursal, ante o óbice da Súmula 7/STJ". (STJ - AgInt no AREsp: 2655200 SP 2024/0183269-9, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 14/10/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 16/10/2024)

Quanto às "luvas", com fundamento no art. 373, I, e 509 do CPC, o acórdão afastou a restituição por inexistência de previsão contratual e falta de prova de pagamentos a esse título (e-STJ, fls. 2492-2493). A pretensão recursal, fundada no art. 509 do CPC (liquidação), pressupõe condenação que não houve e envolveria reexame do acervo probatório (Súmula 7/STJ), acrescida de ausência de prequestionamento específico do art. 509 (Súmula 211/STJ).

A decisão de inadmissão foi categórica ao afirmar que "também não merece guarida a alegada violação aos artigos 389; 402; 422; 940 do Código Civil e 509 do Código de Processo Civil, haja vista que a Recorrente não demonstrou, de forma clara, objetiva e concatenada, como o Órgão Fracionário desta Corte teria maculado cada uma das normas indicadas" (fl. 3053 - e-STJ), aplicando o óbice da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal por deficiência de fundamentação. De fato, "a ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado e a impossibilidade de compreensão da controvérsia impedem a abertura da instância especial, nos termos da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicável, por analogia, neste Tribunal". (STJ - AgInt no REsp: 2013105 AL 2022/0211307-7, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 20/11/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/11/2023) .

Observa-se que a decisão de inadmissão do recurso especial (fls. 3047-3053 - e-STJ) analisou detidamente cada uma das alegações recursais, verificando-se que os principais óbices invocados foram as Súmulas 7/STJ (reexame de provas) e 211/STJ (prequestionamento), além de deficiência de fundamentação (Súmula 284/STF). O agravo enfrenta os temas centrais (omissão e rateio), porém não afasta os óbices quanto aos demais capítulos (aluguel, lucros cessantes, danos morais, luvas e repetição em dobro), que permanecem assentes em premissas fático-probatórias e sem prequestionamento adequado de diversos dispositivos invocados.

Por todo o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência em 1% em favor dos patronos da recorrida, observados os limites legais.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.628.191 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0125240-7

Número de Origem:

00024897920068160001 11022929 1102292901 1102292902 1678928903 201902284621
24897920068160001

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SALAO DE BELEZA DE LAZARI LTDA

ADVOGADOS : CARLYLE POPP - PR015356

KLEBER FRANCISCO ALVES - PR059044

AGRAVADO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO METROPOLITAN BUILDING

ADVOGADOS : MARCO ANTONIO LANGER - PR007702

HENRIQUE CESAR ROESLER LANGER - PR045421

MARCO ANTONIO ROESLER LANGER - PR036521

INTERES. : MARIA HELENA VICELLI

INTERES. : IZABEL DEMARCHI DE LAZARI

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de novembro de 2025