SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3199373 - PE (2026/0086118-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JOSE BARROS DE ALMEIDA FILHO
ADVOGADOS	:	ROSANGELA SOBREIRA GOMES DA SILVA MASTRANGELI - PE015914
		RENATO ALEXANDRE MARTINS MASTRANGELI - PE053820
AGRAVADO	:	ARRECIFES NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	RAFAEL JOSÉ PINTO TIZEI - PE038367
		AMADEU TIZEI DE SOUZA MENDONCA - PE046797
		RUHAN FERREIRA DA MOTA - PE055215
		ÁLVARO TIZEI DE SOUZA MENDONÇA - PE055254

EMENTA

DIREITO CIVIL. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULAS. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. DANOS MATERIAIS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Controverte-se sobre alegada abusividade de cláusulas de contrato de administração imobiliária, repetição de indébito em dobro, indenização por danos materiais decorrentes de suposta omissão na cobrança de aluguéis e configuração de sucumbência mínima em lugar de recíproca.

2. Inviável o exame da abusividade das cláusulas contratuais impugnadas sem reinterpretação das obrigações pactuadas pelas partes, providência obstada em recurso especial pela Súmula n. 5 do STJ.

3. Afastadas pelo Tribunal de origem as teses de repasse indevido, omissão culposa e equivalência das sucumbências com amparo no acervo fático-probatório, a desconstituição dessas conclusões demandaria revolvimento de provas, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA59535269 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:13:01
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 9bf6a195-931b-4754-bb9f-8257ab0990b5

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59535269 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:13:01
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 9bf6a195-931b-4754-bb9f-8257ab0990b5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3199373 - PE (2026/0086118-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	JOSE BARROS DE ALMEIDA FILHO
ADVOGADOS	:	ROSANGELA SOBREIRA GOMES DA SILVA MASTRANGELI - PE015914
		RENATO ALEXANDRE MARTINS MASTRANGELI - PE053820
AGRAVADO	:	ARRECIFES NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	RAFAEL JOSÉ PINTO TIZEI - PE038367
		AMADEU TIZEI DE SOUZA MENDONCA - PE046797
		RUHAN FERREIRA DA MOTA - PE055215
		ÁLVARO TIZEI DE SOUZA MENDONÇA - PE055254

EMENTA

DIREITO CIVIL. CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULAS. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. DANOS MATERIAIS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Controverte-se sobre alegada abusividade de cláusulas de contrato de administração imobiliária, repetição de indébito em dobro, indenização por danos materiais decorrentes de suposta omissão na cobrança de aluguéis e configuração de sucumbência mínima em lugar de recíproca.

2. Inviável o exame da abusividade das cláusulas contratuais impugnadas sem reinterpretação das obrigações pactuadas pelas partes, providência obstada em recurso especial pela Súmula n. 5 do STJ.

3. Afastadas pelo Tribunal de origem as teses de repasse indevido, omissão culposa e equivalência das sucumbências com amparo no acervo fático-probatório, a desconstituição dessas conclusões demandaria revolvimento de provas, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA59144655 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: b1a63a7c-69b0-4d2d-b16e-88becab53f84

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JOSÉ BARROS DE ALMEIDA FILHO (JOSÉ) contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal.

JOSÉ interpôs recurso especial apontando violação do artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor, sustentando a abusividade das cláusulas 6, 7 e 9; ofensa ao artigo 42, parágrafo único, do mesmo diploma legal, pleiteando a repetição em dobro de supostos valores retidos; violação dos artigos 186, 927 e 944 do Código Civil, aduzindo a ocorrência de danos materiais pelo atraso na cobrança de aluguéis; e violação dos artigos 85 e 86 do Código de Processo Civil, contestando a sucumbência recíproca sob o argumento de sucumbência em parte mínima (e-STJ, fls. 620 a 646).

A Vice-Presidência do Tribunal de Justiça de Pernambuco negou seguimento ao recurso especial pela incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça (e-STJ, fls. 669 a 671).

ARRECIFES NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ARRECIFES) apresentou contrarrazões ao recurso especial e contraminuta ao agravo em recurso especial, aduzindo a ausência de documentação do agravante para justificar a concessão do benefício da justiça gratuita, o óbice das Súmulas 5 e 7 desta Corte e a violação do princípio da dialeticidade recursal (e-STJ, fls. 651 a 660 e 682 a 684).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele CONHEÇO, portanto, e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

(1) Da alegada abusividade das cláusulas contratuais

JOSÉ sustenta a nulidade das cláusulas 6, 7 e 9 do contrato de administração imobiliária sob a tese de abusividade e desvantagem exagerada, afrontando o artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor.

A Primeira Turma da Câmara Regional de Caruaru do Tribunal de Justiça de Pernambuco afastou a abusividade indicada, registrando o seguinte entendimento:

> *O recorrente não apresentou fundamentos hábeis para demonstrar a abusividade das cláusulas contratuais impugnadas. A cláusula 6, que dispõe sobre a remuneração da ré, é clara ao estipular que a*

Documento eletrônico VDA59144655 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: b1a63a7c-69b0-4d2d-b16e-88becab53f84

> *ARRECIFES terá direito à metade dos valores das multas e dos descontos não concedidos. Já a cláusula 7 versa sobre o dever de prestação de contas, alinhado com os deveres anexos da boa-fé objetiva. A cláusula 9 trata da cláusula penal para o desfazimento do negócio, respaldada nos arts. 408 a 416 do Código Civil. Nenhuma dessas cláusulas coloca o autor em desvantagem ou viola a boa-fé objetiva, motivo pelo qual não padecem de abusividade.* (e-STJ, fls. 406 a 414).

Para acolher a pretensão recursal e desconstituir essa conclusão, reconhecendo as nulidades indicadas com fundamento no artigo 51 da legislação consumerista, seria necessário interpretar novamente os termos e as obrigações pactuadas pelas partes. No entanto, esse procedimento é vedado no âmbito do recurso especial pela Súmula 5 do Superior Tribunal de Justiça.

(2) Dos repasses de valores e da repetição de indébito em dobro

JOSÉ alega que sofreu repasses inferiores aos devidos e que faz jus à repetição do indébito em dobro em virtude de retenções indevidas feitas pela imobiliária, apontando violação do artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

O Tribunal pernambucano, todavia, ao confirmar os termos da sentença, asseverou que os repasses ocorreram com base no desconto de pontualidade contratualmente previsto e assinado pelo proprietário, de modo que não se constatou retenção indevida na cobrança dos aluguéis.

Neste sentido, constou do voto do relator no acórdão recorrido:

> *A sentença reconheceu a ausência de previsão contratual para a cobrança das rubricas "100% bancado" e "Porte de Correio de Demonstrativo", determinando a devolução em dobro dos valores pagos indevidamente, nos termos do art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. O recorrente não trouxe elementos novos capazes de infirmar essa conclusão, limitando-se a repetir alegações já analisadas e refutadas na sentença* (e-STJ, fls. 406 a 414).

A modificação do julgado para reconhecer a ocorrência de repasses indevidos de aluguel e acolher o pedido de devolução em dobro exigiria o revolvimento de todo o conjunto de provas e o reexame fático-probatório da demanda, procedimento que encontra óbice na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

(3) Dos danos materiais pela suposta omissão na cobrança de aluguéis

JOSÉ aponta violação dos artigos 186, 927 e 944 do Código Civil, pleiteando indenização por danos materiais no montante de dez mil reais por suposta omissão e desídia de ARRECIFES na cobrança de aluguéis em atraso.

Documento eletrônico VDA59144655 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: b1a63a7c-69b0-4d2d-b16e-88becab53f84

O Colegiado pernambucano rechaçou a tese de negligência ou inadimplemento culposo, registrando que ARRECIFES tomou as medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis para a cobrança dos débitos locatícios por meio de seu departamento jurídico.

No acórdão recorrido ficou estabelecido que:

> *Para a condenação ao pagamento de danos materiais, é necessária a demonstração de efetivo dano e nexo causal com a conduta da ré. O recorrente não comprovou o prejuízo alegado, tampouco a prática de ato ilícito pela recorrida. A decisão de primeiro grau foi acertada ao reconhecer a ausência de dano material passível de indenização* (e-STJ, fls. 406 a 414).

Dessa forma, para afastar a premissa adotada pelo Tribunal pernambucano e estabelecer que houve negligência e prejuízo material passível de indenização, seria imprescindível reavaliar os elementos fáticos dos autos, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

(4) Da distribuição dos ônus sucumbenciais e da alegada sucumbência mínima

Por fim, JOSÉ alega ofensa aos artigos 85, §2º, e 86 do Código de Processo Civil, insurgindo-se contra a fixação da sucumbência recíproca e sustentando que decaiu de parte mínima de suas pretensões.

O acórdão recorrido confirmou a proporcionalidade da sucumbência estabelecida na sentença de primeiro grau, destacando o seguinte fundamento:

> *A sentença aplicou corretamente o art. 86 do CPC, reconhecendo a sucumbência recíproca e determinando a divisão das custas processuais e honorários advocatícios entre as partes. Não há razões para modificar essa decisão, visto que ambas as partes foram, in parte, vencedoras e vencidas* (e-STJ, fls. 406 a 414).

A jurisprudência deste Tribunal Superior firmou-se no sentido de que a aferição da proporção da vitória e da derrota de cada litigante para fins de distribuição dos ônus sucumbenciais envolve o exame de fatos e provas, providência obstada pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Confira-se:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. REVISÃO DE COMPLEMENTAÇÃO DE APOSENTADORIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS . ARBITRAMENTO. POSSIBILIDADE. CAUSALIDADE. DISTRIBUIÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS . SUCUMBÊNCIA DAS PARTES. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ . AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.*

Documento eletrônico VDA59144655 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: b1a63a7c-69b0-4d2d-b16e-88becab53f84

> *1. A fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais é devida, mesmo em casos de extinção do processo sem resolução do mérito, mediante a verificação da sucumbência e aplicação do princípio da causalidade. Precedentes .*
> ***2. Conforme a jurisprudência desta Corte, não é possível a apreciação do quantitativo em que as partes saíram vencedoras ou vencidas na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca e a fixação do respectivo quantum, por implicar incursão no suporte fático-probatório dos autos, óbice da Súmula 7/STJ.***
> *3. Agravo interno a que se nega provimento .*
> (STJ - AgInt no REsp: 1952810 DF 2021/0227518-2, Data de Julgamento: 13/02/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/02/2023)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor econômico dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em desfavor de JOSÉ BARROS DE ALMEIDA FILHO (JOSÉ), na forma do art. 85, §11, do CPC.

Por oportuno, previno 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 CPC.

É o voto

Documento eletrônico VDA59144655 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:39:29
Código de Controle do Documento: b1a63a7c-69b0-4d2d-b16e-88becab53f84

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.199.373 / PE

Número Registro: 2026/0086118-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00045358520168170640 45358520168170640

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: JOSE BARROS DE ALMEIDA FILHO
ADVOGADOS	: ROSANGELA SOBREIRA GOMES DA SILVA MASTRANGELI - PE015914
	RENATO ALEXANDRE MARTINS MASTRANGELI - PE053820
AGRAVADO	: ARRECIFES NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: RAFAEL JOSÉ PINTO TIZEI - PE038367
	RUHAN FERREIRA DA MOTA - PE055215
	AMADEU TIZEI DE SOUZA MENDONCA - PE046797
	ÁLVARO TIZEI DE SOUZA MENDONÇA - PE055254
ASSUNTO	: DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, 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 a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA59391957 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:57:29
Código de Controle do Documento: feb23e00-cd95-4bc5-ba6a-36c5705dd836

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59391957 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:57:29
Código de Controle do Documento: feb23e00-cd95-4bc5-ba6a-36c5705dd836