



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2492747 - SP (2023/0399946-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **STEPHANIE BARBARA VIRGINIO DA CRUZ**
ADVOGADO : **CASSIA MARIA ROSETTI - SP327381**
AGRAVADO : **EUNICE FERREIRA DA SILVA**
ADVOGADOS : **GERALDO PASSOS JUNIOR - SP147936**
 VALÉRIA DA SILVA GARCIA PASSOS - SP264761

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INSTRUMENTO PARTICULAR. VALIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A promessa de compra e venda de imóvel, celebrada por instrumento particular, é válida e eficaz, conforme os artigos 462 e 1.417 do Código Civil, não sendo exigida a formalização por escritura pública para sua validade.
2. O registro do contrato tem como finalidade conferir publicidade ao negócio jurídico e proteger o promitente comprador contra terceiros de boa-fé, mas sua ausência não invalida o contrato.
3. A teoria do adimplemento substancial não foi apreciada pelo Tribunal de origem, nem suscitada nos embargos de declaração, o que impede sua análise em recurso especial, em razão da ausência de prequestionamento, nos termos das Súmulas 282 e 356 do STF.
4. Resultado do Julgamento: Recurso especial não provido.

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 04/11/2025 a 10/11/2025, 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, 13 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2492747 - SP (2023/0399946-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **STEPHANIE BARBARA VIRGINIO DA CRUZ**
ADVOGADO : **CASSIA MARIA ROSETTI - SP327381**
AGRAVADO : **EUNICE FERREIRA DA SILVA**
ADVOGADOS : **GERALDO PASSOS JUNIOR - SP147936**
: **VALÉRIA DA SILVA GARCIA PASSOS - SP264761**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INSTRUMENTO PARTICULAR. VALIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A promessa de compra e venda de imóvel, celebrada por instrumento particular, é válida e eficaz, conforme os artigos 462 e 1.417 do Código Civil, não sendo exigida a formalização por escritura pública para sua validade.
2. O registro do contrato tem como finalidade conferir publicidade ao negócio jurídico e proteger o promitente comprador contra terceiros de boa-fé, mas sua ausência não invalida o contrato.
3. A teoria do adimplemento substancial não foi apreciada pelo Tribunal de origem, nem suscitada nos embargos de declaração, o que impede sua análise em recurso especial, em razão da ausência de prequestionamento, nos termos das Súmulas 282 e 356 do STF.
4. Resultado do Julgamento: Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por STEPHANIE BARBARA VIRGÍNIO DA CRUZ, 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, fls. 190-191):

EMENTA APELAÇÃO - RECURSO DA RÉ - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - NULIDADE POR VÍCIO DE FORMA - DESCABIMENTO - INSTRUMENTO PARTICULAR ADMISSÍVEL - EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO - DESCABIMENTO - FALTA DE PROVAS E DE MÍNIMA INDIVIDUALIZAÇÃO DOS FATOS - VÍCIOS NÃO DEMONSTRADOS - INADIMPLEMENTO EXCLUSIVAMENTE DA RÉ - PERDAS E DANOS - CABIMENTO - TAXA DE OCUPAÇÃO - CABIMENTO - ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA PELA RÉ - CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA - INCIDÊNCIA - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - FUNDAMENTO DEMONSTRADO - RESOLUÇÃO DO CONTRATO - RETORNO AO ESTADO ANTERIOR - RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO

1 – É válida promessa de compra e venda de imóvel celebrada por instrumento particular não levada a registro, conforme expressamente autorizado pela legislação (CC, arts. 462 e 1.417). Jurisprudência do C. STJ. Possível má-fé por parte da ré, que alega uma invalidade depois de permanecer cinco anos no imóvel.

2 – Inexistindo provas a respeito de vícios redibitórios no imóvel, os quais sequer foram individualizados pela ré, deve ser considerada como única causa para a resolução contratual a inadimplência da ré (CC, art. 474), gerando perdas e danos em favor da autora (CC, art. 475).

3 – Considerando que a ré permaneceu por anos no imóvel objeto do contrato resolvido, deve indenizar a autora pelo período que usufruía do bem, por meio da denominada taxa de ocupação, evitando-se enriquecimento sem causa (CC, art. 884) . Jurisprudência do C. STJ.

4 – Demonstrado o inadimplemento contratual, incide cláusula penal compensatória, a qual não impede a indenização por taxa de ocupação, cujo fundamento legal decorre de outro instituto privatístico.

5 – A reintegração de posse em favor da autora prescinde de investigação sobre a efetiva propriedade do bem, visto que o alicerce jurídico da posse da ré derruiu com a resolução contratual, implicando retorno ao estado anterior com a retomada da posse pela autora.

RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO

Nas razões do recurso especial, a recorrente aponta violação dos artigos 108, 166, 169, 560 e 561, do Código Civil.

Sustenta a nulidade do negócio de compra e venda de imóvel porque não foi realizado por escritura pública e "a negociação havida, em 2017, ultrapassou os 30 maiores salários mínimos, foi de R\$80.000,00, sendo que o salário mínimo nacional, na época, era de R\$937,00 (e ainda não era o maior do país), por conseguinte, ultrapassou o permissivo legal, estabelecido no art.108, do Código Civil". (e-STJ, fl. 210) Por esse motivo, afirma que "retornar ao status quo ante é o viável para o caso vertente, sem penalidades, com devolução dos valores totais indevidamente recebidos". (e-STJ, fl. 211)

Acrescenta que, como "quitou cerca de 66% do valor negociado", "a reintegração de posse constitui uma medida drástica, e, no caso vertente, insere-se, com evidência, na Teoria do Adimplemento Substancial" e "por conseguinte, não é possível considerar resolvida a obrigação quando desempenho do devedor, embora não tenha sido perfeito, aproxima-se consideravelmente do seu resultado final". (e-STJ, fl. 213)

Foram oferecidas contrarrazões (e-STJ, fls. 216/223).

É o relatório.

VOTO

A tese de nulidade do negócio jurídico assim foi rechaçada pelo acórdão recorrido (e-STJ, fls. 192-193, grifei):

A primeira tese defensiva é manifestamente descabida, beirando a litigância de má-fé. A ré questiona a validade do contrato, por prescindir de escritura pública. Causa perplexidade uma tese dessa ser veiculada depois de a ré ter exercido a posse sobre o imóvel por mais de cinco anos até o início da presente ação, pois, caso o contrato fosse nulo, qual o título legitimaria a posse da ré durante esse período? Nenhum, por óbvio.

De todo modo, o instrumento particular é admissível em promessa de compra e venda. Além de constituir premissa básica de todo contrato preliminar a prescindibilidade das mesmas solenidades exigíveis para o contrato definitivo (CC, art. 462), no caso específico da promessa de compra e venda o legislador dispôs, expressamente, que sua celebração pode se dar por instrumento particular (CC, art. 1.417). O registro do contrato tem como único escopo conferir publicidade ao negócio jurídico e viabilizar eventual protetividade ao promitente comprador em face de terceiros de boa-fé (p. ex., um arrematante do imóvel; cf. R Esp n. 1.724.716/MS, Min. Nancy Andrigli, 3ª T., j. 25.9.2018). Posto isso, não há como albergar a tese da ré. Repito: causa perplexidade a ré aventar uma nulidade do negócio jurídico por vício de forma depois de usufruir do bem por aproximadamente cinco anos. Por ora, presume-se de boa-fé sua estratégia processual.

A inteligência do Tribunal de origem está em plena consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, segundo a qual a promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público.

A conferir:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. "Esta Corte Superior reconhece como justo título, hábil a demonstrar a posse, o instrumento particular de compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro. A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público" (AgInt no REsp 1325509/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 06/02/2017).

2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela inexistência de vícios no instrumento contratual. Alterar essa conclusão demandaria reexame de matéria fática, vedado em recurso especial.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 202.871/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 3/4/2018, DJe de 16/4/2018, grifei.)

No que tange à tese de adimplemento substancial, verifica-se que não foi apreciada pelo Tribunal a quo, tampouco a tese trazida nas razões do recurso especial foi suscitada

nos aclaratórios opostos. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das **Súmulas 282 e 356 do STF**.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARTIGO 1.022 DO CPC/15. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). SÚMULA 83/STJ. ARTIGOS 186 E 927 DO CÓDIGO CIVIL. DEFICIÊNCIA NA CONCEPÇÃO DO PROJETO DA OBRA. CAUSALIDADE ADEQUADA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. ARTIGO 884 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULAS 282 E 356/STF. ART. 1.026 DO CPC/15 OMISSÃO NA DECISÃO AGRAVADA. VIA INADEQUADA. NÃO PROVIDO.

1. Não há falar-se em omissão ou falta de justificativa adequada nos casos em que o Tribunal de origem resolve a controvérsia na extensão da matéria devolvida.

2. A pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção está sujeita ao prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil.

Súmula 83/STJ.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).

5. O agravo interno não é o recurso cabível (adequado) para apontar suposta omissão da decisão agravada. Precedentes.

6. Agravo interno a que se nega provimento. ”

(AgInt no AREsp n. 2.506.495/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025, g.n.)

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 2.492.747 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0399946-6

Número de Origem:
10360815620228260002

Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025

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 : STEPHANIE BARBARA VIRGINIO DA CRUZ

ADVOGADO : CASSIA MARIA ROSETTI - SP327381

AGRAVADO : EUNICE FERREIRA DA SILVA

ADVOGADOS : GERALDO PASSOS JUNIOR - SP147936

VALÉRIA DA SILVA GARCIA PASSOS - SP264761

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 04/11/2025 a 10/11/2025, 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, 10 de novembro de 2025