



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2688356 - RJ (2024/0245768-2)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **GEPARK ESTACIONAMENTOS LTDA**
ADVOGADOS : **RODOLFO SEABRA ALVIM BUSTAMANTE SÁ - SP378738**
: **THIAGO FERRARI DIEGUES - SP400221**
AGRAVADO : **MITRA ARQUIEPISCOPAL DO RIO DE JANEIRO**
ADVOGADO : **ANTÔNIO LUIZ PEREIRA TEIXEIRA - RJ063906**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. INVESTIMENTOS EM OBRAS. ALEGAÇÃO DE INVALIDADE DO LAUDO PERICIAL. PRETENSÃO DE REVISÃO DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por GEPARK Estacionamentos Ltda. contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, que manteve a improcedência da ação de cobrança cumulada com ressarcimento por obras realizadas em imóvel locado e confirmou a procedência de pedido reconventional para pagamento de multa contratual em razão da rescisão unilateral da locação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir se o recurso especial poderia ser conhecido para reexaminar a validade e suficiência do laudo pericial produzido, bem como a responsabilidade pela rescisão contratual, alegadamente em violação aos arts. 473, § 2º, do CPC; 884 do CC; e 22, I e IV, da Lei nº 8.245/1991.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O recurso especial não comporta conhecimento quando sua análise demanda o reexame do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ.

4. A alegação de que o perito teria ultrapassado os limites de sua designação exige a reavaliação do conteúdo técnico do laudo, providência incompatível com a instância especial.
5. O Tribunal de origem analisou de forma fundamentada a suficiência e idoneidade da prova pericial, concluindo pela estabilidade da estrutura do imóvel e pela ciência da locatária acerca das alterações no momento da contratação.
6. A mera discordância com as conclusões técnicas não autoriza nova valoração das provas nesta Corte, inexistindo violação direta e literal dos dispositivos invocados.
7. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a rediscussão da necessidade, validade ou suficiência de prova pericial atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo em recurso especial não conhecido.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2688356 - RJ (2024/0245768-2)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **GEPARK ESTACIONAMENTOS LTDA**
ADVOGADOS : **RODOLFO SEABRA ALVIM BUSTAMANTE SÁ - SP378738**
: **THIAGO FERRARI DIEGUES - SP400221**
AGRAVADO : **MITRA ARQUIEPISCOPAL DO RIO DE JANEIRO**
ADVOGADO : **ANTÔNIO LUIZ PEREIRA TEIXEIRA - RJ063906**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. INVESTIMENTOS EM OBRAS. ALEGAÇÃO DE INVALIDADE DO LAUDO PERICIAL. PRETENSÃO DE REVISÃO DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por GEPARK Estacionamentos Ltda. contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, que manteve a improcedência da ação de cobrança cumulada com ressarcimento por obras realizadas em imóvel locado e confirmou a procedência de pedido reconventional para pagamento de multa contratual em razão da rescisão unilateral da locação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir se o recurso especial poderia ser conhecido para reexaminar a validade e suficiência do laudo pericial produzido, bem como a responsabilidade pela rescisão contratual, alegadamente em violação aos arts. 473, § 2º, do CPC; 884 do CC; e 22, I e IV, da Lei nº 8.245/1991.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O recurso especial não comporta conhecimento quando sua análise demanda o reexame do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula 7/STJ.

4. A alegação de que o perito teria ultrapassado os limites de sua designação exige a reavaliação do conteúdo técnico do laudo, providência incompatível com a instância especial.
5. O Tribunal de origem analisou de forma fundamentada a suficiência e idoneidade da prova pericial, concluindo pela estabilidade da estrutura do imóvel e pela ciência da locatária acerca das alterações no momento da contratação.
6. A mera discordância com as conclusões técnicas não autoriza nova valoração das provas nesta Corte, inexistindo violação direta e literal dos dispositivos invocados.
7. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a rediscussão da necessidade, validade ou suficiência de prova pericial atrai a incidência da Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo em recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto por GEPARK ESTACIONAMENTOS LTDA contra decisão proferida pelo Tribunal de origem que inadmitiu o recurso especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão (e-STJ fls. 906-911):

Trata-se de Recurso Especial tempestivo, fls. 870/880, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a" da Constituição Federal interposto em face de acórdão da 14ª Câmara de Direito Privado, fls. 848/857, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESSARCIMENTO DE VALOR INVESTIDO EM OBRAS. PAGAMENTO DE MULTA CONTRATUAL. RESCISÃO CONTRATUAL. FALHAS NA ESTRUTURA DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. PEDIDO RCONVENCIONAL JULGADO PROCEDENTE. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA AFASTADA. AUSÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. JUIZ DESTINATÁRIO E GESTOR DA INSTRUÇÃO PROBATÓRIA, NA FORMA DO ART. 370 DO CPC. JULGADOR QUE NÃO ESTÁ ADSTRITO AO LAUDO PERICIAL, DESDE QUE O SEU CONVENCIMENTO SEJA DEVIDAMENTE MOTIVADO, COMO NA HIPÓTESE. PERÍCIA QUE É MEIO ELUCIDATIVO E NÃO CONCLUSIVO. ART. 479, DO CPC. LAUDO PERICIAL QUE SE REVELA SUFICIENTE AO ESCLARECIMENTO DA CONTROVÉRSIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE QUE O PERITO NÃO POSSUA CONHECIMENTO TÉCNICO DA MATÉRIA DA LIDE. A MERA DISCORDÂNCIA COM A CONCLUSÃO DA PROVA TÉCNICA NÃO É SUFICIENTE PARA INVALIDÁ-LA. SÚMULA 155, DO TJRJ. ACERVO PROBATÓRIO QUE ATESTA A SEGURANÇA DAS ESTRUTURAS DO IMÓVEL, ASSIM COMO O CORRETO CUMPRIMENTO DAS REFORMAS AVENÇADAS PELAS PARTES. PARTE AUTORA QUE TINHA CIÊNCIA DAS ALTERAÇÕES NA LAJE DO IMÓVEL, QUANDO DA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL QUE SE DEU DE MANEIRA UNILATERAL E IMOTIVADA PELA RECORRENTE, NÃO HAVENDO QUE SE FALAR EM RESTITUIÇÃO DO VALOR INVESTIDO. PREVISÃO DE PAGAMENTO DE MULTA (CLÁUSULA XIII) DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. DESPROVIMENTO DO RECURSO.”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente sustenta a violação aos artigos 473§2º do CPC; 884 do Código Civil; art.22, I e IV da lei 8245/91.

Contrarrazões às fls.894/905.

É o brevíssimo relatório

O exame das razões recursais revela que o recorrente, ao impugnar a necessidade de prova pericial, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas, tão somente, reanálise fático-probatória, inadequada para a interposição de recurso especial.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ".

Vejamos o que consta da fundamentação do acórdão recorrido:

"(...) Constata-se que, para que a parte possa se insurgir contra os elementos de convicção escolhidos pelo juiz, para construir suas razões de decidir, faz-se necessária a demonstração, de forma idônea e estruturada, da imprestabilidade do laudo pericial, o que não se verificou na hipótese. (...) Nesse passo, o que se extrai dos autos é que o Perito FERNANDO CARLOS DE A. FERNANDES, Engenheiro Civil, desempenhou satisfatoriamente o seu encargo, em conformidade com o art. 473, do CPC, posto que bem observou os documentos carreados aos autos, respondeu a todos os quesitos que lhe cabiam, demonstrando conhecimentos consistentes acerca da matéria objeto da ação, tendo concluído o laudo de forma idônea, eficiente e fundamentada, em estrito cumprimento ao caso, não sendo encontrada nos autos nenhuma evidência de falta de conhecimento científico ou causa alguma que desqualificasse sua capacitação técnica. Na verdade, as digressões da autora com relação às conclusões do expert do juízo têm por objeto, única e exclusivamente, direcionar o julgador a validar sua tese recursal.(...) Assim, os elementos de prova constantes nos autos, em especial a prova pericial (index 000524 e 000624), que se baseou nos pontos controvertidos fixados pelo juiz "(I) a integridade da estrutura do imóvel à época da rescisão da locação; (II) a responsabilidade pela rescisão contratual", permite concluir que as obras acordadas entre as partes, no valor de R\$ 350.000,0, foram devidamente realizadas e que, embora exista deformações visíveis nas lajes do imóvel, suas alterações se encontram estabilizadas e não oferecem risco de ruptura, o que demonstra que é segura a estrutura do imóvel. Acrescentou ainda o Perito que, apesar da não aceitabilidade visual estabelecida na Norma NBR 6118, as deformações nas lajes do imóvel não possuem nenhum indício de insegurança estrutural (rachaduras). Em que pese as alegações da autora, verificase que, na verdade, os dois laudos apresentados pelas partes foram considerados pelo expert, conforme se observa, às fls. 637. Ademais, as afirmações de que o laudo topográfico foi elaborado sem o acompanhamento das partes e que não foi definido o número de carros que foram utilizados, na ocasião da perícia, não tem o condão de macular o

trabalho realizado, posto que, como bem pontuou o Perito, o que se faz relevante, na hipótese, são os resultados técnicos das medições registradas nos equipamentos de topografia inclusos no laudo, conforme consta, às fls. 539 e 531, bem como a utilização da carga máxima das vagas, cujos números estão refletidos nas medições (fls. 532/536). Informou, ainda, o expert que a deformação das lajes é anterior à assinatura do contrato, considerando as provas nos autos que atesta a estabilidade da estrutura antes da data do contrato de locação firmado (25 de junho de 2019). Desse modo, forçoso reconhecer que a parte autora tinha ciência das alterações nas lajes do imóvel, à época da assinatura do contrato da locação, e que, diante da estabilidade da estrutura do prédio, inexistente justa causa para o rompimento unilateral do contrato de locação, para justificar o rompimento da locação por parte da recorrente.” (Fl. 854/856)

Pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fáticoprobatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, em face do óbice do Enunciado nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, já acima transcrito.

Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. PRECLUSÃO. NÃO OCORRÊNCIA. PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL. NECESSIDADE. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ.

1. Inexistência de maltrato ao art. 1.022, incisos I e II, do Código de Processo Civil, quando o acórdão recorrido, ainda que de forma sucinta, aprecia com clareza as questões essenciais ao julgamento da lide.

2. Inexiste carência de fundamentação quando o Tribunal de Justiça de origem pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo juízo de primeiro grau.

3. *Conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a preclusão não atinge o juiz, o qual tem o dever de zelar pela correta execução do título judicial.*

4. *Até mesmo de ofício, pode o juiz rever os cálculos apresentados pelo credor, para adequá-los ao título executivo, de modo que não merece acolhida a tese de preclusão.*

5. *Sendo o juiz o destinatário final da prova, cabe a ele, em sintonia com o sistema de persuasão racional adotado pelo CPC, dirigir a instrução probatória e determinar a produção das provas que considerar necessárias à formação do seu convencimento.*

6. *Não compete ao STJ exercer juízo acerca da suficiência das provas produzidas no processo ou quanto à necessidade de produção de perícia contábil, porquanto, para tanto, seria necessário se debruçar sobre o arcabouço fático-probatório do processo, o que é vedado em sede de recurso especial pela Súmula 7/STJ.*

7. *Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.* 8. *AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.”*

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.816.722/MG, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 20/9/2021, DJe de 23/9/2021.)

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, INADMITO o recurso especial interposto.

Publique-se .

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

Nas razões do agravo em recurso especial, GEPARK Estacionamentos Ltda sustentou que as teses apresentadas são exclusivamente de direito, não exigindo reexame de provas, defendendo a possibilidade de reavaliação jurídica do acervo já delineado pelas instâncias ordinárias. Alegou violação do art. 473, § 2º, do CPC, sob o fundamento de que o perito teria ultrapassado os limites de sua designação ao emitir juízo de valor sobre o mérito, e indicou ofensa ao art. 884 do CC e ao art. 22, I e IV, da Lei 8.245/91 (fls. 922-931).

Entretanto, a decisão que inadmitiu o recurso entendeu ser necessário o revolvimento fático-probatório, pois a análise das alegações, especialmente quanto à validade e suficiência da prova pericial e à responsabilidade pela rescisão contratual, dependeria de nova incursão nos fatos e provas, providência vedada em recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ (fls. 906-911).

Pois bem, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE

CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL.
INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC.
INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

(...)

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acima do tema.

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: *"a reavaliação jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula 7 do STJ na espécie."* (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que *"No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais."* (AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 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. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).

3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

Desse modo, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

Ante o exposto, **não conheço** do agravo em recurso especial.

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte agravante, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.688.356 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0245768-2

Número de Origem:

01004986720218190001 1004986720218190001 202424504704

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GEPARK ESTACIONAMENTOS LTDA

ADVOGADOS : RODOLFO SEABRA ALVIM BUSTAMANTE SÁ - SP378738

THIAGO FERRARI DIEGUES - SP400221

AGRAVADO : MITRA ARQUIEPISCOPAL DO RIO DE JANEIRO

ADVOGADO : ANTÔNIO LUIZ PEREIRA TEIXEIRA - RJ063906

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de novembro de 2025