



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2503907 - RJ (2023/0417988-3)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **INVEST BRIDGE DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**
ADVOGADO : **JOÃO RICARDO DA SILVA LAGE - RJ126670**
AGRAVADO : **FABIO AUGUSTO PRANGE**
ADVOGADO : **OTAVIO GOUVÊA DE BULHÕES NETO - RJ126143**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. APLICAÇÃO DO CDC. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 543/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por Invest Bridge do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais, ajuizada em razão da não conclusão de empreendimento imobiliário. A agravante alegou a aplicabilidade do art. 32, § 2º, da Lei 4.591/64 e da Súmula 543/STJ em favor da tese de arrendimento do comprador.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a rescisão contratual decorreu de arrendimento do comprador ou de inadimplemento do promitente vendedor; (ii) verificar se o recurso especial poderia ser conhecido para afastar a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, sob a alegação de error iuris na valoração das provas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O Tribunal de origem reconheceu a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, imputando a culpa exclusiva ao promitente vendedor pelo atraso na entrega do empreendimento.
4. A jurisprudência consolidada do STJ (Súmula 543) estabelece que, em caso de culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à restituição integral das parcelas pagas.
5. A modificação das conclusões quanto à culpa contratual demanda reexame de cláusulas contratuais e do acervo probatório, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.
6. A mera alegação de error iuris não é suficiente para afastar tais impedimentos, sendo necessário demonstrar objetivamente que o acórdão recorrido fixou fatos incontroversos passíveis de simples reavaliação jurídica, o que não ocorreu.
7. A função uniformizadora do recurso especial não autoriza sua utilização para rejugamento de fatos e provas ou reinterpretação de contratos.

IV. DISPOSITIVO

8. 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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, 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, 04 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2503907 - RJ (2023/0417988-3)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : INVEST BRIDGE DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
ADVOGADO : JOÃO RICARDO DA SILVA LAGE - RJ126670
AGRAVADO : FABIO AUGUSTO PRANGE
ADVOGADO : OTAVIO GOUVÊA DE BULHÕES NETO - RJ126143

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR. APLICAÇÃO DO CDC. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 543/STJ. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO E DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por Invest Bridge do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais, ajuizada em razão da não conclusão de empreendimento imobiliário. A agravante alegou a aplicabilidade do art. 32, § 2º, da Lei 4.591/64 e da Súmula 543/STJ em favor da tese de arrendimento do comprador.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a rescisão contratual decorreu de arrendimento do comprador ou de inadimplemento do promitente vendedor; (ii) verificar se o recurso especial poderia ser conhecido para afastar a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ, sob a alegação de error iuris na valoração das provas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O Tribunal de origem reconheceu a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, imputando a culpa exclusiva ao promitente vendedor pelo atraso na entrega do empreendimento.
4. A jurisprudência consolidada do STJ (Súmula 543) estabelece que, em caso de culpa exclusiva do vendedor, o comprador tem direito à restituição integral das parcelas pagas.
5. A modificação das conclusões quanto à culpa contratual demanda reexame de cláusulas contratuais e do acervo probatório, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.
6. A mera alegação de error iuris não é suficiente para afastar tais impedimentos, sendo necessário demonstrar objetivamente que o acórdão recorrido fixou fatos incontroversos passíveis de simples reavaliação jurídica, o que não ocorreu.
7. A função uniformizadora do recurso especial não autoriza sua utilização para rejugamento de fatos e provas ou reinterpretação de contratos.

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo em recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto por Invest Bridge Do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra decisão do Tribunal de origem que inadmitiu o recurso especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

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 (e-STJ fls. 1089-1092):

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 946/962, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos proferidos pela Décima Sexta Câmara Cível, considerando o acórdão decidido em sede de embargos de declaração

após decisão do STJ, fls. 933/935, anulando o julgado anterior. Veja-se as ementas dos acórdãos:

Ementa: Apelação cível. Promessa de compra e venda de unidade integrante de empreendimento imobiliário. Obra não concluída. Sentença terminativa, com fundamento na ilegitimidade passiva. Legitimidade que se identifica a partir do fato de que o pleito consiste na rescisão do contrato celebrado pelas partes, com a devolução dos valores pagos pelo autor ao réu, além de indenização por alegado dano moral. Causa madura para julgamento. Artigo 1013, § 3º, inciso I, do CPC. Elementos dos autos que indicam a provável inviabilização do empreendimento, resultando na perda de utilidade ao contratante autor, a justificar o acolhimento do pedido de rescisão contratual. Imperioso prestígio à função social do contrato e à boa-fé objetiva na relação contratual em tela. Devolução dos valores pagos, consectário do desfazimento contratual, de modo a que as partes retornem ao estado anterior, evitando-se enriquecimento sem causa do alienante. Dano moral não caracterizado. Recurso parcialmente provido. (fls. 637/347)

Ementa: Embargos de declaração. Apelação cível. Decisão do Superior Tribunal de Justiça determinando a reapreciação dos embargos de declaração. Ausência de ofensa ao art. 32, § 2º, da Lei 4.591/64. Provimento aos embargos de declaração, para sanar a omissão verificada, sem alteração da conclusão do julgamento. (fls. 941/944)

Nas suas razões recursais, o recorrente aponta violação ao artigo 32, §2º, da Lei 4.591/64, defendendo que a irretratabilidade do contrato de promessa de compra e venda e, de forma subsidiária, que houve arrependimento confessado pelo recorrido e, assim, deve ser reconhecida a sua culpa com a consequente aplicação do disposto na Súmula 543 do STJ.

Contrarrazões às fls. 1068/1080.

É o brevíssimo relatório.

O acórdão afastou a aplicação do disposto no artigo 32, §2º, da Lei 4591/64, determinando a restituição do valor integral pago pelo recorrido, ao argumento de que (i) se aplica o Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica extraída dos autos; (ii) a rescisão contratual ocorreu por culpa exclusiva do promitente vendedor, ora recorrente, posto que não houve cumprimento do prazo de entrega do empreendimento.

Nessa toada, o acórdão recorrido encontra-se em harmonia com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça acerca da matéria em debate, conforme se extrai dos termos da Súmula 543 do STJ.

Súmula 543: Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

Ademais, a revisão da conclusão do acórdão em relação à aplicação da lei consumerista e à culpa pela rescisão do contrato passaria pela seara fáticoprobatória e pela análise de cláusulas contratuais, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice dos Enunciados nº 5 e 7 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MORA NA CONCLUSÃO E ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS. FORÇA MAIOR. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ. (...)

4. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos - Enunciados n.º 5 e 7 do STJ. 5. No caso dos autos, reconhecer caso fortuito ou força maior, no atraso da entrega do imóvel, exige o reexame de matéria fática, medida inviável em recurso especial. 6. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada. 7. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO. (AgInt no REsp n. 1.921.711/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 14/11/2022, DJe de 17/11/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. SÚMULA 182/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. CULPA PELA RESCISÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA.

SÚMULA 7/STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS. SÚMULA 543/STJ. (...) 2. Concluindo o Tribunal de origem pela culpa da vendedora que levou a rescisão do contrato de compra e venda por ausência de fornecimento de documentos necessários à obtenção do financiamento imobiliário, a modificação desse entendimento exige o reexame de matéria fática, inviável em sede de recurso especial (Súmula 7/STJ). 3. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor /construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543/STJ). 4. "Segundo a jurisprudência desta Corte, o promitente comprador só passa a ser responsável pelas despesas de condomínio a partir da efetiva posse, o que se dá com a entrega das chaves pela construtora" (AgInt no REsp 1.839.746/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2020, DJe de 08/05/2020) . 5. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante. No caso, a indenização por danos morais, fixada na sentença em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), não se mostra irrisória nem desproporcional, não se justificando, por isso, a sua revisão.

6. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 1.702.930/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 18/12/2020.)

Portanto, o recurso especial não merece ser admitido. As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta que lhes são prejudiciais.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, INADMITO o recurso especial interposto.

Publique-se.

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 a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

Nas razões do agravo em recurso especial, a agravante Invest Bridge do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda. sustentou, entre outros pontos, que as teses apresentadas são exclusivamente de direito e não demandam reexame probatório, enfatizando tratar-se de *error iuris* por má valoração de prova específica (confissão de arrependimento do recorrido), com incidência do art. 32, § 2º, da Lei 4.591/64, bem como da correta aplicação da Súmula 543 do STJ, distinguindo-se arrependimento /desistência de resolução contratual. Defendeu, ainda, que não houve pedido de análise de cláusulas contratuais e que a controvérsia recursal cinge-se à reavaliação jurídica de fato incontroverso, à luz da jurisprudência do STJ que admite a reavaliação probatória como questão de direito, sem incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ (fls. 1107 /1113, 1119/1121).

Contudo, a decisão de inadmissibilidade asseverou que o acórdão recorrido está em harmonia com a orientação do STJ quanto à aplicação do CDC e da Súmula 543, reconhecendo a culpa exclusiva do promitente vendedor pelo descumprimento do prazo de entrega do empreendimento, com restituição integral das parcelas. Concluindo o Tribunal de origem pela culpa da vendedora que levou à rescisão, consignando que a revisão pretendida exigiria revolvimento fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ fls. 1089 /1092).

Pois bem, a teor da jurisprudência desta Corte, "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial." (Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça).

Com efeito, a discussão de questões afetas à interpretação contratual, notadamente a do teor e sentido de cláusulas, mostra-se incompatível com o propósito e rito dos recursos especiais, destinados à verificação da interpretação e aplicação do direito federal.

Não por outra razão, a jurisprudência desta Corte tem reiterado que: " É inviável rever, na via do recurso especial, conclusões das instâncias de cognição plena que resultam do estrito exame do acervo fático-probatório carreado nos autos e da interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas nº 5 e 7 do STJ)." (REsp n. 2.123.587/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/2/2025, DJEN de 19/2/2025.)

No mesmo sentido:

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. SÚMULA N. 543/STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. Nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão e corrigir erro material eventualmente existentes no julgado, o que não se verifica no caso dos autos.

2. O acórdão embargado, de maneira clara e fundamentada, consignou que se aplica ao caso dos autos a Súmula n. 543/STJ porquanto, restando comprovado o inadimplemento do contrato pela construtora (atraso na entrega do imóvel), impõe-se a devolução ao autor da integralidade dos valores pagos no decorrer da avença, conforme disposto na sentença e no acórdão recorrido. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

3. Modificar as conclusões a que chegou a Corte local quanto à culpa exclusiva do vendedor esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ.

4. Não há omissão no julgado quanto à divergência jurisprudencial apontada, pois a incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea "a" do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

5. A pretensão de rediscutir matéria devidamente abordada e decidida no julgado embargado, consubstanciada na mera insatisfação com o resultado da demanda, é incabível na via eleita.

Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AgInt no AREsp n. 2.784.306/BA, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025.)

CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA VENDEDORA. SÚMULA 543 /STJ. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL VIOLADO. SÚMULA 284/STF. AUSÊNCIA DE

PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. CITAÇÃO.

1. Nos termos da Súmula 543/STJ, "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

2. No caso dos autos, restando comprovado o inadimplemento do contrato pela construtora (atraso na entrega do imóvel), impõe-se a devolução, ao autor, da integralidade dos valores pagos no decorrer da avença, conforme disposto na sentença e no acórdão recorrido. Incidência da Súmula 83/STJ.

Modificar as conclusões a que chegou a Corte local quanto à culpa exclusiva do vendedor esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Quanto aos lucros cessantes, a parte agravante não indicou os dispositivos de lei federal supostamente ofendidos, o que impede a adequada compreensão da controvérsia, atraindo a aplicação da Súmula 284/STF.

4. É vedada a análise das questões que não foram objeto de efetivo debate pelo Tribunal de origem, estando ausente o requisito do prequestionamento. Ausente o prequestionamento e não opostos embargos de declaração, aplicam-se as Súmulas 282 e 356 do STF.

5. Em caso de responsabilidade contratual, a citação é o termo inicial para a incidência dos juros de mora.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.524.398/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/8/2025, DJEN de 28/8/2025.)

No presente feito, a análise da pretensão recursal demanda a revisão do conteúdo contratual, providência que, como visto, não se mostra compatível com o escopo legalmente conferido ao recurso especial, a evidenciar a inviabilidade de conhecimento da pretensão.

Outrossim, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos,

procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula nº 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula nº 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.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

(...)

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF,

POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acima do tema.

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: "a reavaliação jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula nº 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais."

(AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).

3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

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.

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte agravante, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.503.907 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0417988-3

Número de Origem:

01489830620188190001 1489830620188190001 202203379268 202224511794

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

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : INVEST BRIDGE DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA.

ADVOGADO : JOÃO RICARDO DA SILVA LAGE - RJ126670

AGRAVADO : FABIO AUGUSTO PRANGE

ADVOGADO : OTAVIO GOUVÊA DE BULHÕES NETO - RJ126143

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, 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, 03 de novembro de 2025