



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2589715 - SP (2024/0087343-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JARDIM BELLE VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
ADVOGADOS : PATRICIA OLIVALVES FIORE - SP268545
IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - MG146295
ALINE CRISTINE QUEIROZ - SP223264
IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - SP475578
SOC. de ADV : DESSIMONI & BLANCO SOCIEDADE DE ADVOGADOS
AGRAVADO : ADRIANA REIS
OUTRO NOME : ADRIANA REIS OLIVEIRA
AGRAVADO : OSMAR DE SOUZA OLIVEIRA
ADVOGADOS : THAYNÁ DA SILVA ALMEIDA - SP464248
DAIANE BARBOSA DA SILVA - SP417709

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282 E 356 DO STF. TRIBUNAL ESTADUAL RECONHECEU CARÁTER ABUSIVO DO DISTRATO. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULAS N. 5 E N. 7, AMBAS DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. A Corte local não se pronunciou sobre a tese de julgamento citra petita, não se configurando o prequestionamento da matéria, a qual nem sequer foi suscitada nos embargos de declaração opostos na origem. Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356/STF.

2. No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu, entre outros fundamentos, que é abusivo o distrato firmado entre os ora litigantes, assentando que "[f]ica claro o *desequilíbrio causado entre as partes em virtude da assinatura de tal instrumento, uma vez que é plenamente a parte inocente da resolução além disso tecnicamente hipossuficiente quem está remunerando a outra parte pela resolução*".

3. A pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria reinterpretação de cláusulas do contrato de transporte de mercadorias entabulado entre os litigantes e o revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, consoante preconizam as Súmulas n. 5 e n. 7, ambas do eg. STJ.

4. Agravo conhecido para não conhecer do 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 04/11/2025 a 10/11/2025, por unanimidade, não conhecer do 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, 13 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2589715 - SP (2024/0087343-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JARDIM BELLE VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
ADVOGADOS : PATRICIA OLIVALVES FIORE - SP268545
IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - MG146295
ALINE CRISTINE QUEIROZ - SP223264
IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - SP475578
SOC. de ADV : DESSIMONI & BLANCO SOCIEDADE DE ADVOGADOS
AGRAVADO : ADRIANA REIS
OUTRO NOME : ADRIANA REIS OLIVEIRA
AGRAVADO : OSMAR DE SOUZA OLIVEIRA
ADVOGADOS : THAYNÁ DA SILVA ALMEIDA - SP464248
DAIANE BARBOSA DA SILVA - SP417709

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282 E 356 DO STF. TRIBUNAL ESTADUAL RECONHECEU CARÁTER ABUSIVO DO DISTRATO. REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULAS N. 5 E N. 7, AMBAS DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. A Corte local não se pronunciou sobre a tese de julgamento citra petita, não se configurando o prequestionamento da matéria, a qual nem sequer foi suscitada nos embargos de declaração opostos na origem. Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356/STF.

2. No caso, o Tribunal de Justiça, com arrimo no acervo fático-probatório carreado aos autos, concluiu, entre outros fundamentos, que é abusivo o distrato firmado entre os ora litigantes, assentando que "[f]ica claro o desequilíbrio causado entre as partes em virtude da assinatura de tal instrumento, uma vez que é plenamente a parte inocente da resolução além disso tecnicamente hipossuficiente quem está remunerando a outra parte pela resolução".

3. A pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria reinterpretação de cláusulas do contrato de transporte de mercadorias entabulado entre os litigantes e o revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, consoante preconizam as Súmulas n. 5 e n. 7, ambas do eg. STJ.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo em recurso especial** interposto por JARDIM BELLE VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), assim ementado:

"APELAÇÃO – AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL – Sentença de procedência – Insurgência da ré – Inadimplemento da ré – Distrato, porém, abusivo, por obrigar a parte inocente a remunerar a ré pela resolução que ela própria provocou, sem sequer fornecer informação clara e destacada – Impossibilidade de aplicação de percentual de retenção, uma vez que a responsabilidade pela resolução é da ré – Purga da mora inadmissível após já formalizada a extinção contratual – Multa pela resolução, e não moratória, que deve ser aplicada ao caso – Sentença mantida – Recurso desprovido."
(e-STJ, fl. 333)

Em seu recurso especial (e-STJ fls. 337-349), o recorrente alega violação aos arts. 138, 145, 151, 156 157 e 413 do Código Civil, ao argumento, entre outros, de que o "*Acórdão recorrido ao manter o percentual de multa em 25% sobre os valores pagos, contrariou ao disposto no artigo 413 do Código Civil, posto que a multa aplicada deveria ser reduzida posto que excessiva*" (e-STJ, fls. 342).

Aduz, também, que "*as partes celebraram instrumento particular de rescisão do instrumento particular de compromisso de venda e compra. Ficou estabelecido na rescisão que os recorridos, a título de restituição dos valores pagos, receberiam da recorrente o valor de R\$ 24.142,83 (vinte e quatro mil, cento e quarenta e dois reais e oitenta e três centavos), a ser pago em 60 dias, na forma estipulada no instrumento de rescisão, sendo que **o valor acordado foi integralmente pago em 30/07/2021**, fato incontroverso nos autos. Desta forma, a recorrente cumpriu integralmente o pactuado no distrato administrativo, efetuando a devolução do valor acordado*" (e-STJ, fls. 342 - destaques no original).

Aduz que "[n]ão há nos autos qualquer indício de que os recorridos foram coagidos a assinar o distrato nos termos pactuados, certo que em caso de discordância poderiam pleitear a rescisão do contrato referente ao lote 15 da F1 perante o Judiciário para assim garantir o percentual ou restituição integral nos termos do entendimento jurisprudencial. Ademais, os termos do distrato são claros e compreensíveis. E em razão da inexistência qualquer vício de consentimento, já que a vontade foi livremente manifestada na ocasião, **a mudança de postura configura comportamento contraditório aos ditamos da boa fé objetiva, o que não pode ser admitido**" (e-STJ, fls. 343 - destaques no original).

Defende, ainda, que os "*recorridos não alegaram nada que pudesse macular os efeitos do distrato e sequer apontaram qualquer dos vícios previstos nos artigos 138, 145, 151, 156 e 157, do Código Civil, limitando-se estes a afirmarem que as condições impostas e livremente aceitas são abusivas, numa clara evidência **de que houve simples arrependimento***" (e-STJ, fls. 345 - destaques no original).

Intimados, OSMAR DE SOUZA OLIVEIRA E ADRIANA REIS OLIVEIRA apresentaram contrarrazões (e-STJ, fls. 377-395), pelo desprovimento do agravo

O recurso especial foi inadmitido na origem (decisão às e-STJ fls. 396-397), dando ensejo à interposição do presente agravo em recurso especial (e-STJ fls. 400-417) em testilha.

Também foi oferecida contraminuta (e-STJ fls. 422-433) pelo desprovimento do agravo. É o Relatório.

VOTO

O recurso em apreço não merece conhecimento.

No caso, tem-se que os conteúdos normativos dos arts. 138, 145, 151, 156 157 e 413 do Código Civil não foram analisados pelo eg. TJ-SP, sendo que não foram opostos embargos de declaração pelo ora Agravante visando o prequestionamento. Assim sendo, nessa parte, o apelo nobre encontra óbice nas Súmulas n. 282 e 356, ambas do col. STF, ante a ausência de prequestionamento. Nesse sentido, destacam-se os recentes julgados:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. MÉTODO ABA. CUSTEIO. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

(...)

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.663.353/SP, relator **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ORDINÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA DE PLANO NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

(...)

4. Incidem, na espécie, as Súmulas 282 e 356 do STF, ante a ausência de prequestionamento, quanto a questões que não foram objeto do competente juízo de valor aferido pelo Tribunal de origem.

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.256.940/SP, relator **MINISTRO MARCO BUZZI**, Quarta Turma, julgado em 2/12/2024, DJEN de 9/12/2024 - g. n.)

Ademais, ainda que ultrapassado o óbice do prequestionamento, melhor sorte não socorreria ao recurso.

Isso porque, o eg. TJ-SP, com arrimo no acervo fático probatório carreado aos autos, confirmando sentença, concluiu, entre outros fundamentos, ser abusivo o distrato firmado entre os ora litigantes, conforme v. acórdão do qual se extrai o seguinte excerto (e-STJ fls. 333-335):

"Trata-se de ação de resolução, por inadimplemento da ré, de compromisso de compra e venda do lote 15, quadra F1, do Loteamento 'Jardim Belle Ville'.

A ré-apelante deixou de entregar no prazo previsto pelo contrato as obras de infraestrutura, então os autores a procuraram e pediram para resolver o contrato.

Então, a ré e o autor firmaram 'instrumento de rescisão', em razão do qual a ré devolveu aos autores apenas R\$ 24.142,83. Acontece que os autores tinham pago até aquele momento cerca de R\$ 33 mil reais.

A ré não questiona o fato de estar inadimplente à época, mas pede o reconhecimento da validade de distrato, diz que agora as obras estão finalizadas, impedindo a extinção contratual, e alega que a multa aplicável seria a moratória.

Sem razão, no entanto.

O distrato é abusivo.

A tabela apresentada (fls. 235) sequer soma as quantias pagas pelo adquirente, induzindo a erro o consumidor, levando-o a acreditar que o valor pago e o acordado correspondem.

No instrumento assinado pelas partes (fls. 32/33), não há qualquer menção ao fato de estarem sendo parcialmente devolvidos os valores, nem a que título está a alienante retendo mais de R\$ 10.000,00.

Também nada estabelece sobre multa contratual por resolução.

Fica claro o desequilíbrio causado entre as partes em virtude da assinatura de tal instrumento, uma vez que é plenamente a parte inocente da resolução além disso tecnicamente hipossuficiente quem está remunerando a outra parte pela resolução.

Por fim, admitido que, não é possível a purga da mora (por meio da entrega das obras do empreendimento) meses depois de já inclusive extinto o contrato.

A consequência da purga da mora seria a manutenção do contrato e a remuneração da mora em favor do adquirente. A purga não exime de mora, só impede que se convole, e não torna resolução em resilição. Até porque, presume-se, os adquirentes não teriam interesse na extinção do vínculo não fosse o atraso provocado pela parte contrária.

Aliás, a própria apelante, claramente, não tem interesse em manter a contratação, razão pela qual não o pediu nem em contestação, nem na presente apelação. Por fim, correta a inversão da multa resolutória. A multa que a apelante visa aplicar é moratória e, portanto, não se amolda ao caso.

No mais, o pedido inicial formulado pelos autores já descontava a quantia devolvida (fls. 62/63), sendo despiendo acolher o pedido de compensação.

Assim, correta a r. sentença". (g. n.)

Nesse cenário, a pretensão de alterar tal entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria reinterpretação de cláusulas do referido distrato entabulado entre os litigantes e o revolvimento de matéria fático-probatória, inviável em sede de recurso especial, consoante preconizam as Súmulas n. 5 e n. 7, ambas do eg. STJ.

Com estas considerações, conclui-se que o apelo não merece prosperar.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Com supedâneo no art. 85, §11, do CPC/15, majoram-se os honorários advocatícios recursais de 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação para 13% (treze por cento) sobre o valor da condenação.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.589.715 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0087343-8

Número de Origem:
10063660620238260625

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 : JARDIM BELLE VILLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
LTDA.

ADVOGADOS : PATRICIA OLIVALVES FIORE - SP268545
IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - MG146295

SOC. de
ADV. DESSIMONI & BLANCO SOCIEDADE DE ADVOGADOS

ALINE CRISTINE QUEIROZ - SP223264
IZABELLA NETTO GALVAO DE CARVALHO - SP475578

AGRAVADO : ADRIANA REIS

OUTRO :
NOME ADRIANA REIS OLIVEIRA

AGRAVADO : OSMAR DE SOUZA OLIVEIRA

ADVOGADOS : DAIANE BARBOSA DA SILVA - SP417709
THAYNÁ DA SILVA ALMEIDA - SP464248

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 não conhecer do 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, 10 de novembro de 2025