SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3112299 - SE (2025/0457137-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	AIRTON IMOBILIARIA CORRETOR DA REGIAO LTDA
ADVOGADOS	:	RODOLFO SANTANA DE SIQUEIRA PINTO - SE005554
		VINICIUS PEREIRA NORONHA - SE009252
		RAFAEL MARTINS DE ALMEIDA - SE006761
AGRAVADO	:	EDGAR FERREIRA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	:	MIGUEL EDUARDO BRITTO ARAGAO - SE001991
		EDEM AUGUSTO PIMENTEL FERREIRA - SE003206

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-s e, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

3. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, que não se satisfaz com a mera transcrição de ementas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu. Inafastável a Súmula n. 284 do STF.

Documento eletrônico VDA60033714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 21/09/2026 12:14:37
Publicação no DJEN/CNJ de 23/09/2026. Código de Controle do Documento: 073ac638-d097-46bf-84ae-783323a6a33e

II. Dispositivo

4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA60033714 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 21/09/2026 12:14:37
Publicação no DJEN/CNJ de 23/09/2026. Código de Controle do Documento: 073ac638-d097-46bf-84ae-783323a6a33e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3112299 - SE (2025/0457137-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	AIRTON IMOBILIARIA CORRETOR DA REGIAO LTDA
ADVOGADOS	:	RODOLFO SANTANA DE SIQUEIRA PINTO - SE005554
		VINICIUS PEREIRA NORONHA - SE009252
		RAFAEL MARTINS DE ALMEIDA - SE006761
AGRAVADO	:	EDGAR FERREIRA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	:	MIGUEL EDUARDO BRITTO ARAGAO - SE001991
		EDEM AUGUSTO PIMENTEL FERREIRA - SE003206

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-s e, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

3. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, que não se satisfaz com a mera transcrição de ementas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu. Inafastável a Súmula n. 284 do STF.

Documento eletrônico VDA59006625 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:25:18
Código de Controle do Documento: 61b7ac68-4ecd-4231-80e8-b35554edd913

II. Dispositivo

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 637-650) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial (fls. 631-633).

Em suas razões, a parte reitera a tese de negativa de prestação jurisdicional, ao sustentar que o acórdão recorrido teria sido omisso quanto à alegação de afronta à liberdade contratual, em razão da imposição judicial de multa não prevista, bem como quanto às normas sucumbenciais estabelecidas ao longo do art. 85 do CPC.

Defende, ademais, a similitude fática entre os julgados apresentados para demonstrar a divergência jurisprudencial.

Ao final, requer a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 655-660).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 631-633):

> Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 7 (fls. 521-529).
>
> O acórdão recorrido está assim ementado (fls. 451-452):
>
> > APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA C/C DANOS MATERIAIS E MORAIS – CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEL FIRMADO ENTRE AS PARTES - SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO, CONDENANDO A EMPRESA APELANTE AO PAGAMENTO DA DIFERENÇA ENTRE OS ALUGUÉIS PAGOS PELO LOCATÁRIO E ALUGUÉIS REPASSADOS PELA IMOBILIÁRIA AO REQUERENTE; MULTA POR QUEBRAS CONTRATUAIS (3 VEZES O VALOR DO ALUGUEL VIGENTE À ÉPOCA DA INFRAÇÃO CONTRATUAL), BEM COMO AO PAGAMENTO DO VALOR PARA REPARAÇÃO DO IMÓVEL E DANOS MORAIS – INSURGÊNCIA DA IMOBILIÁRIA REQUERIDA – PRELIMINAR AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DOS SÓCIOS REJEITADA – MÉRITO - APELANTE QUE NÃO SE DESINCUMBIU DO SEU ÔNUS PROBATÓRIO QUANTO À COBRANÇA E DANOS MATERIAIS -

Documento eletrônico VDA59006625 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:25:18
Código de Controle do Documento: 61b7ac68-4ecd-4231-80e8-b35554edd913

DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS - INCIDÊNCIA DA MULTA CONTRATUAL - INEXISTÊNCIA DE DANOS MORAIS PELO MERO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 465-471).

No recurso especial (fls. 472-494), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, além do dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 85, 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, e 421 do Código Civil.

Suscitou negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido teria deixado de enfrentar alegações relativas à liberdade contratual, à inaplicabilidade da multa contratual prevista exclusivamente em desfavor da parte agravante e à necessidade de redistribuição do ônus sucumbencial, diante da sucumbência recíproca.

Alegou, ainda, a ausência de provas dos danos materiais e que a imposição da multa contratual em desfavor da recorrente violaria os princípios da intervenção mínima e da excepcionalidade da revisão contratual.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 512-518).

No agravo (fls. 536-553), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Foi oferecida contraminuta (fls. 555-560).

É o relatório.

Decido.

Inexiste afronta aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC quando o acórdão recorrido 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.

O Tribunal de origem, com base nos fatos e nas provas dos autos, assim se pronunciou (fls. 456-457):

> [...] Portanto, infere-se dos contratos adunados a incongruência de valores recebidos e os repassados pela apelante ao autor, prova estritamente documental que caberia à empresa apelante, na condição de intermediária com a obrigação de repassar os valores de aluguel, por se tratar de fato extintivo do direito do autor, conforme dispõe o art. 373, II, do CPC.
>
> [...] Logo, não se desincumbiu o apelante de seu ônus probatório, deve ser mantida a condenação dos valores referentes à diferença entre os aluguéis pagos pelo locatário e aluguéis repassados pela imobiliária ao requerente.
>
> [...] Percebe-se dos documentos juntados aos autos às fls. 55/145 descumprimento das cláusulas supracitadas, pois os depósitos que deveriam ocorrer até dia 17 de cada mês, ocorriam cerca de 10 dias depois, sem incidência de multa e juros, nos termos da cláusula 3.2 do contrato de locação assinado pela inquilina (fl.32).
>
> Destarte, havendo nítido descumprimento contratual, deve ser aplicada a multa prevista na cláusula oitava, item 8.1, correspondente a 3 (três) meses do aluguel vigente à época da prática da infração contratual, conforme reconhecido na sentença primeva.
>
> [...] Entretanto, os documentos de declaração de vistoria e de entrega do imóvel (170 /174) atestaram a existência de danos no imóvel. Some-se às fotografias anexadas, das quais é possível perceber nas imagens registradas após a saída da inquilina que há diversas paredes e móveis

Documento eletrônico VDA59006625 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:25:18
Código de Controle do Documento: 61b7ac68-4ecd-4231-80e8-b35554edd913

> do imóvel que estão, de fato, danificados e, como não houve prova contrária da requerida nesse sentido, presume-se que os fatos sejam verdadeiros.
>
> Desse modo, não assiste razão à parte, visto que o Tribunal *a quo* decidiu a matéria controvertida nos autos, ainda que contrariamente a seus interesses, não incorrendo em nenhum dos vícios previstos nos arts. 489 e 1.022 do CPC.
>
> Nesse contexto, infirmar as conclusões do acórdão recorrido para afastar o dever de indenizar, declarar a impossibilidade de aplicação da referida cláusula penal à recorrente ou alterar a distribuição equitativa dos ônus de sucumbência demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, além da interpretação de cláusulas contratuais, providências não admitidas no âmbito desta Corte, a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
>
> Outrossim, para o conhecimento do recurso especial com base na alínea "c" do permissivo constitucional, seria indispensável demonstrar, por meio de cotejo analítico, que as soluções encontradas tanto na decisão recorrida quanto nos paradigmas tiveram por base as mesmas premissas fáticas e jurídicas, existindo entre elas similitude de circunstâncias. Contudo, a parte não se desobrigou desse ônus, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.
>
> Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo em recurso especial.
>
> Publique-se e intimem-se.

A Corte local pronunciou-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. Na verdade, sob o pretexto de sanar supostos vícios, a parte demonstra inconformismo com as conclusões do Tribunal de origem.

Ademais, conforme destacado na decisão agravada, o Tribunal de origem, com base nos fatos e nas provas constantes dos autos, concluiu que a parte não se desincumbiu de seu ônus probatório, razão pela qual deve ser mantida a condenação ao pagamento dos valores referentes à diferença entre os aluguéis. Concluiu, ainda, pelo descumprimento contratual, o que ensejou a aplicação da multa prevista no contrato.

A modificação do entendimento firmado no acórdão impugnado demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada por esta Corte, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

Outrossim, para o conhecimento do recurso especial com base na alínea "c" do permissivo constitucional, seria indispensável demonstrar, por meio de cotejo analítico, que as soluções encontradas tanto na decisão recorrida quanto nos paradigmas tiveram por base as mesmas premissas fáticas e jurídicas, existindo entre elas similitude de circunstâncias. Contudo, a parte não se desobrigou desse ônus, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC.

Documento eletrônico VDA59006625 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:25:18
Código de Controle do Documento: 61b7ac68-4ecd-4231-80e8-b35554edd913

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59006625 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:25:18
Código de Controle do Documento: 61b7ac68-4ecd-4231-80e8-b35554edd913

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.112.299 / SE

Número Registro: 2025/0457137-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00443945320228250001 202213601205 202300854818 202500804608 443945320228250001

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : AIRTON IMOBILIARIA CORRETOR DA REGIAO LTDA
ADVOGADOS : RODOLFO SANTANA DE SIQUEIRA PINTO - SE005554
VINICIUS PEREIRA NORONHA - SE009252
RAFAEL MARTINS DE ALMEIDA - SE006761
AGRAVADO : EDGAR FERREIRA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : MIGUEL EDUARDO BRITTO ARAGAO - SE001991
EDEM AUGUSTO PIMENTEL FERREIRA - SE003206

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : AIRTON IMOBILIARIA CORRETOR DA REGIAO LTDA
ADVOGADOS : RODOLFO SANTANA DE SIQUEIRA PINTO - SE005554
VINICIUS PEREIRA NORONHA - SE009252
RAFAEL MARTINS DE ALMEIDA - SE006761
AGRAVADO : EDGAR FERREIRA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : MIGUEL EDUARDO BRITTO ARAGAO - SE001991
EDEM AUGUSTO PIMENTEL FERREIRA - SE003206

Documento eletrônico VDA60023371 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:54:41
Código de Controle do Documento: 06c6f9bc-b839-4028-bbab-2ad3b40e073a

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60023371 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:54:41
Código de Controle do Documento: 06c6f9bc-b839-4028-bbab-2ad3b40e073a