



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2333773 - SP (2023/0114083-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : RESIDENCIAL RENAISSANCE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : COLI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : JOÃO ROBERTO PEREIRA MATIAS - SP286181
ARIADNE ABRÃO DA SILVA ESTEVES - SP197603
GUSTAVO HENRIQUE PEREIRA DA SILVA - SP392932
AGRAVADO : LUIS GUSTAVO DA SILVA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. INDEFERIMENTO LIMINAR. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

3. O Tribunal de origem, em linha com o posicionamento deste Tribunal Superior, entendeu pela inadmissão da ação rescisória como sucedâneo recursal, quando a pretensão deduzida não diz respeito a eventual vício de formação da coisa julgada, mas sim à revisão de razoável interpretação que foi adotada pela decisão impugnada.

4. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

III. Dispositivo

5. Agravo em 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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, 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, 17 de dezembro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2333773 - SP (2023/0114083-2)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : RESIDENCIAL RENAISSANCE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE : COLI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : JOÃO ROBERTO PEREIRA MATIAS - SP286181
ARIADNE ABRÃO DA SILVA ESTEVES - SP197603
GUSTAVO HENRIQUE PEREIRA DA SILVA - SP392932
AGRAVADO : LUIS GUSTAVO DA SILVA
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. INDEFERIMENTO LIMINAR. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

3. O Tribunal de origem, em linha com o posicionamento deste Tribunal Superior, entendeu pela inadmissão da ação rescisória como sucedâneo recursal, quando a pretensão deduzida não diz respeito a eventual vício de formação da coisa julgada, mas sim à revisão de razoável interpretação que foi adotada pela decisão impugnada.

4. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

III. Dispositivo

5. Agravo em recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto por RESIDENCIAL RENAISSANCE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA e COLI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da não constatação de violação dos dispositivos federais apontados (fls. 817-818).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 783):

AÇÃO RESCISÓRIA. Resolução de contrato de compromisso de compra e venda por impossibilidade superveniente do promissário comprador. Cláusula de decaimento fixada em 10% sobre o valor das parcelas pagas não viola nem em tese literal disposição de norma jurídica. O perdimento é proporcional às perdas e danos, o que exige o exame de matéria de fato a cada caso concreto. Juros de mora fixados com termo inicial na data da citação, em suposta violação ao Tema 1002 fixado em sede de Recursos Repetitivos pelo STJ. Sucede que o termo inicial dos juros de mora não foi impugnado nas razões do recurso de apelação, o que impediu o conhecimento e alteração ex officio pelo Tribunal de Justiça, para evitar a caracterização da reformatio in pejus. Vistosa inépcia da inicial, uma vez que a causa de pedir nem em tese caracteriza violação direta e frontal a texto de lei. Indeferimento da inicial. Ação Rescisória julgada extinta, sem resolução de mérito.

Nas razões do recurso especial (fls. 795-807), interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, a parte recorrente alegou violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 966, V, do CPC uma vez que a ação rescisória ajuizada deveria ter sido conhecida,

(ii) art. 927, III, do CPC, por entender que o acórdão rescindendo violou precedente vinculante relativo ao Tema n. 1.002 do STJ.

No agravo (fls. 821-832), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta não apresentada (fl. 846).

É o relatório.

VOTO

A alegação referente ao cabimento da ação rescisória com fundamento no art. 966, § 2º, do CPC não foi analisada pelo Tribunal de origem e não foram opostos embargos de declaração para tratar da matéria, circunstância que impede o conhecimento da insurgência por falta de prequestionamento.

Assim, devem ser aplicadas as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

No mais, observa-se que a petição inicial da ação rescisória foi liminarmente indeferida com base nos seguintes fundamentos:

"[...] Indefiro a inicial, diante de sua manifesta inépcia e claro descabimento da ação rescisória.

[...] No que se refere ao montante da cláusula de perdimento, reduzida a 10% do valor das parcelas do preço pagas pelo promissário comprador, nem em tese há violação direta a qualquer norma jurídica.

Isso porque o contrato foi celebrado antes da L. 13.786/18, de modo que nem se discute suposta tarifação das perdas e danos.

Além disso, a cláusula penal ajustada no contrato (anterior ou posterior à L. 13.786/18) pode e deve ser reduzida, com fundamento no art. 413 do Código Civil, se desproporcional prejuízo sofrido pelos promitentes vendedores.

[...] Óbvio que o simples fato de precedentes de Tribunais de diversos Estados da Federação, ou ainda do Superior Tribunal de Justiça, aplicarem percentuais diversos em cláusula de perdimento não desafia o ajuizamento de ação rescisória.

[...] O segundo ponto levantado nesta ação rescisória foi o de que o Acórdão rescindendo teria violado diretamente o Tema 1.002 do Superior Tribunal de Justiça, fixado em sede de Recurso Repetitivo de caráter vinculante.

[...] Realmente o V. Acórdão rescindendo manteve a Sentença de Primeiro Grau, que fixou o termo inicial dos juros moratórios na data da citação, e não na data do trânsito em julgado.

Existe, porém, razão processual para justificar tal capítulo do V. Acórdão.

É que as razões de recurso de apelação das promitentes vendedoras, autoras desta ação rescisória, não dedicam uma só linha contra o capítulo da sentença que fixou o termo inicial dos juros moratórios.

Basta ler as razões de recurso, reproduzidas às fls. 472/488 desta ação rescisória. Nas dezesseis laudas não há uma linha dedicada ao capítulo da sentença que fixou os juros moratórios. Todo o recurso é voltado exclusivamente ao aumento da cláusula de perdimento para 25% do valor das parcelas pagas, e nada mais.

Essa a razão pela qual o V. Acórdão rescindendo não alterou o termo inicial dos juros moratórios. A matéria não foi devolvida ao conhecimento do Tribunal, por total e absoluta falta de provocação das ora autoras desta ação.

Embora exista entendimento sobre a natureza de ordem pública dos juros moratórios, persistem do Superior Tribunal de Justiça duas correntes opostas.

[...] A primeira corrente afirma que "os juros de mora e a correção monetária constituem matéria de ordem pública, de modo que aplicar, alterar ou modificar seu termo inicial, de ofício, não configura julgamento extra petita nem reformatio in pejus" [...]

A segunda corrente, mais restritiva, admite a inclusão da contagem dos juros na hipótese de omissão da sentença, mas não a alteração, se houve a adoção de um critério específico, sem impugnação oportuna do interessado.

[...] Se constata prima facie a inexistência de frontal e direta violação ao precedente normativo, que necessariamente passa pelo exame das circunstâncias fáticas de cada caso concreto (arbitramento da cláusula de

perdimento das parcelas pagas), ou, ainda, pela polêmica possibilidade de alteração ex officio dos juros de mora fixados na sentença, matéria com julgados em ambos os sentidos nos tribunais."

Para que fosse possível a modificação do julgado rescindendo, conforme se depreende do acórdão, seria imprescindível enfrentar a discussão acerca da natureza do termo inicial dos juros de mora na demanda em que se discute a rescisão do compromisso de compra e venda de imóveis por parte do comprador, isto é, se trata ou não de questão de ordem pública, apta a ser conhecida mesmo sem a provocação das partes, o que, como bem demonstrado, revela ser matéria ainda não pacificada.

Neste contexto, não se discute a ocorrência de vício na formação da coisa julgada mas sim a inadequação de razoável interpretação jurídica empreendida à época da prolação do julgado, o que, como bem apontado pela Corte de origem, não desafia o manejo da rescisória.

Neste sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. CABIMENTO. CITAÇÃO DE ARTIGOS. SÚMULA N. 284/STF. LEI N. 6.435/1977. INEXISTÊNCIA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. DECISÃO MANTIDA.

1. É "impossível o conhecimento do recurso pela alínea 'a', já que citação de passagem de artigos de lei não é suficiente para caracterizar e demonstrar a contrariedade a lei federal, posto ser impossível identificar se o foram citados meramente a título argumentativo ou invocados como núcleo do recurso especial interposto" (REsp n. 1.853.462/GO, Relator Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 24/11/2020, DJe 4/12/2020), o que ocorreu.

2. A falta de individualização dos dispositivos legais supostamente violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

3. A simples indicação de dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

4. Conforme a jurisprudência do STJ, "não se admite o ajuizamento de ação rescisória como sucedâneo recursal, já que a pretensão deduzida, nessas hipóteses, não diz respeito a eventual vício de formação da coisa julgada, mas sim à revisão de razoável interpretação jurídica que foi adotada pela decisão impugnada.

Inteligência da Súmula 343 do STF" (AgInt no REsp n. 1.430.965/SC, Relator Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 16/11/2020, DJe 27/11/2020), o que foi observado pela Corte local.

5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).

6. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 83 e 211 do STJ e 282 do STF.

7. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 944639/SE, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 08/03/2021, DJe em 12/03/2021).

Incide, portanto, a Súmula n. 83/STJ.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.333.773 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0114083-2

Número de Origem:

10229444820158260100 20210000998499 215140095202182600 21514009520218260000

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

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 : RESIDENCIAL RENAISSANCE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO
LTDA

AGRAVANTE : COLI ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : JOÃO ROBERTO PEREIRA MATIAS - SP286181

ARIADNE ABRÃO DA SILVA ESTEVES - SP197603

GUSTAVO HENRIQUE PEREIRA DA SILVA - SP392932

AGRAVADO : LUIS GUSTAVO DA SILVA

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, 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, 16 de dezembro de 2025