SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2744538 - DF (2024/0343798-6)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	FANGYUAN GAO
ADVOGADO	:	LANA FERNANDES BIANCHI - DF036827
AGRAVADO	:	REALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	JOAO BATISTA GONCALVES FERREIRA - DF044240

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE PERDAS E DANOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTS. 1.022 E 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRADORA. ART. 14 DO CDC E ART. 667 DO CC. TESE DE NULIDADE POR ALTERAÇÃO UNILATERAL DA GARANTIA (CAUÇÃO). LEI 8.245/1991, ARTS. 38, § 2º, E 39. FUNDAMENTAÇÃO LASTREADA EM PROVA DOCUMENTAL E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. ÓBICES DAS SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. PRETENSÃO DE REVALORAÇÃO JURÍDICA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E CLÁUSULAS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARCIALMENTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo especial interposto em ação de perdas e danos decorrentes de contrato de administração de imóvel, na qual se discutem responsabilidade da administradora por falha na gestão da locação, validade da substituição da garantia locatícia por caução, depósito e uso da caução, e redistribuição dos ônus sucumbenciais.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional, por suposta omissão quanto à cláusula segunda do contrato de administração e à inexistência de depósito da caução; (ii) é possível, sem revolver fatos ou cláusulas, reconhecer violação de normas do CDC, CC, CPC e da Lei 8.245/1991 sobre garantia locatícia e depósito/uso da caução; (iii) há fundamento para readequar

Documento eletrônico VDA53184036 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 16/12/2025 13:00:55
Publicação no DJEN/CNJ de 18/12/2025. Código de Controle do Documento: e3e1e069-3eb3-42ab-bec8-1d36c5b4d446

sucumbência e honorários recursais à luz dos arts. 85, § 11, e 86, parágrafo único, do CPC.

3. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o Colegiado enfrenta, de modo expresso e suficiente, os pontos controvertidos, assentando a validade da cláusula que faculta à administradora a escolha do locatário e das garantias e reconhecendo a licitude da exigência de caução, além de repelir a alegação de omissão quanto ao depósito por fundamentação suficiente.

5. (i) a Turma analisou a cláusula contratual e reputou lícita a caução, bem como afastou vício decisório nos embargos de declaração; ii) a tese de nulidade por alteração unilateral da garantia e de irregularidade do depósito/uso da caução, procura reinterpretação de cláusulas contratuais e reexame de fatos (existência, destinação e utilização da caução), atraindo os óbices das Súmulas 5/STJ e 7/STJ; (iii) a responsabilização objetiva da administradora foi afastada pelo acórdão com base na teoria da causalidade adequada, atribuindo os prejuízos à locatária e inexistindo prova de atuação descuidada da administradora; (iv) a pretensão de revaloração jurídica do conjunto fático delineado no acórdão não se limita à subsunção e exige nova análise contratual e probatória.

4. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido parcialmente e, nessa extensão, não provido.

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 09/12/2025 a 15/12/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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, 16 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA53184036 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 16/12/2025 13:00:55
Publicação no DJEN/CNJ de 18/12/2025. Código de Controle do Documento: e3e1e069-3eb3-42ab-bec8-1d36c5b4d446

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2744538 - DF (2024/0343798-6)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	FANGYUAN GAO
ADVOGADO	:	LANA FERNANDES BIANCHI - DF036827
AGRAVADO	:	REALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	JOAO BATISTA GONCALVES FERREIRA - DF044240

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE PERDAS E DANOS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ARTS. 1.022 E 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRADORA. ART. 14 DO CDC E ART. 667 DO CC. TESE DE NULIDADE POR ALTERAÇÃO UNILATERAL DA GARANTIA (CAUÇÃO). LEI 8.245/1991, ARTS. 38, § 2º, E 39. FUNDAMENTAÇÃO LASTREADA EM PROVA DOCUMENTAL E INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. ÓBICES DAS SÚMULAS 5/STJ E 7/STJ. PRETENSÃO DE REVALORAÇÃO JURÍDICA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E CLÁUSULAS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARCIALMENTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo especial interposto em ação de perdas e danos decorrentes de contrato de administração de imóvel, na qual se discutem responsabilidade da administradora por falha na gestão da locação, validade da substituição da garantia locatícia por caução, depósito e uso da caução, e redistribuição dos ônus sucumbenciais.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional, por suposta omissão quanto à cláusula segunda do contrato de administração e à inexistência de depósito da caução; (ii) é possível, sem revolver fatos ou cláusulas, reconhecer violação de normas do CDC, CC, CPC e da Lei 8.245/1991 sobre garantia locatícia e depósito/uso da caução; (iii) há fundamento para readequar

Documento eletrônico VDA52917579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 05/12/2025 16:44:47
Código de Controle do Documento: c39c4f4b-de5a-4e29-bd49-23e983816226

sucumbência e honorários recursais à luz dos arts. 85, § 11, e 86, parágrafo único, do CPC.

3. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o Colegiado enfrenta, de modo expresso e suficiente, os pontos controvertidos, assentando a validade da cláusula que faculta à administradora a escolha do locatário e das garantias e reconhecendo a licitude da exigência de caução, além de repelir a alegação de omissão quanto ao depósito por fundamentação suficiente.

5. (i) a Turma analisou a cláusula contratual e reputou lícita a caução, bem como afastou vício decisório nos embargos de declaração; ii) a tese de nulidade por alteração unilateral da garantia e de irregularidade do depósito/uso da caução, procura reinterpretação de cláusulas contratuais e reexame de fatos (existência, destinação e utilização da caução), atraindo os óbices das Súmulas 5/STJ e 7/STJ; (iii) a responsabilização objetiva da administradora foi afastada pelo acórdão com base na teoria da causalidade adequada, atribuindo os prejuízos à locatária e inexistindo prova de atuação descuidada da administradora; (iv) a pretensão de revaloração jurídica do conjunto fático delineado no acórdão não se limita à subsunção e exige nova análise contratual e probatória.

4. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido parcialmente e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por FANGYUAN GAO (FANGYUAN) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, de relatoria do Desembargador Robson Teixeira de Freitas, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE PERDAS E DANOS. ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL. IMOBILIÁRIA. LEGITIMIDADE PASSIVA VERIFICADA. PRELIMINAR REJEITADA. MÉRITO. CDC. APLICAÇÃO. DANOS CAUSADOS PELO INQUILINO. INADIMPLÊNCIA. CLÁUSULA CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO DA IMOBILIÁRIA. DESCUMPRIMENTO. PROPOSITURA DA AÇÃO DE DESPEJO. DILIGÊNCIA. BOA-FÉ CONTRATUAL. TEORIA DA CAUSALIDADE ADEQUADA. AUSÊNCIA DE NEXO CAUSAL. RESPONSABILIDADE NÃO DEMONSTRADA. CULPA EXCLUSIVA DO LOCATÁRIO. PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PLEITO AUTORAL. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.*

Documento eletrônico VDA52917579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 05/12/2025 16:44:47
Código de Controle do Documento: c39c4f4b-de5a-4e29-bd49-23e983816226

1. A imobiliária atua como mandatária do locador e, por isso, também tem ingerência sobre a relação jurídica estabelecida entre esse e o locatário. Assim, deve ser reconhecida a legitimidade passiva da administradora na lide que discute danos cometidos pelo inquilino, quando, segundo a tese inicial (teoria da asserção), a negligência da empresa responsável pela gestão do contrato locatício foi condição essencial para os prejuízos sofridos.
2. Aplicam-se ao caso as disposições do Código de Defesa do Consumidor, porquanto há subsunção das partes às figuras de consumidor e fornecedor, previstas nos artigos 2º e 3º do diploma legal consumerista.
3. Para o c. Superior Tribunal de Justiça, o contrato de administração imobiliária possui natureza jurídica complexa, em que convivem características de diversas modalidades contratuais típicas – corretagem, agenciamento, administração, mandato –, não se confundindo com um contrato de locação, nem necessariamente dele dependendo.
4. Quando há a presença da Administradora na atividade de locação imobiliária, sobressaem-se pelo menos duas relações jurídicas distintas: a de prestação de serviços, estabelecida entre o proprietário de um ou mais imóveis e essa administradora, e a de locação propriamente dita, em que a imobiliária atua como intermediária de um contrato de locação.
5. A presente controvérsia diz respeito à responsabilidade da Ré pelos danos materiais que o locatário do imóvel da Autora causou a esta, uma vez que a má administração do imóvel, pela imobiliária, teria contribuído para a lesão descrita na exordial.
6. Embora a lide se submeta às normas consumeristas, os princípios da boa-fé e da autonomia dos contratos (pacta sunt servanda) devem ser observados, de modo que a restrição dos pactos somente deve ser realizada pelo Poder Judiciário quando for nítida a abusividade de determinada avença em desfavor do consumidor.
7. No caso concreto, o contrato firmado pelas partes expressamente isentou a Ré de qualquer responsabilidade pelos danos referentes a avarias no imóvel e aos encargos de água, luz, seguro de incêndio, condomínio, telefone, IPTU/TLP e demais tributos que vierem a recair sobre o bem.
8. Quanto ao valor dos aluguéis, foi estipulada, no contrato de administração, cláusula que desobriga a imobiliária de efetuar o pagamento do aluguel ao locador após o ajuizamento da ação de despejo. A contrario sensu, até a data de distribuição da demanda de retomada do imóvel, as importâncias deverão ser arcadas pela Administradora.
9. Ao contratar uma imobiliária para atuar na intermediação dos futuros contratos locatícios, é razoável que o proprietário/locador espere da empresa contratada uma conduta diligente na busca por inquilinos, para que o imóvel fique desocupado o menor tempo possível, bem como que a imobiliária exija regularmente o valor dos aluguéis do morador, sem que o proprietário tenha que, todo mês, passar pelos dissabores inerentes a essa cobrança. No entanto, não é razoável pensar que tal

Documento eletrônico VDA52917579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 05/12/2025 16:44:47
Código de Controle do Documento: c39c4f4b-de5a-4e29-bd49-23e983816226

> *intermediação repassa à empresa todo e quaisquer ônus decorrentes da inadimplência do inquilino, o que certamente geraria um desequilíbrio contratual evidente em desfavor da imobiliária.*
> *10. A responsabilidade objetiva do fornecedor de serviços, estabelecida no art. 14 do CDC, independe da comprovação de culpa, mas exige, no mínimo, a demonstração de que houve conduta comissiva ou omissiva do fornecedor, dano e nexo causal.*
> *11. O ordenamento jurídico brasileiro aplica a teoria da causalidade adequada, segundo a qual, ainda que diversos agentes tenham contribuído indiretamente para a ocorrência do evento danoso, o nexo causal a atrair o dever de reparação é imputável somente àqueles cuja conduta é condição primordial, sine qua non, para o advento do prejuízo. Essa teoria é aplicável no âmbito do direito civil e também no consumerista. Precedentes do STJ.*
> *12. Com exceção dos valores de aluguel devidos até a data do ajuizamento da ação de despejo (conforme contratualmente acordado), sob a ótica da causalidade adequada, inexiste conduta comissiva ou omissiva da imobiliária capaz de gerar o nexo causal necessário para ensejar o dever de indenizar, uma vez que, no caso em comento, resta demonstrado que a locatária foi quem deu causa ao prejuízo descrito na inicial e que a atuação da Ré, ainda que com a maior diligência possível, não seria capaz de isentar a consumidora dos danos sofridos.*
> *13. Apelação conhecida e parcialmente provida. Preliminar rejeitada*. (e-STJ, fls. 675/678; 655/657)

Os embargos de declaração de FANGYUAN foram rejeitados (e-STJ, fls. 761-769; 804-812).

Nas razões do agravo, FANGYUAN apontou (1) afastamento dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, sustentando tratar-se de revaloração jurídica do quadro fático já delineado; (2) negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC, com deficiência de fundamentação quanto à cláusula de garantia e ao depósito da caução; (3) ofensa aos arts. 371 do CPC e 38, § 2º, e 39 da Lei 8.245/1991, por acórdão fundado em prova inexistente sobre a caução; (4) redistribuição da sucumbência nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC e majoração de honorários recursais do art. 85, § 11, do CPC (e-STJ, fls. 900-906). Não houve apresentação de contraminuta pela agravada REALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – ME (e-STJ, fl. 921).

É o relatório.

VOTO

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

Documento eletrônico VDA52917579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 05/12/2025 16:44:47
Código de Controle do Documento: c39c4f4b-de5a-4e29-bd49-23e983816226

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, FANGYUAN apontou **(1)** negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 1.022, inciso II, e 489 do CPC, sob o argumento de que o Colegiado teria omitido análise da cláusula segunda do contrato de administração e da inexistência de depósito da caução; **(2)** violação dos arts. 14 e 51, inciso XIII, do CDC, dos arts. 403, 421, 422 e 667 do CC, dos arts. 371, 85, § 11, e 86, parágrafo único, do CPC, e dos arts. 38, § 2º, e 39 da Lei 8.245/1991, sustentando responsabilidade objetiva da administradora, nulidade de alteração unilateral da garantia para caução, irregularidade do uso/depósito da caução e necessidade de readequação de ônus sucumbenciais e honorários; **(3)** revaloração jurídica do conjunto fático delineado no acórdão, sem revolvimento probatório (e-STJ, fls. 820-847). INFORMAÇÃO NÃO LOCALIZADA sobre apresentação de contrarrazões.

Na origem, a demanda começou com ação de reparação de danos materiais e pedidos correlatos proposta por FANGYUAN contra REALIZA, narrando falha na administração da locação e requerendo restituição do imóvel, exibição de documentos e indenização (e-STJ, fls. 3-20). Proferida sentença de improcedência, FANGYUAN apelou. O Tribunal distrital, por acórdão da 8ª Turma Cível, reconheceu a legitimidade passiva da administradora, aplicou o CDC à relação e, no mérito, afastou responsabilidade da imobiliária por danos do locatário e encargos, mas condenou a REALIZA a pagar os aluguéis de outubro/2021 a janeiro/2022, sem desconto de pontualidade e com abatimento da taxa de administração, correção e juros de mora, com sucumbência recíproca (e-STJ, fls. 654-674; 675-678; 685-697).

Os embargos de declaração de FANGYUAN foram rejeitados, inclusive os segundos declaratórios, mantendo-se integralmente o acórdão (e-STJ, fls. 761-769; 770-775; 776-779; 804-812; 810-812).

Ambas as partes interpuseram recursos especiais. FANGYUAN sustentou negativa de prestação jurisdicional e violação de dispositivos do CDC, CC, CPC e da Lei 8.245/1991 (e-STJ, fls. 819-847). REALIZA apontou pedido genérico, decisão *extra petita* e violação dos arts. 322, 324 e 492 do CPC, também pela alínea *c*, sem indicar paradigmas (e-STJ, fls. 854-864).

A Presidência do Tribunal distrital inadmitiu ambos os recursos: quanto ao de FANGYUAN, por inexistir negativa de prestação jurisdicional e por demandar reexame de fatos e cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ) e, quanto ao de REALIZA, pelos mesmos óbices e pela ausência de demonstração do dissídio (e-STJ, fls. 883-887; 888-892).

Documento eletrônico VDA52917579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 05/12/2025 16:44:47
Código de Controle do Documento: c39c4f4b-de5a-4e29-bd49-23e983816226

FANGYUAN interpôs agravo em recurso especial, refutando a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ e reiterando a negativa de prestação jurisdicional e demais pontos (e-STJ, fls. 899-907). A Presidência manteve a decisão de inadmissão e determinou a remessa dos autos ao Superior Tribunal de Justiça, registrando a ausência de contrarrazões da REALIZA (e-STJ, fls. 920/921).

Tratou-se, portanto, de demanda em que se discutiu responsabilidade da administradora por falha na gestão da locação, nulidade de alteração de garantia, depósito e uso de caução e realocação de encargos.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional a justificar a anulação do acórdão por violação dos arts. 1.022 e 489 do CPC; (ii) é possível, sem revolver fatos ou cláusulas, reconhecer violação de normas do CDC, CC, CPC e da Lei 8.245/1991 quanto à garantia locatícia e ao depósito/uso da caução; (iii) há fundamento para readequar sucumbência e honorários recursais à luz dos arts. 85, § 11, e 86, parágrafo único, do CPC.

(1) Negativa de prestação jurisdicional

FANGYUAN sustentou negativa de prestação jurisdicional porque, a seu ver, o Colegiado não enfrentou, de modo específico, dois pontos essenciais para o deslinde da controvérsia: a interpretação da cláusula segunda do contrato de administração e a ausência de prova do depósito da caução. Nas razões do recurso especial, afirmou que a Turma atribuiu à cláusula segunda um conteúdo que facultaria à administradora a escolha livre da garantia, quando, segundo sua leitura, o texto pactuado imporia garantia fidejussória (fiança), vedando a substituição por caução sem anuência da locadora; além disso, enfatizou que não há nos autos comprovante de depósito da caução em caderneta de poupança, como exigido pela Lei 8.245/1991, o que tornaria inválida a premissa utilizada pelo acórdão para dispensar a devolução dos valores e, mais, para justificar a utilização antecipada da caução para repasses à locadora (e-STJ, fls. 820-847).

Os embargos declaratórios foram rejeitados sob a fundamentação de que o Colegiado examinou detidamente a cláusula segunda e reconheceu a validade da caução, mas FANGYUAN insiste que a resposta foi genérica e não analisou a literalidade contratual nem a falta de prova material do depósito, o que, em seu entender, caracteriza violação dos arts. 1.022, II, e 489 do CPC (e-STJ, fls. 761-769; 776-779; 804-812; 810-812).

Contudo, não se verifica omissão.

O Colegiado examinou, de forma expressa, a cláusula segunda do contrato de administração e concluiu que foi *facultada à administradora a escolha do locatário e das*

Documento eletrônico VDA52917579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 05/12/2025 16:44:47
Código de Controle do Documento: c39c4f4b-de5a-4e29-bd49-23e983816226

garantias fidejussórias, afastando a tese de vedação à caução e reconhecendo não haver abusividade na estipulação de pagamento adiantado de três meses como caução, com referência direta ao documento contratual (e-STJ, Fls. 666-671; 690-692).

Nos embargos, a Turma reiterou que o contrato concedia margem à imobiliária para escolher a garantia e que não havia vício a sanar, explicitando o teor da cláusula segunda e a conclusão pela validade da caução e pela inexistência de contradição ou omissão quanto ao tema do depósito, com fundamento nos repasses efetivados e na documentação de pagamentos de março a setembro de 2021 (e-STJ, fls. 761-769; 777-779; 807-812).

Não se caracteriza negativa de prestação jurisdicional quando a decisão adota tese jurídica devidamente fundamentada, suficiente para a resolução integral da controvérsia, ainda que contrária aos interesses da parte. O julgador não está obrigado a rebater um a um todos os argumentos ou dispositivos legais invocados, desde que os fundamentos utilizados sejam suficientes para embasar a conclusão adotada.

A propósito:

> *PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. TESE AUTÔNOMA DE NATUREZA PROCESSUAL . CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. INEXISTÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS COM EFEITOS MODIFICATIVOS . RECURSO ESPECIAL ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.[...].* ***Não se caracteriza negativa de prestação jurisdicional quando a decisão adota tese jurídica devidamente fundamentada, suficiente para a resolução integral da controvérsia, ainda que contrária aos interesses da parte. 3 . O julgador não está obrigado a rebater um a um todos os argumentos ou dispositivos legais invocados, desde que os fundamentos utilizados sejam suficientes para embasar a conclusão adotada.*** *4. Embargos de declaração acolhidos, com efeitos modificativos, a fim de conhecer em parte do recurso especial e, na extensão conhecida, negar-lhe provimento, mantendo-se íntegros os demais fundamentos.*
> (EDcl no AgInt no AREsp 2.677.523/RJ, Rel. Ministro TEODORO SILVA SANTOS, Julgamento: 30/4/2025, SEGUNDA TURMA, DJEN 7/5/2025 – sem destaques no original)

> *AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. OMISSÃO . DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INEXISTÊNCIA. ERRO DE CÁLCULO OU DE FATO. NÃO SOFRE PRECLUSÃO . 1.* ***Não incorre em negativa de prestação jurisdicional o acórdão que, mesmo sem ter examinado***

Documento eletrônico VDA52917579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 05/12/2025 16:44:47
Código de Controle do Documento: c39c4f4b-de5a-4e29-bd49-23e983816226

> ***individualmente cada um dos argumentos trazidos pelo vencido, adota fundamentação suficiente para decidir de modo integral a controvérsia, apenas não acatando a tese defendida pela recorrente.***
> *2. O erro de cálculo evidente, decorrente de simples equívoco aritmético ou inexatidão material, é passível de correção pelo magistrado, de ofício e a qualquer tempo . Precedentes. 3. Agravo interno a que se nega provimento.*
> (AgInt nos EDcl no AREsp 2.373.698/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Julgamento: 13/5/2024, QUARTA TURMA, DJe 16/5/2024 – sem destaques no original)

Afasta-se, portanto, a alegada omissão.

(2) Violação dos arts. 14 e 51, inciso XIII, do CDC, dos arts. 403, 421, 422 e 667 do CC, dos arts. 371, 85, § 11, e 86, parágrafo único, do CPC, e dos arts. 38, § 2º, e 39 da Lei 8.245/1991

FANGYUAN indicou violação dos arts. 14 e 51, XIII, do CDC; 403, 421, 422 e 667 do CC; 371, 85, § 11, e 86, parágrafo único, do CPC; e 38, § 2º, e 39 da Lei 8.245/1991. Defendeu que, por se tratar de relação de consumo na qual a administradora presta serviços ao proprietário, a responsabilidade deve ser objetiva, e a alteração unilateral da garantia locatícia de fiança para caução é nula por modificar o conteúdo do contrato em prejuízo do consumidor (e-STJ, fls. 820-847; 654-674).

Alegou, ainda, que o acórdão reconheceu a existência e utilização da caução sem qualquer prova do depósito obrigatório em caderneta de poupança, em afronta direta ao art. 38, § 2º, da Lei 8.245/1991, e que admitiu o uso da caução durante a vigência do contrato, o que contraria o art. 39 do mesmo diploma; por isso, imputou violação do art. 371 do CPC, porque a decisão teria se fundado em provas inexistentes; do art. 403 do CC, pela aplicação indevida da causalidade adequada para afastar o nexo de condutas atribuídas à administradora; e dos arts. 421 e 422 do CC, por ofensa ao equilíbrio e à boa-fé contratual, já que a substituição da garantia teria fragilizado a posição da locadora sem sua anuência (e-STJ, fls. 670-697; 884-886).

No tema de sucumbência, afirmou que decaiu de parte mínima e que a distribuição deveria observar o art. 86, parágrafo único, do CPC; e, como se conheceu do recurso de apelação e deu-lhe parcial provimento, requereu majoração de honorários recursais nos termos do art. 85, § 11, do CPC (e-STJ, fls. 673-697; 820-847).

O acórdão aplicou o CDC, mas exigiu, como previsto no art. 14, demonstração de conduta, dano e nexo causal, concluindo que, sob a teoria da causalidade adequada,

Documento eletrônico VDA52917579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 05/12/2025 16:44:47
Código de Controle do Documento: c39c4f4b-de5a-4e29-bd49-23e983816226

a locatária foi a única causadora dos prejuízos e que não se comprovou atuação descuidada da administradora, afastando o dever de indenizar e preservando os princípios da boa-fé e do pacta sunt servanda (e-STJ, fls. 670/671; 694/697).

A cláusula terceira isentou a administradora dos encargos *propter rem* e de avarias, e a cláusula segunda lhe conferiu margem para estipular garantias, razão pela qual não se reconheceu nulidade por alteração unilateral, tampouco violação aos arts. 421 e 422 do CC (e-STJ, fls. 666/671; 669/693).

Sobre a caução, o Colegiado validou o contrato de locação (desistência da perícia no incidente de falsidade) e, à vista dos repasses realizados mesmo em meses sem recebimento, negou a devolução para evitar enriquecimento ilícito, baseando-se nos comprovantes de repasse juntados pela própria FANGYUAN.

Não há indicação, no *decisum*, de que o Tribunal tenha afirmado a existência de depósito em caderneta, mas sim que os valores foram utilizados para repasse, o que afasta a tese de decisão fundada em prova inexistente (e-STJ, fls. 667/671; 695/696; 672).

O ponto central dessa tese reside na tentativa de responsabilizar a administradora pelos danos causados pela locatária. No entanto, a análise de tal responsabilidade, nos moldes propostos, exigiria uma reinterpretação de cláusulas contratuais e um reexame aprofundado do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial.

Dessa forma, diante dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, não se deve conhecer do recurso nesse ponto.

(3) Revaloração jurídica do conjunto fático delineado no acórdão

Quanto à revaloração jurídica do conjunto fático delineado, FANGYUAN sustentou que seu pleito não exige revolvimento probatório nem interpretação de cláusulas contratuais à margem do que já foi fixado na origem, mas apenas a correta subsunção dos fatos incontroversos às normas federais invocadas.

Afirmou que pretende a revisão do enquadramento jurídico dado pelo acórdão à cláusula segunda e aos efeitos da caução, à luz do CDC, do CC e da Lei 8.245/1991, com base no quadro fático já reconhecido pelo Tribunal: contrato de administração com atribuição de escolha de garantias, ausência de comprovação de depósito da caução, uso da caução para repasses e inadimplência da locatária. Nessa linha, buscou afastar

Documento eletrônico VDA52917579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 05/12/2025 16:44:47
Código de Controle do Documento: c39c4f4b-de5a-4e29-bd49-23e983816226

os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, defendendo ser possível a revaloração jurídica dos fatos delineados no acórdão recorrido, sem necessidade de reexame de provas (e-STJ, fls. 901-906; 820-847).

A pretensão não se limita a subsunção jurídica; demanda reinterpretação de cláusulas contratuais (cláusula segunda, cláusula nona, cláusula especial de caução) e revaloração de fatos (existência e destinação da caução, validade do contrato de locação, uso de caução para repasses, diligência da administradora), o que foi, acertadamente, apontado pela Presidência ao inadmitir o especial por esbarrar nos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ (e-STJ, fls. 884/886).

Além disso, os embargos deixaram claro que a Turma já fixou o quadro fático e interpretou as cláusulas pertinentes, afastando a omissão e a necessidade de novo julgamento (e-STJ, fls. 761-769; 807-812).

Nessas condições, não se mostra possível, em recurso especial, a revaloração pretendida sem revolvimento probatório e sem nova análise contratual.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

Inexistindo hipótese de prévia fixação de honorários no presente recurso, deixo de aplicar a regra do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

Documento eletrônico VDA52917579 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 05/12/2025 16:44:47
Código de Controle do Documento: c39c4f4b-de5a-4e29-bd49-23e983816226

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.744.538 / DF

Número Registro: 2024/0343798-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07016856020228070001

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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	:	FANGYUAN GAO
ADVOGADO	:	LANA FERNANDES BIANCHI - DF036827
AGRAVADO	:	REALIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	:	JOAO BATISTA GONCALVES FERREIRA - DF044240

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

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.

Documento eletrônico VDA53165091 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/12/2025 00:51:29
Código de Controle do Documento: 7eca1aeb-4ca9-4dde-ad64-c9fc393fc1e1

Brasília, 15 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA53165091 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/12/2025 00:51:29
Código de Controle do Documento: 7eca1aeb-4ca9-4dde-ad64-c9fc393fc1e1