



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2498998 - MG (2023/0378484-5)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : VALE DOS SONHOS PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA -
EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADO : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -
MG057180
AGRAVADO : WONDERHEID VIEIRA
ADVOGADO : RICARDO HENRIQUE OLIVEIRA FONSECA - MG118181

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONSENSUAL COM RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE ENFRENTOU AS QUESTÕES NECESSÁRIAS À SOLUÇÃO DA LIDE. DECISÃO DESFAVORÁVEL NÃO SE CONFUNDE COM AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. PRECEDENTES. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 927, III, E 987, § 2º, DO CPC. INAPLICABILIDADE DO TEMA 1002/STJ AO CASO CONCRETO, EM RAZÃO DE PECULIARIDADES FÁTICAS (RESCISÃO CONSENSUAL COM RETENÇÃO IMPUTÁVEL À VENDEDORA). TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA FIXADO NA CITAÇÃO (ART. 405 DO CC). INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ QUANTO À NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS PARA VERIFICAÇÃO DA CULPA E DA RETENÇÃO INDEVIDA. RECURSO ESPECIAL FUNDADO EM VIOLAÇÃO A ENUNCIADO DE SÚMULA. NÃO CABIMENTO (SÚMULA 518/STJ). AGRAVO NÃO CONHECIDO.
I CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento no art. 1.030, V, do CPC, em ação de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel, com pedido de restituição de valores retidos indevidamente após distrato consensual.

II QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Alegação de violação aos arts. 11, 141, 485, VI, 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, I e II, do CPC, por suposta omissão no acórdão recorrido quanto à preliminar de ausência de interesse de agir e à

análise de nulidade de cláusula de quitação; e aos arts. 927, III, e 987, § 2º, do CPC, por não aplicação do tema 1002 do STJ quanto ao termo inicial dos juros de mora.

III RAZÕES DE DECIDIR

3. Inexistência de omissão ou negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido enfrentou as questões necessárias à solução da lide, incluindo a utilidade do provimento jurisdicional e a possibilidade de revisão judicial do distrato consensual, com fundamentação suficiente, não se confundindo decisão desfavorável com ausência de prestação jurisdicional (precedentes do STJ).

4. Inaplicabilidade do tema 1002 do STJ ao caso concreto, em razão de peculiaridades fáticas, como rescisão consensual prévia com retenção indevida de valores imputável à vendedora, justificando o termo inicial dos juros de mora na citação, nos termos do art. 405 do CC, sem violação aos arts. 927, III, e 987, § 2º, do CPC.

5. Necessidade de reexame de fatos e provas para acolhimento das teses recursais, o que é vedado em recurso especial pela súmula 7 do STJ.

6. Não cabimento de recurso especial fundado em violação a enunciado de súmula (súmula 518 do STJ).

IV DISPOSITIVO

7. Agravo em recurso especial não conhecido.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2498998 - MG (2023/0378484-5)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : VALE DOS SONHOS PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA -
EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADO : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -
MG057180
AGRAVADO : WONDERHEID VIEIRA
ADVOGADO : RICARDO HENRIQUE OLIVEIRA FONSECA - MG118181

EMENTA

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONSENSUAL COM RETENÇÃO INDEVIDA DE VALORES. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO OU NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE ENFRENTOU AS QUESTÕES NECESSÁRIAS À SOLUÇÃO DA LIDE. DECISÃO DESFAVORÁVEL NÃO SE CONFUNDE COM AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. PRECEDENTES. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 927, III, E 987, § 2º, DO CPC. INAPLICABILIDADE DO TEMA 1002/STJ AO CASO CONCRETO, EM RAZÃO DE PECULIARIDADES FÁTICAS (RESCISÃO CONSENSUAL COM RETENÇÃO IMPUTÁVEL À VENDEDORA). TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA FIXADO NA CITAÇÃO (ART. 405 DO CC). INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ QUANTO À NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS PARA VERIFICAÇÃO DA CULPA E DA RETENÇÃO INDEVIDA. RECURSO ESPECIAL FUNDADO EM VIOLAÇÃO A ENUNCIADO DE SÚMULA. NÃO CABIMENTO (SÚMULA 518 /STJ). AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento no art. 1.030, V, do CPC, em ação de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel, com pedido de restituição de valores retidos indevidamente após distrato consensual.

II QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Alegação de violação aos arts. 11, 141, 485, VI, 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, I e II, do CPC, por suposta omissão no acórdão recorrido quanto à preliminar de ausência de interesse de agir e à análise de nulidade de cláusula de quitação; e aos arts. 927, III, e 987, § 2º, do CPC, por não aplicação do tema 1002 do STJ quanto ao termo inicial dos juros de mora.

III RAZÕES DE DECIDIR

3. Inexistência de omissão ou negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido enfrentou as questões necessárias à solução da lide, incluindo a utilidade do provimento jurisdicional e a possibilidade de revisão judicial do distrato consensual, com fundamentação suficiente, não se confundindo decisão desfavorável com ausência de prestação jurisdicional (precedentes do STJ).

4. Inaplicabilidade do tema 1002 do STJ ao caso concreto, em razão de peculiaridades fáticas, como rescisão consensual prévia com retenção indevida de valores imputável à vendedora, justificando o termo inicial dos juros de mora na citação, nos termos do art. 405 do CC, sem violação aos arts. 927, III, e 987, § 2º, do CPC.

5. Necessidade de reexame de fatos e provas para acolhimento das teses recursais, o que é vedado em recurso especial pela súmula 7 do STJ.

6. Não cabimento de recurso especial fundado em violação a enunciado de súmula (súmula 518 do STJ).

IV DISPOSITIVO

7. Agravo em recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

O recurso especial não foi admitido com fundamento no art. 1.030, V, do CPC, sob os seguintes argumentos: inexistência de omissão ou negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão enfrentou todas as questões necessárias à solução da lide; impossibilidade de reexame de fatos e provas, nos termos da Súmula 7 do STJ e inaplicabilidade do Tema 1002 do STJ, em razão das peculiaridades do caso, que envolveu rescisão consensual com retenção indevida de valores (e-STJ fls. 254-257).

Nas razões do agravo, a parte agravante reitera as alegações de violação aos dispositivos legais mencionados, sustentando que o recurso especial não demanda reexame de fatos e provas, mas apenas a reavaliação jurídica do cenário fático já delineado. Argumenta, ainda, que o acórdão recorrido não observou precedentes obrigatórios do STJ e que as peculiaridades do caso não afastam a aplicação do Tema 1002.

Não foi apresentada contraminuta ao agravo.

Assim delimitada a controvérsia, passa-se à análise do agravo.

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

O apelo não deve prosseguir. Inadmissível a alegação de ofensa aos artigos 489 e 1.022, ambos do Código de Processo Civil, visto que o Colegiado deliberou acerca das questões necessárias à solução da lide, encontrando-se o acórdão fundamentado de forma a não ensejar dúvidas acerca das razões de ordem jurídica que lhe deram sustentação, como se vê:

Com efeito, a própria discussão sobre efeitos da declaração de nulidade da cláusula de quitação deixa explícita a utilidade do provimento jurisdicional pretendido. A vantajosidade, a possibilidade do autor obter posição jurídica mais favorável do que aquela preexistente à ação, está pressuposta no reconhecimento de que ele tem direito à percepção de valor indevidamente retido pela embargante. Destaque-se, a possibilidade de revisão dos termos da cláusula de quitação foi expressamente enfrentada, com indicação de precedente do Superior Tribunal de Justiça reconhecendo, expressamente, a possibilidade de revisão do distrato consensualmente estabelecido entre as partes. O acórdão foi claro ao apontar os fundamentos pelos quais a revisão da cláusula penal, tal como feita em sentença, atende os padrões jurisprudenciais de proporcionalidade e razoabilidade. [...]

“Por último, quanto ao termo inicial de juros de mora, registre-se que o ponto não foi impugnado nas razões recursais, fazendo com que o silêncio do acórdão quanto a esse ponto não possa ser qualificado como omissão. De todo modo, reconhece-se que o termo inicial dos juros de mora poderia ser revisto de ofício, se fosse o caso, por se tratar de matéria de ordem pública. Não o foi, entretanto, porque, conhecendo o precedente obrigatório citado nas razões recursais, considera-se que o caso dos autos tem peculiaridades que o afastam do âmbito de eficácia do precedente. Diversamente da hipótese regulada no precedente, em que a rescisão é decretada pela sentença judicial, no caso dos autos, já houve uma rescisão consensual, com retenção indevida de valores. Essa retenção projeta ato anterior imputável à vendedora que, afastando o precedente obrigatório, justifica a adoção da citação como termo inicial dos juros de mora. Assim, a título de consideração, sem identificação de vício quanto em

torno da matéria, confirma-se a correção do critério utilizado na sentença, e mantido no acórdão, quanto ao termo inicial dos juros de mora. [...]

Assim, eventual reforma do acórdão recorrido implicaria, necessariamente, reexame dos elementos informativos dos autos, providência que não se amolda aos estreitos limites da via escolhida, a teor da orientação contida no verbete nº 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça [...]

Diante do exposto, inadmito o recurso especial, com fundamento no artigo 1.030, inciso V, do Código de Processo Civil.

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que as questões suscitadas já foram enfrentadas pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

De saída, no que tange à alegação de que o acórdão recorrido incorreu em omissão quanto à análise da preliminar de ausência de interesse de agir, violando os arts. 11, 141, 485, VI, 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, I e II, do CPC, sob o argumento que o distrato firmado entre as partes extinguiu o contrato originário, tornando desnecessária a revisão judicial, razão não assiste à agravante.

Compulsando o acórdão combatido, percebe-se que a questão suscitada foi suficientemente apreciada pelo Tribunal de origem, conforme se verifica a seguir (e-STJ fls. 199-204).

*Conquanto a embargante argumente em sentido contrário, não se verifica no decisório qualquer vício a ser a esta altura sanado. Com efeito, a própria discussão sobre efeitos da declaração de nulidade da cláusula de quitação deixa explícita a utilidade do provimento jurisdicional pretendido. **A vantajosidade, a possibilidade do autor obter posição jurídica mais favorável do que aquela preexistente à ação, está pressuposta no reconhecimento de que ele tem direito à percepção de valor indevidamente retido pela embargante.** Destaque-se, a possibilidade de revisão dos termos da cláusula de quitação foi expressamente enfrentada, com indicação de precedente do Superior Tribunal de Justiça reconhecendo, expressamente, a possibilidade de revisão do distrato consensualmente estabelecido entre as partes. O acórdão foi claro ao apontar os fundamentos pelos quais a revisão da cláusula penal, tal como feita em sentença, atende os padrões jurisprudenciais de proporcionalidade e razoabilidade (grifo nosso).*

Compulsando atentamente os autos, percebe-se que a Corte de origem analisou e rebateu os argumentos levantados, sendo certo que a ausência de menção a um ou outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si.

Assim, "Não procede a arguição de ofensa ao 1.022 do CPC, quando o Tribunal Estadual se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia." (AgInt no REsp n. 1.899.000/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

Ressalte-se que não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. MULTA DIÁRIA. REVISÃO DA NECESSIDADE E DO VALOR FIXADO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. "Não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

(AgInt no AREsp n. 2.746.371/PE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)

A alegação do agravante quanto à violação aos arts. 927, III, e 987, § 2º, do CPC, uma vez que o acórdão recorrido deixou de aplicar o precedente obrigatório fixado no Tema 1002 do STJ, que regula o termo inicial dos juros de mora em casos de rescisão contratual, tampouco se sustenta no caso concreto. Vejamos, novamente, o teor da decisão recorrida (e-STJ fl. 202):

Diversamente da hipótese regulada no precedente, em que a rescisão é decretada pela sentença judicial, no caso dos autos, já houve uma rescisão consensual, com retenção indevida de valores.

Essa retenção projeta ato anterior imputável à vendedora que, afastando o precedente obrigatório, justifica a adoção da citação como termo inicial dos juros de mora.

Logo, percebe-se que o Tribunal de origem imputou ao agravante a culpa pela rescisão contratual, não podendo ser aplicado, na espécie, o entendimento esposado por esta Corte Superior no tema 1002.

Vejamos o entendimento desta Corte Superior em casos análogos:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO. TERMO INICIAL. JUROS DE MORA. PECULIARIDADE DO CASO. ART. 405 DO CC. NÃO APLICAÇÃO DO TEMA Nº 1002. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ANÁLISE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS Nº 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. IMPOSSIBILIDADE DA MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS.

1. Na hipótese, o tribunal de origem entendeu que o distrato não se deu na data prevista no contrato por culpa da vendedora. Rever tal conclusão demandaria o reexame das circunstâncias fáticas dos autos e a interpretação de cláusula contratual. Incidência das Súmulas nº 5 e 7/STJ.

2. A aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial.

3. Em se tratando de responsabilidade contratual, os juros moratórios são computados a partir da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil. Precedentes.

4. No caso, não cabe a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, pois o recurso tem origem em decisão interlocutória, sem a prévia fixação de honorários.

5. Agravo interno não provido.

(AglInt no REsp n. 2.069.700/SE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024.)

No mesmo sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELA INTERMEDIÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC QUE NÃO SE VERIFICA. OFENSA AO ART. 927, III, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO TRIENAL. TERMO INICIAL. DATA DO EFETIVO PAGAMENTO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO

PROVIDO.

1. Não procede a arguição de ofensa ao 1.022 do CPC, quando o Tribunal Estadual se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia.

2. O julgador não está obrigado a aplicar a tese fixada no julgamento de recurso especial repetitivo como determinado pelo art. 927, III, do CPC quando realiza a separação do joio do trigo.

3. O termo inicial da prescrição da pretensão de restituição dos valores pagos parceladamente a título de comissão de corretagem é a data do efetivo pagamento.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.899.000/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

Ademais, como cediço, não é possível a interposição de recurso especial fundado em alegação de violação ao enunciado de súmula, o que se aplica ao caso em tela. Senão, vejamos:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO. SÚMULA. NÃO CABIMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMPRÉSTIMO CONSIGNADO. FRAUDE ADMITIDA PELO BANCO. VALORES DESCONTADOS INTEGRALMENTE DEVOLVIDOS. DANO MORAL AFASTADO. REEXAME. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Nos termos da Súmula nº 518/STJ, "para fins do art. 105, III, a, da Constituição Federal, não é cabível recurso especial fundado em alegada violação de enunciado de súmula".

2. O recurso especial é inviável quando a modificação do acórdão recorrido demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

3. A incidência da Súmula nº 7/STJ obsta a admissão do recurso por qualquer das alíneas do permissivo constitucional. Precedentes.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 2.811.448/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 21/8/2025. Grifamos.)

Com a mesma razão de decidir:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. VIOLAÇÃO DE

DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. INADMISSIBILIDADE. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. FIXAÇÃO POR EQUIDADE. IMPOSSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. INADMISSIBILIDADE. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. CONFIGURAÇÃO.

1. Ação de cobrança.

*2. Conforme o art. 105, III, "a", da CRFB, **não é cabível recurso especial fundado em violação de dispositivo constitucional ou em qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal.***

3. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema, por força da Súmula 284 /STF.

4. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, mesmo após os embargos de declaração, obsta o conhecimento do recurso especial que não aponta ofensa ao art. 1.022 do CPC, por falta de prequestionamento, inclusive o ficto, na forma do art. 1.025 do CPC.

Súmula 211/STJ.

[...]

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.687.365/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025.)

Portanto, constatada a pronúncia expressa e suficiente acerca dos temas indicados como omissos, a questão do direito aplicado é matéria relativa ao mérito recursal, não se podendo cogitar, no presente feito, em prestação jurisdicional defeituosa.

Além disso, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, qual seja, a retenção indevida de valores, bem como a culpa pela rescisão do contrato, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

Em casos análogos aos dos autos, assim vem decidindo o Superior Tribunal de Justiça:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. INOVAÇÃO RECURSAL. DESCABIMENTO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. **No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que a retenção integral dos valores pagos pelo autor caracterizaria evidente enriquecimento sem causa. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial.**

3. **"Nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, a jurisprudência desta Corte admite a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga"** (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1701206/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/06/2021, DJe 17/06/2021).

[...] 6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.883.387/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 31/3/2022. Grifo nosso.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. APLICAÇÃO DAS NORMAS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA DE RESCISÃO CONTRATUAL. ABUSIVIDADE CONSTATADA. CONCLUSÕES PAUTADAS EM FATOS E PROVAS, BEM COMO INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REVISÃO INVIÁVEL. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. REVISÃO DAS CONCLUSÕES DO ACÓRDÃO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. DEVOLUÇÃO DOS VALORES EM PARCELA ÚNICA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS E CUSTAS

PROCESSUAIS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284 /STF. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não se verifica a propalada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC /2015, tendo o acórdão recorrido resolvido satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição, omissão ou erro material com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação da tutela jurisdicional.

2. A relação jurídica discutida nos autos, qual seja, contrato de promessa de compra e venda, enquadra-se em típica relação de consumo, de modo que incidem as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

3. A Corte local concluiu que a cláusula prevista no instrumento contratual referente à rescisão contratual se mostrou abusiva, colocando as compromissárias compradoras em verdadeira desvantagem financeira. Diante desse cenário, percebe-se que a alteração do entendimento firmado no aresto impugnado só seria possível mediante o revolvimento do acervo fático-probatório do respectivo processo e do reexame das cláusulas contratuais, providência vedada nesta instância extraordinária em decorrência do disposto nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

(AgInt no REsp n. 2.106.781/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 18/3/2024, DJe de 20/3/2024.)

No presente feito, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

Ante o exposto, **não conheço** do agravo em recurso especial.

Deixo de majorar os honorários recursais, uma vez que a providência é incabível na espécie por já estarem fixados no máximo permitido.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.498.998 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0378484-5

Número de Origem:

10000212646855004 50052241720178130027

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : VALE DOS SONHOS PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA -
EMPRESA DE PEQUENO PORTE

ADVOGADO : ALBERTO MAGNO DE ANDRADE PINTO GONTIJO MENDES -
MG057180

AGRAVADO : WONDERHEID VIEIRA

ADVOGADO : RICARDO HENRIQUE OLIVEIRA FONSECA - MG118181

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 20 de outubro de 2025