



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2668102 - SP (2024/0215691-5)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARIANA CAIRES TABOADA DA SILVA - SP501366
LEONARDO MIESSA DE MICHELI - SP271247
RICARDO BASILIO DA COSTA - SP439130
AGRAVADO : A C F - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVADO : M D F - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVADO : E D F (MENOR)
AGRAVADO : C D F (MENOR)
ADVOGADOS : EDUARDO DUARTE DA SILVA - SP413630
ESTEVAN DUDJAK ROSA TRUFELLI - SP411911
LUCIANO FERREIRA DOS SANTOS - SP279337
INTERES. : LIVING MARTINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ANA CLARA VENANCIO PELISSER - SP390091
DAVID JOSEPH - SP256878
RODRIGO CURY BICALHO - SP114555
UMBERTO BARA BRESOLIN - SP158160

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DE VÍCIOS EM IMÓVEL. ACORDO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 320, PARÁGRAFO ÚNICO, E 849 DO CÓDIGO CIVIL. QUITAÇÃO. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. POSSIBILIDADE DE PLEITEAR REPARAÇÃO INTEGRAL DOS DANOS, INCLUINDO PREJUÍZOS SUPERVENIENTES NÃO CONTEMPLADOS NO ACORDO. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. ENTENDIMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes de vícios em imóvel, com alegação de violação aos arts. 320, parágrafo único, e 849 do código civil, sustentando a validade de acordo extrajudicial e a quitação dada, com base nos princípios da boa-fé objetiva e do *pacta sunt servanda*

II QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Validade e eficácia de acordo extrajudicial com quitação, e possibilidade de propositura de ação judicial para reparação de danos supervenientes ou não contemplados no acordo, sem violação aos dispositivos legais invocados.

III RAZÕES DE DECIDIR

3. O acórdão recorrido analisou devidamente a existência do acordo extrajudicial, considerando perícia e danos supervenientes, sem ausência de fundamentação.

4. O exame da controvérsia requer revolvimento do acervo fático-probatório, incidindo a súmula 7/STJ.

5. O entendimento adotado pelo tribunal de origem alinha-se à jurisprudência do STJ, que interpreta restritivamente a quitação em acordos extrajudiciais, permitindo pleito de reparação integral dos danos, aplicando-se a súmula 83/STJ.

IV DISPOSITIVO

6. Agravo em recurso especial não conhecido.

7. Majoração dos honorários sucumbenciais para 20% (vinte por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, 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, 21 de outubro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2668102 - SP (2024/0215691-5)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARIANA CAIRES TABOADA DA SILVA - SP501366
LEONARDO MIESSA DE MICHELI - SP271247
RICARDO BASILIO DA COSTA - SP439130
AGRAVADO : A C F - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVADO : M D F - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVADO : E D F (MENOR)
AGRAVADO : C D F (MENOR)
ADVOGADOS : EDUARDO DUARTE DA SILVA - SP413630
ESTEVAN DUDJAK ROSA TRUFELLI - SP411911
LUCIANO FERREIRA DOS SANTOS - SP279337
INTERES. : LIVING MARTINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : ANA CLARA VENANCIO PELISSER - SP390091
DAVID JOSEPH - SP256878
RODRIGO CURY BICALHO - SP114555
UMBERTO BARA BRESOLIN - SP158160

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DE VÍCIOS EM IMÓVEL. ACORDO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 320, PARÁGRAFO ÚNICO, E 849 DO CÓDIGO CIVIL. QUITAÇÃO. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. POSSIBILIDADE DE PLEITEAR REPARAÇÃO INTEGRAL DOS DANOS, INCLUINDO PREJUÍZOS SUPERVENIENTES NÃO CONTEMPLADOS NO ACORDO. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. ENTENDIMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. APLICAÇÃO DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em ação de indenização por danos materiais e morais decorrentes de vícios em imóvel, com alegação de violação aos arts. 320, parágrafo único, e 849 do código civil, sustentando a validade de acordo extrajudicial e a quitação dada, com base nos princípios da boa-fé objetiva e do *pacta sunt servanda*

II QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Validade e eficácia de acordo extrajudicial com quitação, e possibilidade de propositura de ação judicial para reparação de danos supervenientes ou não contemplados no acordo, sem violação aos dispositivos legais invocados.

III RAZÕES DE DECIDIR

3. O acórdão recorrido analisou devidamente a existência do acordo extrajudicial, considerando perícia e danos supervenientes, sem ausência de fundamentação.

4. O exame da controvérsia requer revolvimento do acervo fático-probatório, incidindo a súmula 7/STJ.

5. O entendimento adotado pelo tribunal de origem alinha-se à jurisprudência do STJ, que interpreta restritivamente a quitação em acordos extrajudiciais, permitindo pleito de reparação integral dos danos, aplicando-se a súmula 83/STJ.

IV DISPOSITIVO

6. Agravo em recurso especial não conhecido.

7. Majoração dos honorários sucumbenciais para 20% (vinte por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

O recurso especial não foi admitido sob o fundamento de que não ficou demonstrada a alegada vulneração aos dispositivos legais indicados, pois as exigências legais na solução das questões de fato e de direito da lide foram atendidas pelo acórdão recorrido (fls. 1777/1778). A decisão também destacou que a simples alusão a dispositivos legais, desacompanhada da necessária argumentação, não é suficiente para o conhecimento do recurso especial, conforme jurisprudência do STJ.

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

Nas razões do seu agravo, a parte agravante alega que a decisão agravada incorreu em usurpação de competência do STJ, ao adentrar no mérito do recurso especial, e que demonstrou claramente a violação aos arts. 320, parágrafo único, e 849 do Código Civil. Sustenta que o acordo extrajudicial firmado entre as partes é válido e eficaz, não havendo vício de consentimento que o invalide, e que o acórdão recorrido desconsiderou a quitação dada pelos agravados, violando os princípios da boa-fé objetiva e do *pacta sunt servanda*.

Foi apresentada contraminuta ao agravo às fls. 1793/1794.

Assim delimitada a controvérsia, passa-se à análise do agravo.

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:

[...] O recurso não reúne condições de admissibilidade.

Ofensa ao art. 320, parágrafo único, e 849 do CC:

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 V. Acórdão ao declinar as premissas nas quais assentada a decisão.

Nesse sentido, o E. Superior Tribunal de Justiça vem decidindo que "a simples alusão a dispositivos, desacompanhada da necessária argumentação que sustente a alegada ofensa à lei federal, não se mostra suficiente para o conhecimento do recurso especial" (Agravado em Recurso Especial 1871253/DF, Relator Ministro Marco Buzzi, in DJe de 09.08.2022).

III. Pelo exposto, INADMITO o recurso especial, com base no art. 1.030, V, do CPC.

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.

De saída, cumpre mencionar que a questão aqui suscitada no sentido da existência de acordo extrajudicial entre as partes foi devidamente analisada pelo Tribunal de origem, que assim se manifestou:

Não se nega a existência de acordo entre as partes, entabulado extrajudicialmente antes da propositura desta ação, tanto é que tal fato foi narrado pelos autores na petição inicial, tratando-se de capítulo da causa de pedir (f. 07). No entanto, insatisfeitos os autores com outros danos e prejuízos existentes no imóvel, mesmo após a realização do acordo, aduziram a existência de problemas supervenientes (f. 08) e entenderam por bem ingressar com essa demanda, que lhes contemplou com a reparação de valor dos remédios R\$ 590,74 e mais danos morais, não contemplados no acordo.

O acórdão levou em consideração o fato de ter havido perícia no imóvel dos autores, para comprovar os vícios, entendendo haver fundamento no laudo do expert a amparar a manutenção da sentença

e o não provimento do recurso da embargante, como consta expressamente à f. 1701 da decisão atacada.

Assim, justo e devido o valor dos danos materiais e morais, reconhecidos na decisão embargada.

Efetivamente, compulsando os autos, colhe-se que a Corte de origem analisou e rebateu os argumentos levantados, sendo certo que a ausência de menção a um ou outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si.

Ressalte-se que não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. MULTA DIÁRIA. REVISÃO DA NECESSIDADE E DO VALOR FIXADO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. "Não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

(AgInt no AREsp n. 2.746.371/PE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)

Percebe-se que, 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 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

No caso em tela, a análise acerca da existência de acordo extrajudicial em confronto com problemas supervenientes à avença que possibilitaram a propositura de nova ação, onde foi conferida a indenização por danos morais e materiais não contemplados no acordo, esbarra no óbice da súmula n. 7 do STJ, ante a manifesta necessidade de reexame do contexto fático-probatório.

Em casos análogos, o Superior Tribunal de Justiça vem decidindo:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA CONCESSIONÁRIA DE SERVIÇO PÚBLICO ESSENCIAL. PAGAMENTOS FEITOS EM ATRASO. NÃO PAGAMENTO DOS ENCARGOS MORATÓRIOS. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC /2015. NÃO VERIFICADA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. PAGAMENTO DE PARCELAS EM ATRASO. QUITAÇÃO GENÉRICA E SEM RESSALVA. DIREITO À CORREÇÃO MONETÁRIA. DISPOSITIVO INDICADO COMO VIOLADO. COMANDO NORMATIVO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 284/ STF.

[...] III - Relativamente à violação dos arts. 323, 422, 840 e 849 do CC /2002, vinculados às teses de plena quitação, a Corte a quo analisou a controvérsia dos autos levando em consideração os fatos e provas relacionados à matéria. Assim, para se chegar à conclusão diversa, seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado n. 7 da Súmula do STJ, segundo o qual "A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial".

(AgInt no AREsp n. 1.471.008/GO, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 11/4/2022, DJe de 18/4/2022.)

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.

Além disso, A análise dos autos indica que a Corte de origem adotou entendimento alinhado ao perfilhado pela jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência do comando da Súmula n. 83 deste Superior Tribunal de Justiça.

Com efeito, em demandas com a mesma causa de pedir, este colegiado vem se manifestando da seguinte forma:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. LINDB. STATUS CONSTITUCIONAL. ACIDENTE EM TRANSPORTE DE PASSAGEIRO. TRANSAÇÃO EXTRAJUDICIAL. CLÁUSULA DE RENÚNCIA DE DIREITO. RECONHECIMENTO DE DESEQUILÍBRIO ENTRE AS PARTES. OFENSA À COISA JULGADA INEXISTENTE. DIREITO À PENSÃO MENSAL VITALÍCIA. NATUREZA ALIMENTÍCIA. [...]

7. A situação de desequilíbrio na relação entre as partes, incontestável, marcado pela indiscutível inexperiência da vítima, sem a assistência de um profissional ou pessoa esclarecida no momento de formalização da transação, é capaz de fundamentar o reconhecimento do direito à prestação originalmente não prevista no negócio, no caso dos autos, uma pensão mensal vitalícia.

8. A jurisprudência deste Tribunal já decidiu que o recibo fornecido pelo lesado deve ser interpretado restritivamente, significando apenas a quitação dos valores a que refere, sem obstar a propositura de ação para alcançar a integral reparação dos danos sofridos com o acidente. (REsp n. 326.971-AL, DJ 30/9/2002, relator o Ministro Ruy Rosado de Aguiar).

9. O reconhecimento do direito a prestações não previstas em transação extrajudicial com cláusula de renúncia geral não significa ofensa à coisa julgada, seja pela impossibilidade de emprestar a negócio jurídico não judicial os efeitos de instituto intimamente ligado ao processo, seja pela natureza constitucional da coisa julgada, a denunciar o tratamento incompatível da matéria com instrumento de direito material.

[...]

12. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.183.315/ES, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 3/12/2015, DJe de 1/2/2016.)

No mesmo sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ACORDO EXTRAJUDICIAL. QUITAÇÃO. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. VALIDADE APENAS EM RELAÇÃO AOS DANOS A QUE SE REFERE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.

1. Ação de indenização por danos materiais c/c pedido de compensação por danos morais.

*2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "a quitação plena e geral, para nada mais reclamar a qualquer título, constante de acordo extrajudicial, considera-se válida e eficaz, desautorizando investida judicial para ampliar a verba indenizatória aceita e recebida. **Todavia, a transação deve ser interpretada restritivamente, significando a quitação apenas dos valores a que se refere.**" Aplica-se, no particular, a Súmula 568/STJ.*

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.974.559/RS, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022. Grifamos.)

Portanto, considerando que o entendimento adotado pelo acórdão recorrido se alinha à jurisprudência consolidada desta Corte Superior, inclusive com precedentes recentes que reconhecem a possibilidade de pleitear a integral reparação dos danos sofridos, em que pese a existência de prévia quitação, deve

incidir na espécie a Súmula n. 83 do STJ, inviabilizando a admissão do recurso especial.

Ante o exposto, **não conheço** do agravo em recurso especial.

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais para 20% (vinte por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.668.102 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0215691-5

Número de Origem:
10327333220188260564

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : LEONARDO MIESSA DE MICHELI - SP271247

RICARDO BASILIO DA COSTA - SP439130

MARIANA CAIRES TABOADA DA SILVA - SP501366

AGRAVADO : A C F - POR SI E REPRESENTANDO

AGRAVADO : M D F - POR SI E REPRESENTANDO

AGRAVADO : E D F (MENOR)

AGRAVADO : C D F (MENOR)

ADVOGADOS : LUCIANO FERREIRA DOS SANTOS - SP279337

ESTEVAN DUDJAK ROSA TRUFELLI - SP411911

EDUARDO DUARTE DA SILVA - SP413630

INTERES. : LIVING MARTINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO CURY BICALHO - SP114555

UMBERTO BARA BRESOLIN - SP158160

DAVID JOSEPH - SP256878

ANA CLARA VENANCIO PELISSER - SP390091

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, 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, 20 de outubro de 2025