



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1995856 - SP (2022/0080609-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : ODEBRECHT REALIZACOES SP 16 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A
OUTRO NOME : ODEBRECHT REALIZACOES SP 16 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
ADVOGADOS : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
FABIO TADEU FERREIRA GUEDES - SP258469
RECORRIDO : FLÁVIO DIAS PATRÍCIO
ADVOGADO : MAURÍCIO PALLOTTA RODRIGUES - SP255450
INTERES. : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. VÍCIOS NO SISTEMA DE AR-CONDICIONADO. DECADÊNCIA. INAPLICABILIDADE DO PRAZO DO ART. 618, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE RISCO À SOLIDEZ E SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO. AUSÊNCIA DE RECEBIMENTO DEFINITIVO DO IMÓVEL. REVOLVIMENTO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em agravo de instrumento, rejeitou a alegação de decadência em ação de resolução contratual. Na origem, o autor adquiriu unidade hoteleira e alegou vícios no sistema de ar-condicionado, postulando a rescisão do compromisso de compra e venda com restituição das importâncias pagas. A recorrente sustentou a ocorrência de decadência com base no prazo de 180 dias, previsto no art. 618, parágrafo único, do Código Civil, com termo inicial na ciência do vício (21/3/2019), o que implicaria decadência consumada em 18/9/2019, antes do ajuizamento da ação em 12/11/2019. O Tribunal de origem negou provimento ao agravo, assentando a inaplicabilidade do prazo decadencial por inexistir risco à solidez e segurança do edifício e pela ausência de recebimento definitivo do imóvel.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (I) saber se houve violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, configurando omissão, obscuridade e negativa de prestação jurisdicional no acórdão recorrido; e (II) saber se é aplicável o prazo

decadencial de 180 dias previsto no art. 618, parágrafo único, do Código Civil, às ações constitutivas de resolução contratual por vícios no sistema de ar-condicionado de empreendimento hoteleiro.

III. Razões de decidir

3. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC. O Tribunal de origem enfrentou todas as questões suscitadas pela recorrente, pronunciando-se de forma clara e fundamentada sobre a aplicabilidade do art. 618, parágrafo único, do CC, delimitando o alcance da expressão "solidez e segurança" para excluir vícios restritos ao sistema de ar-condicionado e abordando o termo inicial da decadência ao consignar a ausência de recebimento definitivo do imóvel.

4. Os embargos de declaração se revestem de índole particular e fundamentação vinculada, destinando-se ao esclarecimento de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, não possuindo natureza de efeito modificativo. A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte, desde que os fundamentos adotados bastem para justificar a conclusão.

5. Não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, nem fundamentação sucinta com fundamentação deficiente.

6. Quanto à tese de aplicação do prazo decadencial de 180 dias às ações constitutivas por vício construtivo, o acórdão recorrido decidiu pela inaplicabilidade do prazo previsto no art. 618, parágrafo único, do Código Civil, por não haver risco à solidez e segurança da edificação, destacando que os vícios alegados dizem respeito apenas ao funcionamento do sistema de ar-condicionado, sem impedir a habitação segura.

7. A modificação do entendimento do Tribunal de origem, nos termos pleiteados pela recorrente, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos sobre a natureza do negócio jurídico (empreitada *versus* compra e venda) e as características contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, 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 parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

RECURSO ESPECIAL Nº 1995856 - SP (2022/0080609-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : ODEBRECHT REALIZACOES SP 16 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A
OUTRO NOME : ODEBRECHT REALIZACOES SP 16 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
ADVOGADOS : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
FABIO TADEU FERREIRA GUEDES - SP258469
RECORRIDO : FLÁVIO DIAS PATRÍCIO
ADVOGADO : MAURÍCIO PALLOTTA RODRIGUES - SP255450
INTERES. : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. EMPREENDIMENTO HOTELEIRO. VÍCIOS NO SISTEMA DE AR-CONDICIONADO. DECADÊNCIA. INAPLICABILIDADE DO PRAZO DO ART. 618, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE RISCO À SOLIDEZ E SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO. AUSÊNCIA DE RECEBIMENTO DEFINITIVO DO IMÓVEL. REVOLVIMENTO DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em agravo de instrumento, rejeitou a alegação de decadência em ação de resolução contratual. Na origem, o autor adquiriu unidade hoteleira e alegou vícios no sistema de ar-condicionado, postulando a rescisão do compromisso de compra e venda com restituição das importâncias pagas. A recorrente sustentou a ocorrência de decadência com base no prazo de 180 dias, previsto no art. 618, parágrafo único, do Código Civil, com termo inicial na ciência do vício (21/3/2019), o que implicaria decadência consumada em 18/9/2019, antes do ajuizamento da ação em 12/11/2019. O Tribunal de origem negou provimento ao agravo, assentando a inaplicabilidade do prazo decadencial por inexistir risco à solidez e segurança do edifício e pela ausência de recebimento definitivo do imóvel.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (I) saber se houve violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, configurando omissão, obscuridade e negativa de prestação jurisdicional no acórdão recorrido; e (II) saber se é aplicável o prazo

decadencial de 180 dias previsto no art. 618, parágrafo único, do Código Civil, às ações constitutivas de resolução contratual por vícios no sistema de ar-condicionado de empreendimento hoteleiro.

III. Razões de decidir

3. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC. O Tribunal de origem enfrentou todas as questões suscitadas pela recorrente, pronunciando-se de forma clara e fundamentada sobre a aplicabilidade do art. 618, parágrafo único, do CC, delimitando o alcance da expressão "solidez e segurança" para excluir vícios restritos ao sistema de ar-condicionado e abordando o termo inicial da decadência ao consignar a ausência de recebimento definitivo do imóvel.

4. Os embargos de declaração se revestem de índole particular e fundamentação vinculada, destinando-se ao esclarecimento de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, não possuindo natureza de efeito modificativo. A jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte, desde que os fundamentos adotados bastem para justificar a conclusão.

5. Não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, nem fundamentação sucinta com fundamentação deficiente.

6. Quanto à tese de aplicação do prazo decadencial de 180 dias às ações constitutivas por vício construtivo, o acórdão recorrido decidiu pela inaplicabilidade do prazo previsto no art. 618, parágrafo único, do Código Civil, por não haver risco à solidez e segurança da edificação, destacando que os vícios alegados dizem respeito apenas ao funcionamento do sistema de ar-condicionado, sem impedir a habitação segura.

7. A modificação do entendimento do Tribunal de origem, nos termos pleiteados pela recorrente, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos sobre a natureza do negócio jurídico (empreitada *versus* compra e venda) e as características contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 16 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - Ação de resolução contratual - Decadência - Não ocorrência Inaplicabilidade, ao caso, do prazo de 180 dias do parágrafo único do art. 618 do Código Civil Inexistência de risco à solidez e segurança do edifício - Vícios que constituem a causa de pedir que dizem respeito tão somente ao funcionamento do sistema de ar-condicionado do empreendimento hoteleiro, sem que aparentemente impeça a habitação segura, ainda que com certo desconforto - Ademais, o objeto da ação não é a responsabilização do empreiteiro pela reparação dos vícios existentes no empreendimento, mas de rescisão do contrato e restituição das importâncias pagas - Ação constitutiva não sujeita a prazo decadencial - Recurso desprovido." (e-STJ, fl. 102).

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 144-147).

Em seu recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 489, §1º, IV, e 1.022, II, do CPC, pois teria havido omissão e obscuridade no acórdão recorrido, que não teria indicado a norma aplicável ao prazo, teria afastado, sem adequada fundamentação, o alcance de “solidez e segurança”, e não teria fixado corretamente o termo inicial da decadência, configurando negativa de prestação jurisdicional, a reclamar anulação do acórdão integrativo.

(ii) art. 618, parágrafo único, do Código Civil, pois seria aplicável o prazo decadencial de 180 dias às ações constitutivas por vício construtivo que tornariam o imóvel imprestável ao fim a que se destina; o acórdão teria indevidamente afastado tal regra, quando o termo inicial seria a ciência inequívoca do vício (21/3/2019), o que implicaria decadência consumada em 18/9/2019, antes do ajuizamento da ação em 12/11/2019.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 152/157).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, o autor adquiriu unidade hoteleira no empreendimento “Legend – Novotel Santos” e alegou vícios no sistema de ar-condicionado, tratados em assembleias condominiais, bem como a inexistência de termo de entrega definitivo, postulando a rescisão do compromisso de compra e venda com restituição das importâncias pagas; a agravante, por sua vez, pretendeu no agravo o reconhecimento da decadência do direito de resolução, sustentando a incidência do prazo de 180 dias do art. 618, parágrafo único, do CC, com termo inicial na ciência do vício.

No julgamento do agravo de instrumento, decidiu-se pela negativa de provimento, assentando-se a inaplicabilidade, ao caso, do prazo de 180 dias do art. 618, parágrafo único, do CC, por inexistir risco à solidez e segurança do edifício, já que os vícios dizem respeito ao funcionamento do sistema de ar-condicionado; consignou-se, ainda, que se trata de ação constitutiva (resolução contratual) e que não há notícia de recebimento definitivo do imóvel, de modo que eventual prazo decadencial nem teria iniciado, além de não se confundirem suspensão /interrupção da prescrição com decadência (art. 207 do CC) (e-STJ, fls. 101-107).

Nos embargos de declaração, rejeitou-se a pretensão de integração, por inexistirem omissão, contradição ou obscuridade, reafirmando o entendimento de que o art. 618, parágrafo único, do CC se aplica a hipóteses de risco à solidez e segurança, o que não se identificaria no caso, e que, ausente o recebimento definitivo do imóvel, eventual prazo decadencial não teria começado a fluir, sendo inadequada a via integrativa para reforma do julgado (e-STJ, fls. 144-147).

Preambularmente, a análise da alegação de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, referente à omissão e/ou negativa de prestação jurisdicional, deve considerar os fundamentos consignados no recurso especial e verificar se houve apreciação das questões tidas como omissas e obscuras nos acórdãos proferidos.

Oportuno esclarecer que os embargos de declaração se revestem de índole particular e fundamentação vinculada, cujo objetivo é o esclarecimento do verdadeiro sentido de uma decisão eivada de obscuridade, contradição, omissão ou erro material (art. 1.022 do CPC), não possuindo natureza de efeito modificativo.

Outrossim, a jurisprudência desta Corte é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

Em verdade, observa-se que o TJSP manifestou-se sobre a questão suscitada pela ora recorrente, esclarecendo que:

“Insurge-se a recorrente contra a decisão que rejeitou a alegação de decadência. O prazo decadencial do parágrafo único do art. 618 do Código Civil aplica-se aos casos em que haja risco à solidez e segurança do edifício ou outras construções consideráveis, o que, em princípio, não se identifica no caso, tendo em vista que os vícios que constituem a causa de pedir dizem respeito tão somente ao funcionamento do sistema de ar-condicionado do empreendimento, sem que aparentemente impeça a habitação segura, ainda que com certo desconforto. A decadência, na precisa lição de Câmara Leall, ‘é a extinção do direito pela inércia de seu titular, quando sua eficácia foi, de origem, subordinada à condição de seu exercício dentro de um prazo prefixado, e este se esgotou sem que esse exercício se tivesse verificado’. O objeto da ação não é a responsabilização do empreiteiro pela reparação dos vícios existentes no empreendimento, mas de rescisão do contrato e restituição das importâncias pagas. A ação que visa resolver um contrato por inadimplemento, ‘verificada a condição e assim declarado’ (art. 475 do Código Civil) é ação constitutiva², que segundo o escólio de Pontes de Miranda³ ‘é a que tem por fito geral, modificar ou extinguir alguma relação jurídica. Quando se constitui não se faz estar dentro (não se institui), nem se substitui, nem se restitui, nem se destitui:

ou se constitui positivamente, isto é, com (cum) o que se decide se põe plus, que diferencia o momento posterior; ou se constitui negativamente, isto é, se retira, com o ato, o que lá estava; ou se altera o que lá está, como se tem de alterar'. Acerca da prescrição e decadência das ações quanto à providência jurisdicional, merece destaque o consagrado trabalho do Professor Agnelo Amorim Filho, denominado 'Critério Científico para Distinguir a Prescrição da Decadência e para Identificar as Ações Imprescritíveis' (RT 744/725), do qual se destaca das suas conclusões (fls.750): 1ª - Estão sujeitas a prescrição: todas as ações condenatórias e somente elas (arts. 177 e 178 do Código Civil); 2ª Estão sujeitas a decadência (indiretamente), isto é, em virtude da decadência do direito a que correspondem): as ações constitutivas que têm prazo especial de exercício fixado em lei; 3ª São perpétuas (imprescritíveis): a) as ações constitutivas que não têm prazo especial de exercício fixado em lei; e b) todas as ações declaratórias. Não se pode afirmar estar "prescrita" a ação de resolução do contrato, de natureza constitutiva, em que não se exige qualquer prestação, mas se exerce direito potestativo. A restituição dos valores pagos é ação sucessiva, que depende do provimento da ação principal. Como preleciona Chiovenda⁴, em duas categorias se dividem os direitos: 'direitos tendentes a um bem da vida a conseguir-se, antes de tudo, mediante a prestação positiva ou negativa de outros (direito a uma prestação)' e 'direitos tendentes à modificação do estado jurídico existente (direitos potestativos)'. É potestativo o direito de resolver o contrato em decorrência do inadimplemento. Esse poder, como aduz o jurista peninsular⁵, tende 'à produção de um efeito jurídico a favor de um sujeito e a cargo de outro, o qual nada deve fazer, mas nem por isso pode esquivar-se àquele efeito, permanecendo sujeito à sua produção'. Ademais, como bem observou o Juízo de origem, não consta dos autos a notícia do recebimento definitivo do imóvel, não havendo a recorrente produzido prova do contrário, de modo que o prazo decadencial, se existente, nem sequer teria começado a fluir, o que não se confunde com as hipóteses de suspensão ou interrupção do prazo prescricional, as quais, de fato, não são aplicáveis aos prazos decadenciais (art. 207 do Código Civil)." (e-STJ, fls. 104-107)

Por ocasião do julgamento dos embargos de declaração, o Colegiado afirmou a inexistência de vício a ser sanado, conforme se verifica na seguinte ementa:

"EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Inexistência de omissão, contrariedade ou obscuridade a serem sanados - O efeito modificativo somente pode se dar como consequência do suprimento da omissão, aclaramento da obscuridade, afastamento da contradição ou correção do erro material, sendo inadequada a presente via para reforma do julgado - Recurso rejeitado." (e-STJ, fl. 145).

Desse modo, observa-se que o Tribunal de origem enfrentou adequadamente as questões suscitadas pelo recorrente, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade. O acórdão proferido no julgamento do agravo tratou, de forma expressa, da tese relativa à aplicabilidade do art. 618, parágrafo único, do Código Civil, delimitando o alcance da expressão "solidez e segurança" para excluir vícios restritos ao sistema de ar-condicionado. Ademais, abordou o termo inicial do prazo decadencial, ao consignar a ausência de recebimento definitivo do imóvel, concluindo que "se existente, [o prazo] nem sequer teria começado a fluir" (e-STJ, fls. 101-107).

Nos embargos de declaração, o Tribunal reiterou a inexistência de omissão, contradição ou obscuridade, reafirmando os fundamentos anteriormente expostos (e-STJ, fls. 144-147). Dessa forma, não há que se falar em omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

Infere-se, assim, que o Tribunal local se manifestou expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide, não sendo legítimo confundir fundamentação sucinta com fundamentação deficiente apenas porque contrária aos interesses da parte.

Melhor sorte não assiste ao recorrente em relação à tese de aplicação do prazo decadencial de 180 dias às ações constitutivas por vício construtivo que tornariam o imóvel imprestável ao fim a que se destina. Como se extrai dos trechos já transcritos neste voto, o acórdão recorrido decidiu pela inaplicabilidade do prazo previsto no art. 618, parágrafo único, do Código Civil, por não haver risco à solidez e segurança da edificação, destacando que os vícios alegados dizem respeito apenas ao funcionamento do sistema de ar condicionado, sem impedir, aparentemente, a habitação segura; registrou, ainda, tratar-se de ação constitutiva “não sujeita a prazo decadencial”, bem como a ausência de entrega definitiva do imóvel.

Com efeito, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que, quando a pretensão do consumidor possui natureza indenizatória – ou seja, visa ao ressarcimento pelos prejuízos decorrentes de vícios no imóvel –, como no caso em apreço, não incide prazo decadencial, mas sim prazo prescricional, por se tratar de ação tipicamente condenatória.

Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. ART. 618 DO CC. PRAZO DE GARANTIA. VIOLAÇÃO DO DISPOSITIVO NÃO OBSERVADA. INAPLICABILIDADE. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. SUJEIÇÃO À PRESCRIÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos materiais e compensação por danos morais

2. O prazo de 180 dias previsto no parágrafo único do art. 618 do CC tem natureza decadencial, mas se refere apenas ao direito de pleitear a rescisão contratual ou o abatimento no preço, permanecendo, fora desse prazo, a pretensão de indenização, veiculada em ação condenatória, sujeita a prazo prescricional.

3. Quando a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial. A ação, tipicamente condenatória, sujeita-se a prazo de prescrição.

4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

5. Agravo não provido"

(AgInt no AREsp n. 2.465.495/PE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 17/4/2024, sem grifo no original.)

De toda sorte, da leitura dos trechos do julgado atacado acima transcritos, constata-se que, a partir dos fatos e das provas dos autos, o Tribunal de origem afastou a decadência do direito da recorrida, ao tratar sobre a natureza do negócio (empreitada versus compra e venda) e as características contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório.

Ilustrativamente:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTAÇÃO IDÔNEA. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática do Presidente do Superior Tribunal de Justiça, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial. A parte agravante sustentou o preenchimento dos requisitos de admissibilidade recursal e a pertinência das alegações formuladas no apelo. A parte agravada, intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do CPC, manifestou-se pela inexistência de fundamentos aptos à reforma da decisão agravada. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o recurso especial da agravante reúne os requisitos legais para seu conhecimento, afastando-se a aplicação da Súmula 7/STJ; e (ii) estabelecer se a impugnação apresentada no agravo interno foi específica e suficiente para desconstituir os fundamentos da decisão monocrática agravada. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A jurisprudência do STJ, consolidada na Súmula 7, impede o conhecimento de recurso especial quando sua análise demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos. 4. A decisão agravada considerou que o recurso especial pretendia rediscutir matéria fática, especialmente sobre a validade de documento apresentado como prova de dívida em ação monitória, o que atrai a incidência do referido enunciado sumular. 5. A impugnação recursal não apresentou fundamentos jurídicos aptos a demonstrar que a análise do caso não demandaria o reexame de provas, limitando-se a alegações genéricas quanto à inaplicabilidade da Súmula 7/STJ. 6. Nos termos do art. 1.021, § 1º, do CPC, é ônus do agravante impugnar, de forma específica, os fundamentos da decisão agravada, demonstrando a inadequação dos argumentos nela contidos, o que não se verificou no presente caso. IV. DISPOSITIVO 7. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.702.416/CE, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 8/5/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE VALORES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. DECADÊNCIA AFASTADA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS INSANÁVEIS. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. RESCISÃO. POSSIBILIDADE. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA. 1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 2. A partir dos fatos e das provas dos autos, o tribunal de origem afastou a decadência do direito da recorrida, atestou que os vícios construtivos não são sanáveis e reconheceu a possibilidade de rescisão pelo descumprimento contratual da ora recorrente, o que não pode ser revisto por esta Corte pelo óbice da Súmula nº 7/STJ. 3. A incidência da Súmula nº 7/STJ prejudica também o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial alegada, pois não se pode encontrar similitude fática entre os julgados recorrido e paradigma. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.525.629/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS PATRIMONIAIS E LUCROS CESSANTES. RESOLUÇÃO CONTRATUAL. VÍCIO REDIBITÓRIO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA.

DECADÊNCIA NÃO VERIFICADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 07/STJ. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 05/STJ. ALEGADA OFENSA AOS ARTS. 165, 458 E 535 DO CPC/1973. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 796.774/RS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 17/8/2017, DJe de 1/9/2017.)

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 1.995.856 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0080609-1

Número de Origem:

10261405620198260562 22725516220208260000

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

RECORRENTE : ODEBRECHT REALIZACOES SP 16 - EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO S.A

OUTRO NOME : ODEBRECHT REALIZACOES SP 16 - EMPREENDIMENTO
IMOBILIARIO LTDA.

ADVOGADOS : ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE - SP256505
FABIO TADEU FERREIRA GUEDES - SP258469

RECORRIDO : FLÁVIO DIAS PATRÍCIO

ADVOGADO : MAURÍCIO PALLOTTA RODRIGUES - SP255450

INTERES. : HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A

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, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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