



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2595123 - SP (2024/0083466-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BRUNO CALIXTO DE SOUZA
AGRAVANTE : PATRICIA FARAH IBRAIM CALIXTO SOUZA
ADVOGADOS : ANDRE ARCHETTI MAGLIO - SP125665
BRUNO CALIXTO DE SOUZA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP229633
AGRAVADO : EDUARDO FRANCISCO DE SOUZA SILVA
ADVOGADA : VIVIANE DARINI TEIXEIRA - SP180472
AGRAVADO : CONSUELO GONCALES LAVEZ NAVES
AGRAVADO : PAULO HENRIQUE CARDEAL NAVES
AGRAVADO : MATHEUS CARDEAL NAVES
ADVOGADO : ELIZALDO APARECIDO PENATI - SP068335

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022, II, DO CPC. INOCORRÊNCIA. CIÊNCIA PRÉVIA DOS ADQUIRENTES SOBRE AS CONDIÇÕES DOS IMÓVEIS. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. ART. 112 DO CÓDIGO CIVIL. PRINCÍPIO DO *PACTA SUNT SERVANDA*. RELATIVIZAÇÃO. BOA-FÉ OBJETIVA. SÚMULAS 7/STJ, 5/STJ E 284/STF. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de rescisão contratual cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais, ajuizada sob a alegação de descumprimento contratual por parte dos alienantes, em razão de ônus incidentes sobre os imóveis adquiridos, que teriam sido omitidos.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; (ii) o acórdão recorrido violou o princípio do *pacta sunt servanda* ao

relativizar as cláusulas contratuais livremente pactuadas; (iii) os adquirentes tinham ciência prévia dos ônus incidentes sobre os imóveis adquiridos.

3. A não entrega da prestação jurisdicional no sentido esperado pela parte recorrente, por si só, não configura violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, quando o acórdão recorrido enfrenta de forma fundamentada todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

4. A interpretação contratual deve atender a intenção das partes, conforme o art. 112 do Código Civil, sendo legítima a relativização do princípio do *pacta sunt servanda* quando as provas demonstram que os adquirentes tinham ciência prévia das condições dos imóveis, incluindo os ônus incidentes, e que a literalidade das cláusulas contratuais não reflete a real vontade das partes.

5. Revisar as conclusões do Tribunal de origem quanto à ciência prévia dos adquirentes e à interpretação das cláusulas contratuais demanda reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas n. 7 e 5 do STJ.

6. A ausência de clareza e objetividade nas razões do recurso especial, especialmente quanto à demonstração de como os dispositivos legais indicados teriam sido violados, atrai a aplicação da Súmula n. 284 do STF.

7. A majoração dos honorários advocatícios em favor dos recorridos, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, é cabível em razão do desprovimento do recurso.

8. Agravo conhecido. 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 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de setembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2595123 - SP (2024/0083466-4)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : BRUNO CALIXTO DE SOUZA
AGRAVANTE : PATRICIA FARAH IBRAIM CALIXTO SOUZA
ADVOGADOS : ANDRE ARCHETTI MAGLIO - SP125665
BRUNO CALIXTO DE SOUZA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP229633
AGRAVADO : EDUARDO FRANCISCO DE SOUZA SILVA
ADVOGADA : VIVIANE DARINI TEIXEIRA - SP180472
AGRAVADO : CONSUELO GONCALES LAVEZ NAVES
AGRAVADO : PAULO HENRIQUE CARDEAL NAVES
AGRAVADO : MATHEUS CARDEAL NAVES
ADVOGADO : ELIZALDO APARECIDO PENATI - SP068335

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022, II, DO CPC. INOCORRÊNCIA. CIÊNCIA PRÉVIA DOS ADQUIRENTES SOBRE AS CONDIÇÕES DOS IMÓVEIS. INTERPRETAÇÃO CONTRATUAL. ART. 112 DO CÓDIGO CIVIL. PRINCÍPIO DO *PACTA SUNT SERVANDA*. RELATIVIZAÇÃO. BOA-FÉ OBJETIVA. SÚMULAS 7/STJ, 5/STJ E 284/STF. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de rescisão contratual cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais, ajuizada sob a alegação de descumprimento contratual por parte dos alienantes, em razão de ônus incidentes sobre os imóveis adquiridos, que teriam sido omitidos.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; (ii) o acórdão recorrido violou o princípio do *pacta sunt servanda* ao

relativizar as cláusulas contratuais livremente pactuadas; (iii) os adquirentes tinham ciência prévia dos ônus incidentes sobre os imóveis adquiridos.

3. A não entrega da prestação jurisdicional no sentido esperado pela parte recorrente, por si só, não configura violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, quando o acórdão recorrido enfrenta de forma fundamentada todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

4. A interpretação contratual deve atender a intenção das partes, conforme o art. 112 do Código Civil, sendo legítima a relativização do princípio do *pacta sunt servanda* quando as provas demonstram que os adquirentes tinham ciência prévia das condições dos imóveis, incluindo os ônus incidentes, e que a literalidade das cláusulas contratuais não reflete a real vontade das partes.

5. Revisar as conclusões do Tribunal de origem quanto à ciência prévia dos adquirentes e à interpretação das cláusulas contratuais demanda reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas contratuais, o que é vedado pelas Súmulas n. 7 e 5 do STJ.

6. A ausência de clareza e objetividade nas razões do recurso especial, especialmente quanto à demonstração de como os dispositivos legais indicados teriam sido violados, atrai a aplicação da Súmula n. 284 do STF.

7. A majoração dos honorários advocatícios em favor dos recorridos, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, é cabível em razão do desprovimento do recurso.

8. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BRUNO CALIXTO DE SOUZA E PATRÍCIA FARAH IBRAIM CALIXTO SOUZA (BRUNO CALIXTO e outra) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo, por sua vez, com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador Marcus Vinicius Rios Gonçalves, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL — Compra e venda de imóvel — Alegação de que teria havido descumprimento contratual por parte dos alienantes — Indicação de que sobre os imóveis alienados não havia quaisquer ônus ou pendências — Posterior descoberta de que os bens haviam sido cedidos a terceiros e se encontravam ocupados — Pedido de resolução do contrato e condenação ao pagamento da cláusula penal — Sentença que julgou os pedidos improcedentes — Irresignação —

Descabimento — Demonstração de que os adquirentes tinham prévia ciência das reais condições dos negócios — Participação de terceiro, na qualidade de assistente, com juntada de documentos que esclarecem a real dinâmica dos fatos — Adquirente que não tencionavam adquirir os dois imóveis indicados, mas apenas um deles, tendo o segundo sido dado em garantia pelo primo do coautor, e a ele cedido em data próxima, sob condição de quitação da avença principal — Requerentes cedentes que omitiram dolosamente a existência do contrato de cessão gratuita de direitos sobre o imóvel, e afirmaram na inicial que somente posteriormente descobriram que o bem era ocupado pelo cessionário — Demonstração de que a literalidade dos contratos não espelha a real vontade das partes e não pode prevalecer frente às provas produzidas — recorrentes que não infirmam o conteúdo das provas produzidas, mas postulam o reconhecimento de vícios processuais e formais, de modo a não serem apreciados os documentos juntados — Ausência de vícios — Provas produzidas que evidenciam a ciência dos adquirentes acerca da ocupação dos bens — Impossibilidade de postular a resolução do contrato e o pagamento da multa contratual por violação ao contrato — Recurso desprovido. (e-STJ, fls. 621-622)

Os embargos de declaração de BRUNO CALIXTO e outra foram rejeitados (e-STJ, fls. 693-696).

Nas razões do agravo, BRUNO CALIXTO e outra apontaram que (1) a decisão agravada incorreu em usurpação de competência do Superior Tribunal de Justiça ao adentrar no mérito do recurso especial, ao invés de limitar-se ao juízo de admissibilidade, violando o art. 105, III, a, da Constituição Federal; (2) a decisão agravada aplicou indevidamente a Súmula n. 7 do STJ, pois o recurso especial não demanda reexame de provas, mas sim a valoração jurídica de fatos incontroversos; (3) a decisão agravada incorreu em erro ao aplicar a Súmula n. 284 do STF, pois as razões do recurso especial são claras e objetivas, indicando os dispositivos legais violados e os fundamentos para tanto; (4) a decisão agravada desconsiderou a violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, uma vez que o acórdão recorrido não enfrentou todos os argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada; (5) a decisão agravada ignorou a violação dos arts. 112, 215, 421, parágrafo único, 421-A e 422 do Código Civil, além dos arts. 405 e 406 do CPC, ao relativizar as cláusulas contratuais livremente pactuadas entre as partes, em afronta ao princípio do *pacta sunt servanda*.

Houve apresentação de contraminuta por PAULO HENRIQUE CARDEAL NAVES e outros (PAULO e outros), defendendo que o agravo não merece provimento, pois a decisão agravada está em consonância com a jurisprudência do STJ, especialmente quanto à aplicação das Súmulas n. 7 do STJ, 284 e 283 do STF, além de não haver violação dos dispositivos legais apontados pelos agravantes (e-STJ, fls. 768-779).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, BRUNO CALIXTO e outra apontaram (1) violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, pois o acórdão recorrido não enfrentou todos os argumentos deduzidos por BRUNO CALIXTO e outra, especialmente quanto à inexistência de contrato de cessão de direitos envolvendo a área alienada por Paulo Henrique Cardeal Naves e à ausência de análise do pedido de indenização pelos 10 lotes alienados anteriormente; (2) violação dos arts. 112, 215, 421, parágrafo único, 421-A e 422 do Código Civil, além dos arts. 405 e 406 do CPC, ao relativizar as cláusulas contratuais livremente pactuadas entre as partes, em afronta ao princípio do *pacta sunt servanda*; (3) erro ao considerar que BRUNO CALIXTO e outra tinham ciência prévia dos ônus incidentes sobre os imóveis, sem qualquer prova documental ou testemunhal que comprove tal alegação; (4) afronta ao art. 113 do Código Civil, ao desconsiderar que os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

Houve apresentação de contrarrazões por PAULO e outros, defendendo que o recurso especial não merece provimento, pois o acórdão recorrido está devidamente fundamentado, não havendo omissões ou contradições, e que a decisão está em conformidade com a jurisprudência do STJ, especialmente quanto à aplicação do art. 112 do Código Civil e do princípio da boa-fé (e-STJ, fls. 680-719).

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de uma ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel rural, cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais, ajuizada por BRUNO CALIXTO e outra contra PAULO HENRIQUE CARDEAL NAVES e outros.

BRUNO CALIXTO e outra alegaram que adquiriram duas áreas rurais, correspondentes às matrículas n. 8.793 e n. 8.794, mediante contrato particular, com a garantia de que os imóveis seriam entregues livres e desembaraçados de quaisquer ônus.

Contudo, após a celebração do contrato, descobriram que a área correspondente à matrícula n. 8.794 já havia sido alienada anteriormente a terceiros, e que a área da matrícula n. 8.793 possuía 10 lotes previamente vendidos a terceiros, fatos que teriam sido omitidos por PAULO e outros.

O Juízo de primeira instância julgou improcedente a ação, entendendo que BRUNO CALIXTO e outra tinham ciência prévia das condições dos imóveis e que não houve descumprimento contratual por parte dos recorridos.

O Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a sentença, destacando que BRUNO CALIXTO e outra omitiram a existência de contrato de cessão de direitos firmado com o assistente Eduardo Francisco de Souza Silva, primo de um dos recorrentes, e que os documentos juntados aos autos demonstram que BRUNO CALIXTO e outra tinham conhecimento das condições dos imóveis.

BRUNO CALIXTO e outra interpuseram recurso especial, alegando negativa de prestação jurisdicional e violação de dispositivos do Código Civil e do CPC, sustentando que o acórdão recorrido desconsiderou as cláusulas contratuais livremente pactuadas e relativizou o princípio do *pacta sunt servanda*.

Objetivo recursal

Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão que manteve a improcedência de ação de rescisão contratual e indenização, sob o fundamento de que BRUNO CALIXTO e outra tinham ciência prévia das condições dos imóveis adquiridos e que não houve descumprimento contratual por parte dos recorridos.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; (ii) o acórdão recorrido violou o princípio do *pacta sunt servanda* ao relativizar as cláusulas contratuais livremente pactuadas; (iii) BRUNO CALIXTO e outra tinham ciência prévia dos ônus incidentes sobre os imóveis adquiridos.

(1) Da suposta usurpação de competência do STJ pela decisão agravada

BRUNO CALIXTO e outra alegam que a decisão agravada teria adentrado no mérito do recurso especial, usurpando a competência do STJ.

Contudo, sem razão.

A decisão agravada limitou-se ao juízo de admissibilidade, conforme previsto no art. 1.030, V, do CPC, analisando os requisitos formais e materiais para o seguimento do recurso especial.

A decisão de inadmissibilidade não adentrou no mérito recursal, mas apenas constatou que as razões do recurso especial não atendiam aos requisitos necessários para seu conhecimento, especialmente diante da incidência da Súmula n. 7 do STJ, conforme jurisprudência pacífica desta corte superior assim ementada.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA . NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 123/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1 . Conforme entendimento desta Corte Superior, cristalizado na Súmula 123/STJ, constitui atribuição do Tribunal a quo examinar, em preambular juízo

de admissibilidade do recurso especial, os pressupostos específicos e constitucionais relacionados ao mérito da controvérsia. 2. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 2.455.247/SP 2023/0305526-5, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Julgamento: 24/6/2024, QUARTA TURMA, DJe 27/6/2024).

Ademais, a jurisprudência do STJ é pacífica ao reconhecer que o juízo de admissibilidade pode verificar a incidência de óbices sumulares, como ocorreu no caso em tela (e-STJ, fls. 722-724):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INEXISTÊNCIA. SÚMULA N. 123 DO STJ. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, II, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PLANO DE SAÚDE. REAJUSTE POR SINISTRALIDADE. FALTA DE DEMONSTRAÇÃO DOS CRITÉRIOS PARA ALCANCE DO ÍNDICE DE REAJUSTE PRETENDIDO. RAZÕES DE DECIDIR. NÃO IMPUGNAÇÃO. SÚMULA N. 283 DO STF. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Afasta-se a alegação de usurpação de competência do Superior Tribunal de Justiça se o tribunal a quo, ao exercer o juízo de admissibilidade do recurso especial, examina tangencialmente o mérito para concluir pela inviabilidade recursal. 2. Inexiste ofensa ao art. 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido. 3. É lícita a cláusula de contratos de plano de saúde coletivo que estabelece reajuste em razão da variação de custos ou do aumento de sinistralidade, devendo o magistrado, diante do caso concreto, verificar eventual abusividade do reajuste efetivamente aplicado. 4. A ausência de impugnação dos fundamentos do acórdão recorrido suficientes, por si sós, para a manutenção do julgado acarreta a incidência da Súmula n. 283 do STF. 5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 2.202.863/SP 2022/0279245-5, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Julgamento: 13/3/2023, QUARTA TURMA, DJe 16/3/2023)

Como bem fundamentado na decisão de inadmissibilidade:

(...) não ficou demonstrada a alegada vulneração aos dispositivos arrolados, pois as exigências legais na solução das questões de fato e de direito da lide foram atendidas pelo acórdão ao declinar as premissas nas quais assentada a decisão. (e-STJ, fl.723)

Assim, não há que se falar em usurpação de competência, mas sim no exercício regular do juízo de admissibilidade.

(2) Da alegada indevida aplicação da Súmula n. 7 do STJ

BRUNO CALIXTO e outra sustentam que o recurso especial não demanda reexame de provas, mas apenas a valoração jurídica de fatos incontroversos.

A despeito de tais alegações, não prospera o insurgimento.

O acórdão recorrido baseou-se em provas documentais e testemunhais para concluir que BRUNO CALIXTO e outra tinham ciência prévia das condições dos imóveis adquiridos, incluindo os ônus incidentes.

Revisar essa conclusão demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ. O contrato de cessão de direitos firmado entre BRUNO CALIXTO e outra e o assistente Eduardo Francisco de Souza Silva, primo de um dos recorrentes, foi elemento central para a formação do convencimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sendo inviável sua reanálise nesta instância (e-STJ, fls. 621-625).

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo analisou detidamente os elementos probatórios e as circunstâncias fáticas do caso, concluindo que BRUNO CALIXTO e outra tinham plena ciência das condições dos imóveis adquiridos, bem como dos ônus incidentes sobre eles.

Conforme destacado no acórdão, *os instrumentos contratuais firmados não descreveram corretamente as circunstâncias fáticas e as reais intenções das partes, e nos termos do art. 112 do Código Civil, 'Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem* (fls. 624).

Assim, o Tribunal afastou a interpretação literal das cláusulas contratuais, privilegiando a análise das provas produzidas, que indicaram de forma segura a prévia ciência dos adquirentes acerca das reais condições dos imóveis e das ocupações exercidas

A análise das razões do recurso, a fim de modificar a conclusão das instâncias de origem, demandaria inevitável reexame de matéria fática, bem como interpretação de cláusulas contratuais, procedimentos que encontram óbice nos verbetes 5 e 7 da Súmula desta Corte.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO FICTO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 211 /STJ. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CABÍVEL COM RESULTADO ÚTIL DO CORRETOR. REEXAME DE PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULA 7/STJ. SÚMULA 5/STJ. 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça). 2. A comissão de corretagem é devida, quando caracterizado o resultado útil da atuação do corretor. 3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 2.243.705/SP 2022/0351683-2, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Julgamento: 16/10/2023, QUARTA TURMA, DJe 20/10/2023)

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

(3) Da alegada indevida aplicação da Súmula n. 284 do STF

BRUNO CALIXTO e outra afirmam que as razões do recurso especial são claras e objetivas, indicando os dispositivos legais violados.

Mas, razão não lhes assiste.

A decisão agravada apontou que as razões do recurso especial carecem de clareza e objetividade, especialmente no que tange à demonstração de como os dispositivos legais indicados teriam sido violados.

A jurisprudência do STJ exige que o recorrente demonstre, de forma clara e específica, a relação entre os fatos narrados e a suposta violação legal, o que não foi atendido no caso em tela.

Nesse sentido.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVOS LEGAIS SUPOSTAMENTE VIOLADOS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO . SÚMULA 284 /STF. FUNDAMENTOS DA DECISÃO NÃO INFIRMADOS. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. DESCABIMENTO . AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A mera alusão a artigos de lei ou narrativa acerca de legislação federal, esparsos no texto, sem a devida imputação de sua violação, não bastam para a transposição do óbice da Súmula 284/STF. 2 . A Corte Especial do STJ pacificou o entendimento de que não cabe fixação de honorários recursais em razão do desprovimento ou não conhecimento de agravo interno, porquanto a referida insurgência não inaugura novo grau recursal. 3. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 2.192.172/SC 2022/0258137-0, Relator Ministro AFRÂNIO VILELA, Julgamento: 26/2/2024, SEGUNDA TURMA, DJe 29/2/2024)

A aplicação da Súmula n. 284 do STF, por analogia, encontra respaldo na ausência de argumentação suficiente para o conhecimento do recurso especial (e-STJ, fls. 722-724).

(4) Da alegada violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC e ao princípio do pacta sunt servanda

BRUNO CALIXTO e outra alegam que o acórdão recorrido não enfrentou todos os argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada. Ao alegarem violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, sustentaram que o acórdão recorrido teria deixado de enfrentar todos os argumentos deduzidos, especialmente no que tange à

inexistência de contrato de cessão de direitos envolvendo a área alienada por Paulo Henrique Cardeal Naves e à ausência de análise do pedido de indenização pelos 10 lotes alienados anteriormente.

Contudo, sem razão.

No que tange à suposta negativa de prestação jurisdicional, é preciso deixar claro que o Tribunal paulista resolveu satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição ou omissão com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação de tutela jurisdicional.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo analisou detidamente os elementos probatórios e as circunstâncias fáticas do caso, concluindo que BRUNO CALIXTO e outra tinham plena ciência das condições dos imóveis adquiridos, bem como dos ônus incidentes sobre eles.

Conforme destacado no acórdão:

(...) os instrumentos contratuais firmados não descreveram corretamente as circunstâncias fáticas e as reais intenções das partes, e nos termos do art. 112 do Código Civil, 'Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem (e-STJ, fls. 624).

Assim, o Tribunal afastou a interpretação literal das cláusulas contratuais, privilegiando a análise das provas produzidas, que indicaram de forma segura a prévia ciência dos adquirentes acerca das reais condições dos imóveis e das ocupações exercidas.

No que se refere à inexistência de contrato de cessão de direitos envolvendo a área alienada por Paulo Henrique Cardeal Naves, o acórdão recorrido foi enfático ao afirmar que:

(...) o contrato de cessão de direitos, cuja existência foi omitida pelos autores, corrobora as alegações do assistente, no sentido de que o imóvel em questão lhe pertencia e foi por ele cedido aos alienantes como garantia da dívida assumida pelos adquirentes (e-STJ, fls. 624).

Ademais, o Tribunal destacou que:

(...) o documento evidencia a ciência dos adquirentes acerca da posse anterior exercida pelo cessionário, e infirma a alegação de que houve descumprimento contratual porque o bem teria sido cedido, previamente, ao ocupante, sem a ciência dos adquirentes, o que corresponderia a ônus pendente e não informado (e-STJ, fls. 624).

Tais conclusões foram extraídas de provas constantes dos autos, as quais não foram infirmadas por BRUNO CALIXTO e outra.

Quanto à alegação de ausência de análise do pedido de indenização pelos 10 lotes alienados anteriormente, o acórdão recorrido também enfrentou a questão, esclarecendo que: (...) *não se reputa crível que alguém adquira uma grande área sem conhecê-la primeiramente — do que improcede, outrossim, o pedido de indenização pela privação da posse dos dez lotes vendidos anteriormente* (e-STJ, fls. 625).

O Tribunal ressaltou que BRUNO CALIXTO e outra, ao adquirirem os imóveis, tinham plena ciência das condições dos bens, inclusive das construções existentes nos lotes, conforme demonstrado pelas fotografias e pela certidão de cadastro municipal juntadas aos autos (e-STJ, fls. 625).

Assim, não há que se falar em omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

O acórdão recorrido analisou de forma detalhada todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, incluindo a ciência prévia de BRUNO CALIXTO e outra sobre os ônus incidentes nos imóveis e a validade do contrato de cessão de direitos firmado com o assistente.

A jurisprudência do STJ é pacífica ao afirmar que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos das partes, desde que os fundamentos adotados sejam suficientes para justificar a decisão, como ocorreu no caso em tela (e-STJ, fls. 621-625; 693-696).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA . NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS . INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 /STJ. AGRAVO IMPROVIDO . 1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC /2015, porquanto o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo decidiu a matéria de forma fundamentada . O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio. 2. A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto no enunciado sumular n. 7 deste Tribunal Superior . 3. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp 2.533.057/RS 2023/0391956-9, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Julgamento: 12/8/2024, TERCEIRA TURMA, DJe 15/8/2024)

Desse modo, tendo o Tribunal local motivado adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu ser cabível à hipótese, inexistente omissão apenas pelo fato de ter o julgado decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

BRUNO CALIXTO e outra sustentam ainda que o acórdão recorrido relativizou indevidamente as cláusulas contratuais livremente pactuadas.

A despeito de tais alegações, não prospera o insurgimento.

O acórdão recorrido fundamentou-se no art. 112 do Código Civil, que determina que a interpretação dos negócios jurídicos deve atender à intenção das partes, e não apenas à literalidade das cláusulas contratuais.

Nesse sentido, o Tribunal aplicou corretamente o art. 112 do Código Civil, que determina que nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem (e-STJ, fls. 624).

Ademais, o acórdão destacou que: (...) *não se verificou efetiva infração contratual pelos alienantes, não sendo caso de acolher o pedido de resolução do contrato por culpa dos réus, com condenação ao pagamento da cláusula penal* (e-STJ, fls. 625).

Para o Tribunal estadual, as provas produzidas demonstraram que BRUNO CALIXTO e outra tinham ciência prévia das condições dos imóveis adquiridos, incluindo os ônus incidentes, o que afasta a aplicação do princípio do *pacta sunt servanda* de forma absoluta.

Ademais, a boa-fé objetiva, prevista no art. 422 do Código Civil, foi corretamente aplicada para preservar a real intenção das partes e evitar o enriquecimento sem causa (e-STJ, fls. 621-625; 680-719).

Por fim, no que diz respeito à alegação de erro ao considerar que BRUNO CALIXTO e outra tinham ciência prévia dos ônus incidentes sobre os imóveis, o acórdão recorrido foi categórico ao afirmar que:

(...) os compradores sempre tiveram ciência das condições do terreno e da posse exercida, e apenas buscam a resolução do contrato e a cobrança da multa por terem sido demandados pelos alienantes, ante o inadimplemento do preço (e-STJ, fls. 623).

Essa conclusão foi embasada em provas robustas, incluindo o contrato de cessão de direitos firmado entre BRUNO CALIXTO e outra e o assistente, bem como a relação de parentesco entre as partes, que reforça a presunção de conhecimento prévio das condições dos imóveis.

Assim, rever as conclusões quanto ao contrato de cessão de direitos firmado entre os BRUNO CALIXTO e outra e o assistente, bem como a relação de parentesco entre as partes, que reforça a presunção de conhecimento prévio das condições dos imóveis, demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos e do contrato firmado entre as partes, o que é vedado em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Assim, o recurso não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

Diante do exposto, fica evidente que as alegações recursais dos BRUNO CALIXTO e outra não merecem acolhimento, pois o acórdão recorrido está devidamente fundamentado, em conformidade com as provas dos autos e a legislação aplicável.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de PAULO e outros, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É o meu voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.595.123 / SP

Número Registro: 2024/0083466-4

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00004531520138260042 0000453152013826004200022587120118260042 00022587120118260042
012012011002258 12012011002258 22587120118260042 4531520138260042
453152013826004200022587120118260042

Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BRUNO CALIXTO DE SOUZA

AGRAVANTE : PATRICIA FARAH IBRAIM CALIXTO SOUZA

ADVOGADOS : ANDRE ARCHETTI MAGLIO - SP125665

BRUNO CALIXTO DE SOUZA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP229633

AGRAVADO : EDUARDO FRANCISCO DE SOUZA SILVA

ADVOGADA : VIVIANE DARINI TEIXEIRA - SP180472

AGRAVADO : CONSUELO GONCALES LAVEZ NAVES

AGRAVADO : PAULO HENRIQUE CARDEAL NAVES

AGRAVADO : MATHEUS CARDEAL NAVES

ADVOGADO : ELIZALDO APARECIDO PENATI - SP068335

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/09/2025 a 29/09/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de setembro de 2025