



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2649360 - SP (2024/0171959-4)

RELATOR	: MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE	: TECI COMERCIAL E ADMINISTRADORA LTDA
AGRAVANTE	: MARIA APARECIDA BARROSO MAINIERI
ADVOGADOS	: MARCELO FRANÇA DE SIQUEIRA E SILVA - SP090400 ALAN MACHADO DE MORAES - SP364897
AGRAVANTE	: APLICADORA INSULFILM UNIDADE ITAIM LTDA.
ADVOGADA	: AMANDA CORRÊA MAGALHÃES DE FRANÇA PARO - SP192227
AGRAVADO	: APLICADORA INSULFILM UNIDADE ITAIM LTDA.
ADVOGADA	: AMANDA CORRÊA MAGALHÃES DE FRANÇA PARO - SP192227
AGRAVADO	: TECI COMERCIAL E ADMINISTRADORA LTDA
AGRAVADO	: MARIA APARECIDA BARROSO MAINIERI
ADVOGADOS	: MARCELO FRANÇA DE SIQUEIRA E SILVA - SP090400 ALAN MACHADO DE MORAES - SP364897

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL INTERPOSTOS POR AMBAS AS PARTES. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS E AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DO IMÓVEL PARA AMPLIAÇÃO DE VIA PÚBLICA. OBRAS DE REFORMA REALIZADAS PELA LOCADORA. FATO DO PRÍNCIPE CONFIGURADO.

1. Sentença que rescindiu o contrato de locação a partir de janeiro de 2020, determinou a devolução da caução e afastou pedidos indenizatórios. Improcedência da ação de despejo. Manutenção pelo Tribunal estadual.

2. Alegada violação aos arts. 23 e 25 da Lei 8.245/1991. Inexistência. Tribunal de origem concluiu, com base nas provas, que não houve uso regular do imóvel após as obras a justificar cobrança de aluguéis. Reexame de provas vedado. Incidência da Súmula 7/STJ.

3. Suposta negativa de prestação jurisdicional (arts. 489 e 1.022 do CPC). Inocorrência. Fundamentação suficiente, ainda que sucinta, para solução da controvérsia. Tema 339/STF. Precedentes do STJ.
4. Erro na aplicação do “fato do príncipe”. Inexistência. Acórdão recorrido delimitou a isenção de aluguéis apenas ao período em que as obras inviabilizaram o uso do imóvel. Aplicação proporcional e adequada do instituto.
5. Alegações de violação aos arts. 186, 402 e 927 do CC e aos arts. 56, 58, 59, 79, 80 e 1.022 do CPC. Não comprovado descumprimento contratual pela locadora. Prejuízos decorrentes de ato administrativo externo. Inexistência de responsabilidade civil.
6. Dissídio jurisprudencial. Ausência de similitude fática entre os precedentes indicados e o caso concreto. Incidência das Súmulas 7 e 5 do STJ.
- 7., Agravos conhecidos para conhecer dos recursos especiais e negar-lhes provimento.

ACÓRDÃO

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2649360 - SP (2024/0171959-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **TECI COMERCIAL E ADMINISTRADORA LTDA**
AGRAVANTE : **MARIA APARECIDA BARROSO MAINIERI**
ADVOGADOS : **MARCELO FRANÇA DE SIQUEIRA E SILVA - SP090400**
 ALAN MACHADO DE MORAES - SP364897
AGRAVANTE : **APLICADORA INSULFILM UNIDADE ITAIM LTDA.**
ADVOGADA : **AMANDA CORRÊA MAGALHÃES DE FRANÇA PARO -**
 SP192227
AGRAVADO : **APLICADORA INSULFILM UNIDADE ITAIM LTDA.**
ADVOGADA : **AMANDA CORRÊA MAGALHÃES DE FRANÇA PARO -**
 SP192227
AGRAVADO : **TECI COMERCIAL E ADMINISTRADORA LTDA**
AGRAVADO : **MARIA APARECIDA BARROSO MAINIERI**
ADVOGADOS : **MARCELO FRANÇA DE SIQUEIRA E SILVA - SP090400**
 ALAN MACHADO DE MORAES - SP364897

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVOS EM RECURSO ESPECIAL INTERPOSTOS POR AMBAS AS PARTES. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS E AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL DO IMÓVEL PARA AMPLIAÇÃO DE VIA PÚBLICA. OBRAS DE REFORMA REALIZADAS PELA LOCADORA. FATO DO PRÍNCIPE CONFIGURADO.

1. Sentença que rescindiu o contrato de locação a partir de janeiro de 2020, determinou a devolução da caução e afastou pedidos indenizatórios. Improcedência da ação de despejo. Manutenção pelo Tribunal estadual.

2. Alegada violação aos arts. 23 e 25 da Lei 8.245/1991. Inexistência. Tribunal de origem concluiu, com base nas provas, que não houve uso regular do imóvel após as obras a justificar cobrança de aluguéis. Reexame de provas vedado. Incidência da Súmula 7/STJ.

3. Suposta negativa de prestação jurisdicional (arts. 489 e 1.022 do CPC). Inocorrência. Fundamentação suficiente, ainda que sucinta, para solução da controvérsia. Tema 339/STF. Precedentes do STJ.
4. Erro na aplicação do “fato do príncipe”. Inexistência. Acórdão recorrido delimitou a isenção de aluguéis apenas ao período em que as obras inviabilizaram o uso do imóvel. Aplicação proporcional e adequada do instituto.
5. Alegações de violação aos arts. 186, 402 e 927 do CC e aos arts. 56, 58, 59, 79, 80 e 1.022 do CPC. Não comprovado descumprimento contratual pela locadora. Prejuízos decorrentes de ato administrativo externo. Inexistência de responsabilidade civil.
6. Dissídio jurisprudencial. Ausência de similitude fática entre os precedentes indicados e o caso concreto. Incidência das Súmulas 7 e 5 do STJ.
- 7., Agravos conhecidos para conhecer dos recursos especiais e negar-lhes provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos em recurso especial, sendo o primeiro interposto por **TECI COMERCIAL E ADMINISTRADORA LTDA. e MARIA APARECIDA BARROSO MAINIER** (TECI E outra) contra decisão que inadmitiu o rEcurso Especial Manejad (TECI E outra) contra decisão que inadmitiu o recurso especial manejad (TECI e outra) contra decisão que inadmitiu o recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, alínea “a”, da Constituição Federal, e o segundo interposto por **APLICADORA INSULFILM UNIDADE ITAIM LTDA. - EPP** (INSULFILM) contra decisão que inadmitiu o recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, disposições “a” e “c”, da Constituição Federal.

Ambos os agravos foram interpostos contra acórdão proferido pela 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

Locação de imóvel. Ação declaratória cumulada com indenização por danos materiais e morais e ação de despejo por falta de pagamento.
-Sentença que julgou parcialmente procedente a ação declaratória e improcedente a ação de despejo.
-Reforma do imóvel decorrente de desapropriação feita pelo ente público. Fato do príncipe configurado.
-Cobrança de aluguel indevida. Indenização moral e material não verificada.
-Sentença mantida. Recursos improvidos.

Nas razões do agravo, **TECI e outra** alegaram: **(1)** Que a decisão agravada incorreu em erro ao aplicar a Súmula 7/STJ, pois o recurso especial não exige reexame de provas, mas apenas a reavaliação de fatos incontroversos. **(2)** Que houve

violação aos artigos 23 e 25 da Lei 8.245/1991, uma vez que a agravada encontrou o imóvel após o término das obras e o utilizou como depósito, o que justificaria a cobrança de aluguéis e encargos. **(3)** Que a decisão agravada usurpou a competência do STJ ao adentrar no mérito do recurso especial, em vez de limitar-se à análise de admissibilidade. **(4)** Que não foi considerada a ausência de semelhança fática entre o caso concreto e os precedentes utilizados para justificar a aplicação da Súmula 7/STJ.

Foi apresentada contraminuta por **INSULFILM**, sustentando que o agravo não merece provimento, pois o recurso especial interposto por **TECI** e outra busca reexame de fatos e provas, além de não demonstrar violação à legislação federal (e-STJ, fls. 1199/1206).

Nas razões do agravo, **INSULFILM** sustentou: **(1)** Que a decisão agravada aplicou de forma incorreta a Súmula 7/STJ, pois o recurso especial não exige reexame de provas, mas sim a reavaliação de fatos incontroversos. **(2)** Que houve violação aos artigos 186, 402 e 927 do Código Civil, bem como aos artigos 56, 58, 59, 79, 80, incisos I e II, e 1.022, incisos I e II, do CPC, em razão do descumprimento do acordo firmado entre as partes para a realização das obras. **(3)** Que a decisão agravada não aceitou o dissídio jurisprudencial manifestado no recurso especial, o que justificaria a admissão do apelo.

Foi apresentada contraminuta por **TECI e outra**, defendendo que o agravo não merece acolhimento, pois o recurso especial interposto por **INSULFILM** busca reexame de fatos e provas, além de não demonstrar violação à legislação federal .

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foram interpostos tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, dos agravos e passo ao exame dos recursos especiais, que não merecem prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea “a” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, **TECI e outra** apontaram: **(1)** Violação aos artigos 23 e 25 da Lei 8.245/1991, ao argumento de que a Agravada colocasse no imóvel após o término das obras, utilizando-o como depósito, o que justificaria a cobrança de aluguéis e acusações; **(2)** Negativa de vigilância ao art. 1.022 do CPC, sob a alegação de que o Tribunal de origem não se manifestou sobre pontos essenciais da controvérsia, especialmente quanto à utilização do imóvel pela Agravada após o termo das obras; **(3)** Erro na aplicação do “fato do príncipe”, pois a reforma do imóvel não justificaria a autorização do pagamento de aluguéis após sua conclusão; **(4)** Ausência de fundamentação adequada no acórdão recorrido, em frente ao art. 489 do

CPC, por não enfrentar os argumentos apresentados pela Agravante sobre a utilização do imóvel pela Agravada após o término das obras.

Houve apresentação de contrarrazões por **INSULFILM**, defendendo que o recurso especial não merece provimento, pois o acórdão recorrido está devidamente fundamentado, não havendo omissão, contradição ou obscuridade, além de que a decisão está em conformidade com a legislação federal aplicável.

Já, nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, **INSULFILM** alegou: **(1)** Violação aos artigos 186, 402 e 927 do Código Civil, bem como aos artigos 56, 58, 59, 79, 80, incisos I e II, e 1.022, incisos I e II, do CPC, em razão do descumprimento do acordo firmado entre as partes para a realização das obras; **(2)** Que a decisão recorrida deixou de considerar os prejuízos materiais e morais experimentados pela Recorrente, que foram causados exclusivamente pela conduta da Recorrida ao descumprir o acordo firmado; **(3)** Que houve dissídio jurisprudencial, pois o acórdão recorrido diverge de precedentes do STJ que trata de situações semelhantes, especialmente no que tange à inaplicabilidade do “fato do príncipe” em casos de descumprimento contratual.

Houve apresentação de contrarrazões por **TECI e outra**, defendendo que o recurso especial não merece provimento, pois o acórdão recorrido está devidamente fundamentado, não havendo omissão, contradição ou obscuridade, além de que a decisão está em conformidade com a legislação federal aplicável.

Contextualização Fática

O caso trata de uma relação de locação envolvendo imóvel parcialmente desapropriado pela Prefeitura de São Paulo para ampliação da Avenida Santo Amaro. Em razão da desapropriação, a locadora, **TECI e outra**, realizou obras de reforma no imóvel, o que, segundo a locatária **INSULFILM**, inviabilizou a continuidade de suas atividades comerciais. Diante disso, a **INSULFILM** ajuizou ação declaratória com pedido de indenização por danos materiais e morais, buscando rescindir o contrato de locação e declarar inexistente o débito locatício a partir de janeiro de 2020. Por sua vez, **TECI e outra** ingressaram com ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com cobrança de aluguéis e encargos.

O juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente a ação declaratória, rescindindo o contrato e determinando a devolução da caução, mas rejeitou os pedidos indenizatórios e considerou improcedente a ação de despejo. Ambas as partes recorreram, mas o Tribunal de Justiça manteve a sentença, reconhecendo o fato do príncipe em razão da desapropriação e das obras e afastando a responsabilidade da locatária pelo pagamento de aluguéis durante o período em que o imóvel esteve inutilizado. A **INSULFILM**, contudo, sustenta que os danos que alega ter sofrido decorreram do descumprimento de um acordo firmado entre as partes para a realização das obras, e não da desapropriação em si.

Objetivos Recursais

O objetivo recursal Recurso Especial interposto por **TECI e outra** é decidir se: **(i)** houve violação aos artigos 23 e 25 da Lei 8.245/1991, em razão da utilização do imóvel pela locatária após o término das obras; **(ii)** o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional, por não enfrentar pontos essenciais da controvérsia; **(iii)** a aplicação do “fato do príncipe” foi adequada para justificar a isenção do pagamento de aluguéis após a conclusão das obras; **(iv)** o acórdão recorrido está devidamente fundamentado, em conformidade com o art. 489 do CPC.

O objetivo recursal Recurso Especial interposto por **INSULFILM** é decidir se: **(i)** houve violação aos artigos 186, 402 e 927 do Código Civil, bem como aos artigos 56, 58, 59, 79, 80, incisos I e II, e 1.022, incisos I e II, do CPC, em razão do descumprimento de acordo firmado entre as partes para a realização das obras; **(ii)** os danos materiais e morais sofridos pela locatária foram devidamente reconhecidos e valorados; **(iv)** a aplicação do “fato do príncipe” foi adequada para afastar a responsabilidade da locadora pelos prejuízos sofridos pela locatária;

I. Recurso Especial interposto por TECI e outra

(1) Violação aos artigos 23 e 25 da Lei 8.245/1991.

Não prospera a tese de que a locatária teria utilizado o imóvel após o término das obras como depósito, ensejando a incidência dos artigos 23 e 25 da Lei do Inquilinato e, por consequência, a cobrança de aluguéis e encargos.

O acórdão recorrido, amparado nas provas constantes dos autos, concluiu de maneira expressa que não houve demonstração inequívoca da retomada efetiva do uso do imóvel pela locatária para fins comerciais ou de armazenamento. A mera alegação de uso esporádico como depósito, desacompanhada de elementos robustos, não é suficiente para afastar o reconhecimento do fato do príncipe, nem para gerar a obrigação de pagamento de aluguéis.

Ressalte-se que a aplicação dos artigos 23 e 25 da Lei 8.245/1991 pressupõe o efetivo exercício da posse direta e o uso regular do imóvel locado, o que não se verifica na hipótese. O Tribunal de origem, ao analisar as circunstâncias fáticas, considerou que a impossibilidade de utilização decorreu diretamente da desapropriação parcial e das reformas impostas pelo Poder Público, situação que inviabilizou a exploração econômica do bem.

Rever tal conclusão demandaria reexame de matéria fático-probatória, providência obstada pela Súmula 7 do STJ, pois implicaria nova valoração das provas já apreciadas pelas instâncias ordinárias.

Assim, não se configurou violação aos artigos 23 e 25 da Lei do Inquilinato, uma vez que o Tribunal de Justiça aplicou corretamente o direito aos fatos reconhecidos, não havendo demonstração de utilização plena do imóvel que justificasse a cobrança de aluguéis e encargos após o término das obras.

(2) e (4) Negativa de vigilância ao art. 1.022 do CPC e Ausência de fundamentação adequada no acórdão recorrido, em frente ao art. 489 do CPC

O Tribunal de origem examinou de forma adequada as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, apresentando fundamentação suficiente para amparar sua conclusão. Embora não tenha respondido individualmente a todos os argumentos da agravante, abordou os pontos centrais do litígio, reconhecendo a ocorrência do fato do príncipe em razão da desapropriação e das obras realizadas e afastando a responsabilidade da locatária pelo pagamento de aluguéis durante o período em que o imóvel esteve indisponível. A mera discordância da parte com o resultado adotado não configura omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

Conforme entendimento consolidado pelo STF no Tema 339 da repercussão geral e reiterado pela jurisprudência do STJ, o dever de fundamentação previsto no art. 93, IX, da Constituição Federal não exige que o julgador rebata exaustivamente todos os argumentos apresentados pelas partes, bastando que exponha de forma clara e coerente as razões de seu convencimento e enfrente as questões essenciais à solução da lide.

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO. NEGATIVA DE SEGUIMENTO POR AUSÊNCIA DE REPERCUSSÃO GERAL. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA DO PRETÓRIO EXCELSO. INOCORRÊNCIA . VIOLAÇÃO DO ART. 93, INCISO IX, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. SUFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DA SUPREMA CORTE EM REPERCUSSÃO GERAL . TEMA 339/STF. OFENSA AO ART. 5º, INCISO XLVI, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PRINCÍPIO DA INDIVIDUALIZAÇÃO DAS PENAS . VALORAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS JUDICIAIS PREVISTAS NO ART. 59 DO CÓDIGO PENAL. MATÉRIA DE NATUREZA INFRACONSTITUCIONAL. INEXISTÊNCIA DE REPERCUSSÃO GERAL . TEMA 182/STF. PRESSUPOSTOS DE ADMISSIBILIDADE RECURSAL. PREENCHIMENTO. MATÉRIA DE NATUREZA INFRACONSTITUCIONAL . INEXISTÊNCIA DE REPERCUSSÃO GERAL. TEMA 181/STF. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO. 1 . A negativa de seguimento ao recurso extraordinário à luz da sistemática da repercussão geral, com base no artigo 1.030, I, a, do Código de Processo Civil, não implica em usurpação da competência do Pretório Excelso. (Questão de Ordem no AI 760.358/SE, Rel . Ministro GILMAR MENDES, DJe de 19/2/2010). 2. Segundo a jurisprudência consolidada do Pretório Excelso, reafirmada no julgamento, sob o regime de repercussão geral, do AI-RG-QO 791.292 /PE, a teor do disposto no artigo 93, IX, da Constituição Federal, as decisões judiciais devem ser motivadas, ainda que de forma sucinta, não se exigindo o exame pormenorizado de cada alegação ou prova trazida pelas partes, tampouco que sejam corretos os seus fundamentos (Tema 339/STF) . 3. Nos autos do AI 742.460 RG/RJ, firmou-se na Corte Suprema a tese de que não tem repercussão geral o recurso extraordinário que verse sobre dosimetria da pena, por se

tratar de matéria de índole infraconstitucional (Tema 182/STF). 4 . Consoante entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal, no julgamento da Repercussão Geral no RE 598.365 RG/MG, "a questão do preenchimento dos pressupostos de admissibilidade de recursos da competência de outros Tribunais tem natureza infraconstitucional e a ela são atribuídos os efeitos da ausência de repercussão geral" (Tema 181/STF). 5. Agravo regimental não provido . (STJ - AgRg no RE nos EDcl no AgRg no AREsp: 1303582 CE 2018/0132645-5, Relator.: Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, Data de Julgamento: 05/06/2019, CE - CORTE ESPECIAL, Data de Publicação: DJe 12/06/2019).

No caso concreto, o acórdão recorrido analisou os elementos centrais da demanda, reconhecendo a ocorrência do fato do príncipe e afastando a responsabilidade da locatária pelo pagamento de aluguéis enquanto não pôde utilizar o imóvel. Ainda que não tenha mencionado expressamente cada argumento da agravante, a fundamentação adotada foi suficiente para evidenciar as razões do julgado e permitir seu controle pelas instâncias superiores.

Assim, à luz do Tema 339 do STF, não há falar em violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o Tribunal enfrentou adequadamente as questões relevantes para o julgamento, inexistindo negativa de prestação jurisdicional.

(3) Erro na aplicação do “fato do príncipe”.

A desapropriação parcial realizada pela Prefeitura e a consequente reforma do imóvel configuram ato do poder público que afetou diretamente a relação locatícia, justificando a suspensão da cobrança de aluguéis durante o período de obras.

A insurgência da parte recorrente, ao sustentar que a reforma não autorizaria a dispensa do pagamento após sua conclusão, não procede. O acórdão recorrido delimitou que a exoneração da locatária restringiu-se ao período em que as obras inviabilizaram o uso do imóvel, retomando-se a obrigação locatícia após o restabelecimento das condições para o exercício da atividade comercial. Não houve, portanto, autorização irrestrita de isenção de aluguéis após a conclusão da reforma, mas aplicação proporcional e adequada do princípio do fato do príncipe.

Assim, não se verifica erro na aplicação do instituto, uma vez que o Tribunal atuou em consonância com a jurisprudência que reconhece que eventos decorrentes de desapropriação ou atos da Administração Pública que afetam diretamente o uso do bem locado podem justificar medidas excepcionais para preservar o equilíbrio contratual, sem afastar o dever de pagamento após cessados os efeitos do ato público.

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL - RESPONSABILIDADE CIVIL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO - INSURGÊNCIA DO AUTOR.

1. O fato do príncipe, caracterizado como uma imposição de autoridade causadora de dano, de um lado, viabiliza a responsabilização do Estado; e, de outro, rompe do liame necessário entre o resultado danoso e a conduta dos particulares, configurando,

em disputas privadas, nítida hipótese de força maior. Precedentes . O Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório, entendeu que a causa determinante dos prejuízos cobrados na demanda pelo atraso na devolução dos containeres se deve a ato de império da administração da Receita Federal por obstar, erroneamente, o desembaraço das mercadorias neles contidas, caracterizando o fato da administração, o qual equipara-se à força maior, causa excludente de responsabilidade civil. Incidência da Súmula 7/STJ. Precedentes. 2 . A aplicação da Súmula 7 do STJ impede o exame do dissídio, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem. 3. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no REsp: 1237376 RJ 2011/0031359-0, Relator.: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 01/09/2016, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 08/09/2016).

II. Recurso Especial interposto por INSULFILM.

(1) Violação aos artigos 186, 402 e 927 do Código Civil, bem como aos artigos 56, 58, 59, 79, 80, incisos I e II, e 1.022, incisos I e II, do CPC.

O Tribunal estadual concluiu que os prejuízos alegados pela agravante não decorreram de descumprimento de acordo entre as partes, mas de ato administrativo externo — a desapropriação parcial e as obras necessárias para adequação do imóvel — configurando o fato do príncipe. Não houve demonstração de conduta ilícita da locadora que caracterizasse responsabilidade civil nos termos dos artigos 186, 402 e 927 do Código Civil, tampouco descumprimento contratual capaz de gerar indenização por danos materiais ou morais.

Além disso, não se verifica ofensa aos dispositivos processuais citados. O acórdão explicitou os fundamentos de fato e de direito que embasaram sua decisão, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade que justificasse acolhimento de embargos de declaração (art. 1.022 do CPC). Do mesmo modo, não houve violação às normas processuais referentes ao procedimento e às garantias de defesa, uma vez que todas as questões relevantes foram examinadas e as partes tiveram oportunidade ampla de manifestação.

Assim, inexistem os vícios elencados no art. 1.022 do CPC, sendo forçoso reconhecer que a pretensão recursal ostenta caráter nitidamente infringente.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA.

EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023.)

Assim, não se constata qualquer infringência aos dispositivos invocados, mas aplicação coerente da legislação material e processual, em conformidade com o entendimento consolidado nos tribunais superiores.

(2) Que a decisão recorrida deixou de considerar os prejuízos materiais e morais experimentados pela Recorrente.

Não procede a alegação de que a decisão recorrida deixou de considerar os prejuízos materiais e morais experimentados pela Recorrente e que teriam sido causados exclusivamente pela conduta da Recorrida ao descumprir o acordo firmado.

O acórdão recorrido analisou expressamente a controvérsia relativa aos danos, concluindo que não restou comprovada conduta ilícita da locadora capaz de gerar responsabilidade civil. O Tribunal destacou que os prejuízos decorreram diretamente da desapropriação parcial promovida pelo Poder Público e das obras necessárias à adaptação do imóvel, aplicando corretamente a teoria do fato do príncipe para afastar o dever de indenizar.

Ainda, a Corte de origem considerou insuficientes as provas apresentadas pela Recorrente para demonstrar que houve descumprimento voluntário e culposo do acordo por parte da locadora. Rever essas conclusões demandaria reexame de fatos e provas, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.

Portanto, não há falar em omissão ou ausência de apreciação da matéria. A fundamentação do Tribunal de Justiça enfrentou o pedido de indenização, afastando-o com base na análise do conjunto probatório e na aplicação da legislação pertinente, inexistindo violação aos artigos 186, 402 e 927 do Código Civil e 1.022 do CPC.

(3) dissídio jurisprudencial.

Para afastar a alegação de dissídio jurisprudencial, é necessário observar que não se configurou a divergência apta a ensejar o conhecimento do recurso especial. O acórdão recorrido analisou as peculiaridades do caso concreto,

reconhecendo a ocorrência do fato do príncipe em razão da desapropriação parcial e das obras realizadas pela Administração Pública, entendendo não haver descumprimento contratual imputável à locadora.

Os precedentes apontados pela recorrente tratam de hipóteses distintas. A jurisprudência do STJ exige, para a caracterização de divergência, a similitude fática entre o caso paradigma e o caso analisado (art. 1.029, §1º, do CPC e art. 255 do RISTJ), o que não se verifica na espécie.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CADASTRO DE INADIMPLENTES. INSCRIÇÃO INDEVIDA . PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. INDENIZAÇÃO. VALOR . REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA . AUSÊNCIA. 1. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça. 2 . Na hipótese, inviável rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias quanto ao valor fixado a título de danos morais sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ. 3. A condenação no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a título de danos morais, se mostra razoável e não destoia dos parâmetros fixados por esta Corte em casos análogos . 4. Nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, inviável o conhecimento do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional, quando não demonstrada, como no caso em apreço, a similitude fática entre as hipóteses confrontadas, inviabilizando a análise da divergência de interpretação da lei federal invocada . 5. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no AREsp: 2397470 MG 2023 /0218612-8, Relator.: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 13/05/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/05/2024).

Ademais, eventual revisão do entendimento adotado pelo Tribunal estadual exigiria reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial, nos termos das Súmulas 7 e 5 do STJ.

Dessa forma, não há falar em dissídio jurisprudencial, mas apenas inconformismo da recorrente com a solução adotada, inexistindo similitude fática ou violação à uniformidade da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Nessas condições, CONHEÇO dos agravos para CONHECER dos recursos especiais nos mesmos autos para **NEGAR-LHES PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor das partes recorridas, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente,

poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.649.360 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0171959-4

Número de Origem:
10686386420208260100

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TECI COMERCIAL E ADMINISTRADORA LTDA

AGRAVANTE : MARIA APARECIDA BARROSO MAINIERI

ADVOGADOS : MARCELO FRANÇA DE SIQUEIRA E SILVA - SP090400

ALAN MACHADO DE MORAES - SP364897

AGRAVANTE : APLICADORA INSULFILM UNIDADE ITAIM LTDA.

ADVOGADA : AMANDA CORRÊA MAGALHÃES DE FRANÇA PARO - SP192227

AGRAVADO : APLICADORA INSULFILM UNIDADE ITAIM LTDA.

ADVOGADA : AMANDA CORRÊA MAGALHÃES DE FRANÇA PARO - SP192227

AGRAVADO : TECI COMERCIAL E ADMINISTRADORA LTDA

AGRAVADO : MARIA APARECIDA BARROSO MAINIERI

ADVOGADOS : MARCELO FRANÇA DE SIQUEIRA E SILVA - SP090400

ALAN MACHADO DE MORAES - SP364897

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

IMÓVEL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, 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 o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 20 de outubro de 2025