AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2549618 - SP (2024/0012386-6)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA BICHUETTE EIRELI
ADVOGADO	:	MATHEUS GALON TANAKA - SP361207
AGRAVADO	:	MARCOS FERNANDO DA SILVA
AGRAVADO	:	LYDIANY SEABRA BORGES
ADVOGADO	:	TALES GUSTAVO PESSONI PARZEWSKI ENGLER PINTO - SP292481
INTERES.	:	CONSTRUTORA BICHUETTE LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ASSINATURA POSTERIOR DAS TESTEMUNHAS. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA PREVISTA EM CONTRATO. INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA CONFIGURADO. RECUSA INJUSTIFICADA DE RECEBIMENTO DO PREÇO NÃO COMPROVADA. MULTA CONTRATUAL DEVIDA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DEDUÇÃO DE IMPOSTOS E COMISSÃO DE CORRETAGEM. NÃO OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "*o fato de as testemunhas do documento particular não estarem presentes ao ato de sua formação não retira a sua executoriedade, uma vez que as assinaturas podem ser feitas em momento posterior ao ato de criação do título executivo extrajudicial, sendo as testemunhas meramente instrumentárias*" (AgInt no AREsp 1.183.668/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 1º/03/2018, DJ de 09/03/2018).

2. A Corte de origem, analisando o acervo fático-probatório dos autos, concluiu que o inadimplemento da construtora é incontroverso, que não ficou provada a mora do credor e que o contrato previa obrigação da recorrente de pagar quantia certa. A modificação de tal entendimento demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7 deste Pretório.

3. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

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

Documento eletrônico VDA50163067 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 04/09/2025 16:27:53
Publicação no DJEN/CNJ de 08/09/2025. Código de Controle do Documento: a35dda1e-014c-4436-b959-a53ae3e3d710

26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, 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, 04 de setembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA50163067 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 04/09/2025 16:27:53
Publicação no DJEN/CNJ de 08/09/2025. Código de Controle do Documento: a35dda1e-014c-4436-b959-a53ae3e3d710

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2549618 - SP (2024/0012386-6)

RELATOR	:	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA BICHUETTE EIRELI
ADVOGADO	:	MATHEUS GALON TANAKA - SP361207
AGRAVADO	:	MARCOS FERNANDO DA SILVA
AGRAVADO	:	LYDIANY SEABRA BORGES
ADVOGADO	:	TALES GUSTAVO PESSONI PARZEWSKI ENGLER PINTO - SP292481
INTERES.	:	CONSTRUTORA BICHUETTE LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ASSINATURA POSTERIOR DAS TESTEMUNHAS. POSSIBILIDADE. SÚMULA 83/STJ. OBRIGAÇÃO DE PAGAR QUANTIA CERTA PREVISTA EM CONTRATO. INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA CONFIGURADO. RECUSA INJUSTIFICADA DE RECEBIMENTO DO PREÇO NÃO COMPROVADA. MULTA CONTRATUAL DEVIDA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DEDUÇÃO DE IMPOSTOS E COMISSÃO DE CORRETAGEM. NÃO OCORRÊNCIA DO FATO GERADOR. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "*o fato de as testemunhas do documento particular não estarem presentes ao ato de sua formação não retira a sua executoriedade, uma vez que as assinaturas podem ser feitas em momento posterior ao ato de criação do título executivo extrajudicial, sendo as testemunhas meramente instrumentárias*" (AgInt no AREsp 1.183.668/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 1º/03/2018, DJ de 09/03/2018).

2. A Corte de origem, analisando o acervo fático-probatório dos autos, concluiu que o inadimplemento da construtora é incontroverso, que não ficou provada a mora do credor e que o contrato previa obrigação da recorrente de pagar quantia certa. A modificação de tal entendimento demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7 deste Pretório.

3. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA49709796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 25/08/2025 21:01:48
Código de Controle do Documento: f5672918-d232-4850-ab0b-087bcd9e8f2b

Trata-se de agravo interno, interposto por CONSTRUTORA BICHUETTE LTDA e OUTRA, contra decisão da Presidência desta Corte que não conheceu do agravo em recurso especial por intempestividade.

Nas razões de agravo interno, a parte recorrente alega a tempestividade do recurso (e-STJ, fls. 468/476).

A parte agravada não apresentou impugnação (e-STJ, fls. 480/481).

Intimada a parte para comprovar a ocorrência de feriado local ou a suspensão de expediente forense, em consonância com a nova redação conferida pela Lei 14.939/2024 ao art. 1.003, § 6º, do CPC, nos termos da Questão de Ordem lavrada pela Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça no AREsp 2.638.376/MG, a parte agravante apresentou a manifestação de fls. 494/504.

É o relatório.

VOTO

Afiguram-se relevantes os argumentos engendrados pela parte recorrente, razão pela qual reconsidero a decisão de fls. 463/464, nos termos da Questão de Ordem julgada pela Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça no AREsp 2.638.376/MG.

Passa-se, assim, a novo exame do agravo em recurso especial.

Trata-se de agravo de CONSTRUTORA BICHUETTE LTDA e OUTRA contra decisão que não admitiu recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EMBARGOS. CONTRATO ESCRITO, ASSINADO PELAS PARTES E DUAS TESTEMUNHAS. EFICÁCIA EXECUTIVA PRESENTE. IRRELEVÂNCIA DE QUE AS ASSINATURAS DAS TESTEMUNHAS TENHAM SIDO INSERIDAS POSTERIORMENTE. ALEGAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DO TÍTULO EM RAZÃO DE INDETERMINAÇÃO DO OBJETO DO CONTRATO. INOCORRÊNCIA. MORA COMPROVADA, A ENSEJAR A OBRIGAÇÃO DA CONSTRUTORA DE PAGAR QUANTIA CERTA, ACRESCIDA DE MULTA CONTRATUAL E JUROS MORATÓRIOS. PLEITO DE ABATIMENTO DOS VALORES CORRESPONDENTES A DESPESAS COM OUTORGA DE ESCRITURA E COMISSÃO DE CORRETAGEM. INADMISSIBILIDADE. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. A aposição posterior de assinatura de testemunhas não desnatura o título executivo, visto que a lei não exige que seja contemporânea à do devedor. 2. O fato de o imóvel não ter sido entregue aos compradores implica na obrigação da construtora de pagar quantia certa, de modo que não há que se falar em inexigibilidade do título. 3. De igual modo, verificada a mora da executada, são devidos a multa contratual e os juros moratórios. 4. Embora haja previsão contratual de pagamento de despesas com outorga de escritura e comissão de corretagem por parte dos adquirentes, os fatos geradores respectivos não ocorreram, inexistindo fundamento para se falar em abatimento dos valores correspondentes. 5. À luz do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, eleva-se a verba honorária de responsabilidade da apelante a R$ 1.800,00."* (e-STJ, fl. 420)

Nas razões do recurso especial, a parte agravante alega violação aos seguintes dispositivos: 1) art. 784, III, do CPC, pois a assinatura de duas testemunhas somente foi aposta

Documento eletrônico VDA49709796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 25/08/2025 21:01:48
Código de Controle do Documento: f5672918-d232-4850-ab0b-087bcd9e8f2b

posteriormente no instrumento particular, estando ausente requisito imprescindível para a constituição do título executivo extrajudicial; 2) art. 244 do CC, por inadequação da via eleita, uma vez que não determinada a obrigação de dar coisa incerta que cabia ao devedor; 3) art. 396 do CC, pois não houve mora do recorrente, mas sim do credor, que não quis receber o preço ou a coisa; 4) art. 421 do CC, uma vez que, não configurada mora ou qualquer infração contratual, deve ser afastada a multa da Cláusula 11 e art. 927, II, do CPC, pois deveriam ser excluídas do valor devido as despesas com impostos e corretagem devida ao profissional responsável pela venda do imóvel.

Não houve contrarrazões ao recurso especial (e-STJ, fl. 450).

Quanto à ofensa ao art. 784, III, do CPC, pois a assinatura de duas testemunhas somente foi aposta posteriormente no instrumento particular, estando ausente requisito imprescindível para a constituição do título executivo extrajudicial, a Corte de origem decidiu:

> *"Determina o artigo 784, III, do CPC, deva ser o instrumento particular assinado por duas testemunhas, sem o que não haverá exequibilidade. Contudo, a aposição posterior de assinatura de testemunhas não desnatura o título executivo, visto que a lei não exige que seja contemporânea à do devedor.*
> *(...)*
> *Assim sendo, basta a existência do instrumento subscrito por duas testemunhas para ter eficácia de título executivo, pois apenas o aspecto formal é considerado, não sendo necessário realizar outras perquirições.*
> *Além disso, em nenhum momento a embargante negou ter assinado os documentos apresentados nos autos ou afirmou ter sido induzida a erro. Ao contrário, demonstrou conhecimento da situação desde o início, de modo que sequer houve necessidade de produção de prova acerca do documento e seu conteúdo.*
> ***O fato de inexistir assinatura de testemunhas na via do instrumento em poder da parte embargante não constitui obstáculo à exequibilidade.*** *Bastava-lhe, se pretendesse obter a regularização, exigir da embargada a apresentação da via regularizada, para obtenção de cópia."* (e-STJ, fls. 423/424)

O entendimento acima encontra-se de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA.*
> *1. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, "O fato de as testemunhas do documento particular não estarem presentes ao ato de sua formação não retira a sua executoriedade, uma vez que as assinaturas podem ser feitas em momento posterior ao ato de criação do título executivo extrajudicial, sendo as testemunhas meramente instrumentárias" (AgInt no AREsp 1183668/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2018, DJ 09/03/2018).*
> *1.1. Ademais, de acordo a jurisprudência deste Tribunal Superior, em casos excepcionais, mitiga-se a exigência da assinatura das duas testemunhas no contrato celebrado, de modo a lhe ser conferida executividade, quando os termos do pactuado possam ser aferidos por outro meio idôneo. Incidência da Súmula 83 do STJ.*
> *1.2. Rever o entendimento do Tribunal de origem, no sentido de aferir a ausência dos requisitos necessários para a validade do título executivo (certeza, liquidez e exigibilidade), forçosamente, ensejaria em rediscussão de matéria fática, com o revolvimento das provas juntadas ao processo, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.*
> *2. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que o indeferimento do pedido de produção de provas e o julgamento do mérito da demanda não*

Documento eletrônico VDA49709796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 25/08/2025 21:01:48
Código de Controle do Documento: f5672918-d232-4850-ab0b-087bcd9e8f2b

configuram cerceamento de defesa quando constatada a existência de provas suficientes para o convencimento do magistrado, como ocorreu na hipótese. A alteração do acórdão impugnado com relação à suficiência das provas acostadas aos autos demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é inviável no âmbito do recurso especial, a teor da Súmula 7/STJ.
3. A falta de indicação pela parte recorrente do dispositivo legal que teria sido violado ou objeto de interpretação jurisprudencial divergente implica em deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula 284 do STF, aplicável por analogia. Precedentes.
4. Agravo interno desprovido.
(AgInt no AREsp n. 1.929.197/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 8/9/2023.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TITULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. ASSINATURA POSTERIOR DAS TESTEMUNHAS. SÚMULA N. 83/STJ. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.
1. "O fato de as testemunhas do documento particular não estarem presentes ao ato de sua formação não retira a sua executoriedade, uma vez que as assinaturas podem ser feitas em momento posterior ao ato de criação do título executivo extrajudicial, sendo as testemunhas meramente instrumentárias" (AgInt no AREsp 1183668/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2018, DJ 09/03/2018).
2. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ).
3. 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.
4. No caso concreto, a análise das razões apresentadas pela parte recorrente, quanto à nulidade da execução, demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial.
5. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 2.114.731/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022, DJe de 21/11/2022.)

Já quanto às teses de que o contrato continha obrigação de dar coisa incerta, de que não houve mora do recorrente, mas sim do credor, e de que, não configurada mora ou qualquer infração contratual, deve ser afastada a multa contratual, assim constou no acórdão recorrido:

"Prosseguindo, verifica-se que o contrato estabeleceu:

"III - VALOR: O valor deste negócio é de R$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais), valor esse que a compradora pagará à vendedora [...]
Cláusula 1º. Que a posse do Apartamento, acima descrito, será entregue à Compradora, totalmente pronto e acabado, até o dia 15/04/2019, podendo haver uma dilação desse prazo, de até 60 dias, em decorrência de casos fortuitos e ou força maior ou eventos alheios à vontade da Vendedora.
[...]
Cláusula 3º. Que as despesas com escritura pública de compra e venda, transmitindo o Apartamento acima descrito, para a Compradora, serão por conta desta, e a mesma será lavrada em favor desta ou para quem esta indicar.
[...]
Cláusula 11.º. MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL: As partes estabelecem a multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor total deste negócio, a ser paga pela parte que infringir qualquer cláusula deste contrato.
[...]

Documento eletrônico VDA49709796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 25/08/2025 21:01:48
Código de Controle do Documento: f5672918-d232-4850-ab0b-087bcd9e8f2b

> *Cláusula 13º. A Vendedora acima qualificada, pelo presente instrumento, oferece à Compradora, acima qualificada, garantia de recompra, do apartamento aqui negociado, pelo valor de R$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), a vista.*
> *Cláusula 13.1 Caso a Compradora acima qualificada, não tenha conseguido vender para terceiros, o apartamento aqui negociado, a Empresa Vendedora acima qualificada, se compromete e se obriga a recomprar referido apartamento, pelo preço de R$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), a vista, em moeda corrente deste país, a ser pago, mediante recibo.*
> *[...]*
> *Cláusula 14.1 Fica desde já estabelecido que caso a Empresa Vendedora acima qualificada, consiga fazer a venda do sobredito apartamento a terceiros, a Compradora acima qualificada, deverá de imediato pagar à Empresa Vendedora, a importância de R$ 7.250,000 (sete mil duzentos e cinquenta reais), referente à comissão de corretor" (fls. 31/34).*

O inadimplemento da construtora é incontroverso.
Ainda que se alegue tenham os exequentes concordado com a prorrogação do prazo de entrega do imóvel, os elementos apresentados nos autos não evidenciam aquiescência a um atraso de tantos meses, pois, até o momento da propositura da ação, a construtora não havia cumprido a obrigação.
Bem observou o Juízo de primeiro grau:

> *"IV - De acordo com o contrato firmado entre as partes, a posse do imóvel seria entregue aos embargados, em 15/04/2019, podendo haver uma dilação de prazo, por até 60 dias (cláusula 1ª, fls. 76).*
> *Restou incontroverso que o imóvel não foi entregue no prazo estipulado, ou seja, até 15/06/2019. Assim, incide a cláusula 13.1 do contrato (fls. 34), que prevê a obrigação do vendedor de recomprar o imóvel.*
> *Em que pese a alegação do embargante de que a embargada LYDIANY concordou com a prorrogação do contrato, por mais seis meses, as conversas via WhatsApp, (fls. 48/50) nada revelam nesse sentido. Ao contrário, a embargada pergunta insistentemente sobre a entrega do imóvel." (fl. 131).*

De igual modo, ***não há nos autos qualquer elemento que corrobore a alegação de recusa injustificada ao recebimento do preço.*** *E, se ocorreu recusa ao recebimento da quantia por parte dos exequentes, cabia à construtora, à luz do princípio da boa-fé objetiva, propor a ação de consignação respectiva, como forma de se liberar das obrigações contratuais.*
Nesse contexto, ***não há que se falar em obrigação de entregar coisa incerta, à escolha do devedor****.*
A obrigação da construtora era a de pagar quantia certa, qual seja, R$ 145.000,00, conforme estabelecido expressamente nas cláusulas 13 e 13.1 supramencionadas.
(...)
Fixados esses pontos, restou comprovada a mora da construtora, o que enseja a incidência da multa prevista no contrato e dos juros moratórios." (e-STJ, fls. 424/427)

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria a interpretação das cláusulas contratuais e o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ. Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E DECLARATÓRIA DE RESTITUIÇÃO DE VALORES, COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR*

Documento eletrônico VDA49709796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 25/08/2025 21:01:48
Código de Controle do Documento: f5672918-d232-4850-ab0b-087bcd9e8f2b

DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. SÚMULA 83/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO NÃO CONFIGURADA. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. INOVAÇÃO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem. Incidência da Súmula 83 do STJ. Precedentes.

2. A Corte de origem, analisando o acervo fático-probatório dos autos, concluiu que houve inadimplemento contratual por parte da vendedora, e que não ficou configurada a pretensão de devolução dos valores relativos à comissão de permanência. A modificação de tal entendimento demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7 deste Pretório.

3. É vedado à parte inovar suas razões recursais em sede de agravo interno, trazendo novas questões não suscitadas oportunamente em sede de recurso especial, tendo em vista a configuração da preclusão consumativa.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.119.524/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 13/6/2023.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DAS DEMANDADAS.

1. A Corte de origem, com base no conjunto fático e probatório dos autos, concluiu que houve o atraso na entrega do imóvel, bem assim que não ficou demonstrado adimplemento total das parcelas, de maneira que a alteração de tais conclusões demanda a incursão nas questões de fato e de prova dos autos e nas cláusulas do contrato firmado entre as partes, providências vedadas nessa instância pelas Súmulas 5 e 7, do STJ. Precedentes.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.050.672/RN, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 13/5/2022.)

Por fim, quanto à alegação de que deveriam ser excluídas do valor devido as despesas com impostos e corretagem devida ao profissional responsável pela venda do imóvel, a Corte de origem assim decidiu:

> *"Por outro lado, embora haja previsão expressa de que caberá aos compradores arcar com despesas com outorga de escritura e comissão de corretagem, verifica-se que os fatos geradores de tais obrigações jamais ocorreram.*
> *O apartamento não foi transmitido aos compradores, tampouco vendido a terceiros."* (e-STJ, fl. 427)

Neste ponto, além de a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandar a interpretação das cláusulas contratuais e o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, tem-se que tal fundamento - ausência de fato gerador -, autônomo e suficiente à manutenção do v. acórdão recorrido, não foi impugnado nas razões do recurso especial, convocando, na hipótese, a incidência da Súmula 283/STF, segundo a qual *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles"*. Nesse sentido:

Documento eletrônico VDA49709796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 25/08/2025 21:01:48
Código de Controle do Documento: f5672918-d232-4850-ab0b-087bcd9e8f2b

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RAZÕES QUE NÃO ENFRENTAM O FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. NÃO IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DAS RAZÕES DO ACÓRDÃO ESTADUAL. INCIDÊNCIA DO VERBETE N° 283/STF. EXECUÇÃO. CÉDULA RURAL. ARGUIÇÃO DE EXCESSO DE COBRANÇA. ANÁLISE. SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. Ante a deficiência na motivação e a ausência de impugnação de fundamento autônomo, aplica-se, por analogia, o óbice da Súmula n° 283, do STF.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 687.997/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 08/11/2018, DJe 13/11/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COMINATÓRIA. PLANO DE SAÚDE COLETIVO. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO ATACADOS. SÚMULA 283/STF. RESCISÃO UNILATERAL. BENEFICIÁRIO EM TRATAMENTO MÉDICO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF, segundo a qual: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."

2. Não obstante o plano de saúde coletivo possa ser rescindido unilateralmente, mediante prévia notificação do usuário, esta Corte reconhece ser abusiva a rescisão do contrato durante o tratamento médico garantidor da sobrevivência e/ou incolumidade física, como no caso em apreço, no qual a segurada diagnosticada com câncer se encontra em tratamento oncológico.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1298878/SP, relator Ministro Raul Araújo, QUARTA TURMA, julgado em 23/10/2018, DJe 31/10/2018)

Ante o exposto, reconsiderando a decisão agravada, dou provimento ao agravo interno para conhecer do agravo (AREsp), mas negar provimento ao recurso especial.

É como voto.

Documento eletrônico VDA49709796 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 25/08/2025 21:01:48
Código de Controle do Documento: f5672918-d232-4850-ab0b-087bcd9e8f2b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.549.618 / SP

Número Registro: 2024/0012386-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10062101520218260196 100621015202182601961029728682020826019610062101520218260196
10062101520218260196 50000 10062101520218260196 50001 10297286820208260196
20220000055273 20220000368558 202203933308 20493534320218260000

Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA BICHUETTE LTDA
OUTRO NOME	:	CONSTRUTORA BICHUETTE EIRELI
ADVOGADO	:	MATHEUS GALON TANAKA - SP361207
AGRAVADO	:	MARCOS FERNANDO DA SILVA
AGRAVADO	:	LYDIANY SEABRA BORGES
ADVOGADO	:	TALES GUSTAVO PESSONI PARZEWSKI ENGLER PINTO - SP292481

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	:	CONSTRUTORA BICHUETTE EIRELI
ADVOGADO	:	MATHEUS GALON TANAKA - SP361207
AGRAVADO	:	MARCOS FERNANDO DA SILVA
AGRAVADO	:	LYDIANY SEABRA BORGES
ADVOGADO	:	TALES GUSTAVO PESSONI PARZEWSKI ENGLER PINTO -

Documento eletrônico VDA50099092 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/09/2025 00:43:11
Código de Controle do Documento: 85a274b4-927c-48e3-b7aa-7076ff231b27

SP292481

INTERES. : CONSTRUTORA BICHUETTE LTDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/08/2025 a 01/09/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, 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, 01 de setembro de 2025

Documento eletrônico VDA50099092 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 02/09/2025 00:43:11
Código de Controle do Documento: 85a274b4-927c-48e3-b7aa-7076ff231b27