



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1807488 - SP (2020/0347819-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ZELIA CORREA JORGE
AGRAVANTE : ROOSEVELT JORGE
AGRAVANTE : WESLEY CORREA JORGE
AGRAVANTE : PAULA ROBERTA DE SOUSA CORREA
AGRAVANTE : AGNES NOEMI CORREA WEISS
AGRAVANTE : FABRICIO WEISS XAVIER DE BARROS
ADVOGADOS : FERNANDA KELLY INACIO HALLIWELL - SP206431
TARNA APARECIDA VILIMEK - SP338301
AGRAVADO : MANOEL SILVA SANTANA-CONSTRUTOR
ADVOGADO : RUBENS ALBERTO KINDLMANN JUNIOR - SP221774
INTERES. : ANDRÉ PERANDIN DE MELO
ADVOGADOS : DIEGO SCARIOT - SP321391
ANA PAULA CHAVES ANDRE - SP360834
ISABELLE CARNELOS SILVA - SP395448

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. NULIDADE POR OMISSÃO. REQUISITOS CUMULATIVOS. AUSÊNCIA DE RELEVÂNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TJ-SP que manteve decisão de primeira instância em ação de rescisão de compromisso de compra e venda, cumulada com pedidos de reintegração de posse, restituição de quantias pagas e indenização de danos materiais.

2. Os recorrentes alegam negativa de prestação jurisdicional, apontando omissão quanto à tese de irregularidade da intervenção de terceiros na fase de cumprimento de sentença, além de violação aos artigos 119, 120, 1.022 e 1.025 do CPC/2015 e ao artigo 1.255 do Código Civil.

3. O acórdão recorrido concluiu pela ausência de má-fé de beneficiários da indenização a ser paga pelos recorrentes e pela insuficiência do valor apurado na primeira perícia para indenização integral dos compradores.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a alegada omissão do acórdão recorrido, quanto à tese de irregularidade da intervenção de terceiros, configura negativa de prestação jurisdicional, considerando os requisitos cumulativos para reconhecimento de omissão e a relevância da matéria para o deslinde da controvérsia.

III. Razões de decidir

5. A configuração de omissão apta a ensejar nulidade do acórdão exige a presença cumulativa dos seguintes requisitos: (I) ausência de pronunciamento sobre o tema pelo Tribunal de origem; (II) oposição de embargos de declaração; (III) levantamento da questão nas razões ou contrarrazões do recurso; e (IV) relevância da matéria para o deslinde da controvérsia.

6. No caso concreto, embora a tese tenha sido suscitada, a ausência de relevância da matéria para o deslinde da controvérsia afasta a alegação de negativa de prestação jurisdicional, dispensando a análise dos demais requisitos.

7. A modificação do entendimento do acórdão recorrido quanto à ausência de má-fé de beneficiários da indenização a ser paga pelos recorrentes e quanto à insuficiência do valor apurado na primeira perícia para indenização integral dos compradores demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme Súmula 7 do STJ.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial desprovido.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1807488 - SP (2020/0347819-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ZELIA CORREA JORGE
AGRAVANTE : ROOSEVELT JORGE
AGRAVANTE : WESLEY CORREA JORGE
AGRAVANTE : PAULA ROBERTA DE SOUSA CORREA
AGRAVANTE : AGNES NOEMI CORREA WEISS
AGRAVANTE : FABRICIO WEISS XAVIER DE BARROS
ADVOGADOS : FERNANDA KELLY INACIO HALLIWELL - SP206431
TARNA APARECIDA VILIMEK - SP338301
AGRAVADO : MANOEL SILVA SANTANA-CONSTRUTOR
ADVOGADO : RUBENS ALBERTO KINDLMANN JUNIOR - SP221774
INTERES. : ANDRÉ PERANDIN DE MELO
ADVOGADOS : DIEGO SCARIOT - SP321391
ANA PAULA CHAVES ANDRE - SP360834
ISABELLE CARNELOS SILVA - SP395448

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. NULIDADE POR OMISSÃO. REQUISITOS CUMULATIVOS. AUSÊNCIA DE RELEVÂNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do TJ-SP que manteve decisão de primeira instância em ação de rescisão de compromisso de compra e venda, cumulada com pedidos de reintegração de posse, restituição de quantias pagas e indenização de danos materiais.

2. Os recorrentes alegam negativa de prestação jurisdicional, apontando omissão quanto à tese de irregularidade da intervenção de terceiros na fase de cumprimento de sentença, além de violação aos artigos 119, 120, 1.022 e 1.025 do CPC/2015 e ao artigo 1.255 do Código Civil.

3. O acórdão recorrido concluiu pela ausência de má-fé de beneficiários da indenização a ser paga pelos recorrentes e pela insuficiência do valor apurado na primeira perícia para indenização integral dos compradores.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a alegada omissão do acórdão recorrido, quanto à tese de irregularidade da intervenção de terceiros, configura negativa de prestação jurisdicional, considerando os requisitos cumulativos para reconhecimento de omissão e a relevância da matéria para o deslinde da controvérsia.

III. Razões de decidir

5. A configuração de omissão apta a ensejar nulidade do acórdão exige a presença cumulativa dos seguintes requisitos: (I) ausência de pronunciamento sobre o tema pelo Tribunal de origem; (II) oposição de embargos de declaração; (III) levantamento da questão nas razões ou contrarrazões do recurso; e (IV) relevância da matéria para o deslinde da controvérsia.

6. No caso concreto, embora a tese tenha sido suscitada, a ausência de relevância da matéria para o deslinde da controvérsia afasta a alegação de negativa de prestação jurisdicional, dispensando a análise dos demais requisitos.

7. A modificação do entendimento do acórdão recorrido quanto à ausência de má-fé de beneficiários da indenização a ser paga pelos recorrentes e quanto à insuficiência do valor apurado na primeira perícia para indenização integral dos compradores demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme Súmula 7 do STJ.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ZELIA CORREA JORGE e OUTROS, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), assim ementado (e-STJ, fl. 402):

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - AÇÃO DE RESCISÃO - DEMANDA CUMULADA COM PEDIDOS DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS - DECISÃO QUE, DEIXANDO DE HOMOLOGAR O

LAUDO DO PERITO JUDICIAL NO QUE TANGE AO VALOR DAS ACESSÕES, POR ELE AQUILATADAS EM R\$ 710.439,82, DETERMINOU AOS AUTORES QUE, PARA SEREM REINTEGRADOS NA POSSE DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS, EFETUASSEM O PAGAMENTO DOS RESPECTIVOS VALORES, ESTIMADOS COM ESPEQUE NO ESTÁGIO EM QUE SE ENCONTRAM AS OBRAS - ALEGAÇÃO DE DESRESPEITO À COISA JULGADA - AGRAVANTES QUE, APROVEITANDO-SE DA REVELIA DA CONSTRUTORA RÉ, DEIXARAM DE NOTICIAR O ANDAMENTO DAS OBRAS E A IMISSÃO DE TERCEIROS ADQUIRENTES NA POSSE DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS - REINTEGRAÇÃO - PRESERVAÇÃO DOS DIREITOS DOS TERCEIROS DE BOA-FÉ - INTELIGÊNCIA DO ART. 40, § 2º, DA LEI Nº 4.591/64 - RECORRENTES QUE DEVERÃO RESSARCIR-LOS DE TUDO QUANTO DESPENDERAM, ADOTANDO-SE, COMO BASE DE CÁLCULO, O QUE EFETIVAMENTE VALER A UNIDADE NO MOMENTO DO PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO - PRECEDENTE - IMPRESCINDÍVEL ELABORAÇÃO DE NOVOS CÁLCULOS - DECISÃO MANTIDA RECURSO DESPROVIDO

Nas razões do recurso especial, os recorrentes apontam violação dos artigos 119, 120, 1.022 e 1.025, do CPC/2015, além do artigo 1.255 do Código Civil.

Afirmam falta de fundamentação do julgado relativamente à impossibilidade de intervenção de assistente na fase de cumprimento de sentença, ao descumprimento do devido processo legal e contraditório prévios à intervenção de terceiros, à vedada admissão de intervenção de João Antunes de Moraes e Neuza de Moraes como terceiros por não terem interesse jurídico.

Sustentam que "o valor de R\$ 871.067,80, referente a construção realizada por João Antunes de Moraes e Neuza de Moraes não deve ser indenizado por estarem de má-fé". (e-STJ, fl. 439), sendo que, quanto ao ressarcimento do valor pago pelos compradores dos apartamentos, "o valor apurado na primeira perícia de R\$ 710.439,82 é suficiente" (e-STJ, fl. 441).

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 485/494).

É o relatório.

VOTO

Para que se configure omissão apta a ensejar a nulidade do acórdão estadual, é necessária a presença cumulativa dos seguintes requisitos: (a) o Tribunal de origem não se tenha pronunciado sobre o tema; (b) tenham sido opostos embargos de declaração; (c) tenha sido a questão levantada nas razões ou contrarrazões do agravo de instrumento ou da apelação; e (d) seja relevante para o deslinde da controvérsia.

Confira-se:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. REQUISITOS PARA RECONHECER A OMISSÃO. QUESTÃO NÃO RELEVANTE. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. ART. 485, V, DO CPC/73. VIOLAÇÃO A LITERAL DISPOSITIVO DE LEI. ARTIGO NÃO INDICADO. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULA Nº 284/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. Para configurar omissão, é necessária a presença cumulativa dos seguintes requisitos: a) o Tribunal de origem não tenha se pronunciado sobre o tema; b)

tenham sido opostos embargos de declaração; c) tenha sido a questão levantada nas razões ou contrarrazões do agravo de instrumento ou da apelação; e d) seja relevante para o deslinde da controvérsia.

2. Ausente relevância, à luz do caso concreto, da matéria tida por não apreciada, afasta-se a alegada omissão.

3. A suposta violação ao art. 485, V, do CPC/73, por violação a literal dispositivo de lei, exige seja declinado no recurso especial especificamente qual o artigo de lei que supostamente daria azo à rescisória, sob pena de deficiência na fundamentação, a ensejar a incidência da Súmula nº 284/STF.

4. Agravo interno não provido."

*(AgInt no REsp 1498690/RS, Rel. **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe 20/03/2017, g.n.)*

No presente caso, muito embora a parte recorrente tenha, de fato, suscitado a tese de irregularidade da intervenção de terceiros nas razões do agravo de instrumento e dos embargos de declaração, a questão não possui relevância para o deslinde da controvérsia, uma vez que o cerne da insurgência dos recorrentes é a alegação de má-fé de João Antunes de Moraes e Neuza de Moraes a afetar os respectivos direitos indenizatórios e a suposta suficiência para indenização dos compradores do valor apurado na primeira perícia.

Assim, a ausência de relevância à luz do caso concreto é suficiente para afastar-se a alegação de negativa de prestação jurisdicional, dispensada a análise dos demais requisitos acima dispostos.

Por outro lado, o acórdão recorrido chancelou expressamente (e-STJ, fls. 401-420) as conclusões do juízo de primeira instância a respeito da (i) ausência de má-fé de João Antunes de Moraes e Neuza de Moraes; e (ii) da insuficiência para a indenização integral do valor pago pelos compradores do valor apurado na primeira perícia de R\$ 710.439,82.

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento, nos termos em que pleiteado pela parte recorrente, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a **Súmula 7** deste Pretório.

Ante o exposto, **conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 1.807.488 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2020/0347819-3

Número de Origem:

0018242015 10239534120158260554 18242015 21410589320198260000

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ZELIA CORREA JORGE

AGRAVANTE : ROOSEVELT JORGE

AGRAVANTE : WESLEY CORREA JORGE

AGRAVANTE : PAULA ROBERTA DE SOUSA CORREA

AGRAVANTE : AGNES NOEMI CORREA WEISS

AGRAVANTE : FABRICIO WEISS XAVIER DE BARROS

ADVOGADOS : FERNANDA KELLY INACIO HALLIWELL - SP206431

TARNA APARECIDA VILIMEK - SP338301

AGRAVADO : MANOEL SILVA SANTANA-CONSTRUTOR

ADVOGADO : RUBENS ALBERTO KINDLMANN JUNIOR - SP221774

INTERES. : ANDRÉ PERANDIN DE MELO

ADVOGADOS : DIEGO SCARIOT - SP321391

ANA PAULA CHAVES ANDRE - SP360834

ISABELLE CARNELOS SILVA - SP395448

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 03 de novembro de 2025