SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2692387 - SP (2024/0257532-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	MARCELO ALVES DE ALMEIDA
AGRAVANTE	:	ANGELITA NAZARIO DA CONCEICAO
ADVOGADOS	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO VALERIA CORREA SILVA FERREIRA - DEFENSORA PÚBLICA - MG131083
AGRAVADO	:	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA	:	FRANCIANE GAMBERO - SP218958

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXCESSO DE EXECUÇÃO. DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. Há a necessidade de apresentação de memória de cálculo nos embargos à execução quando existe alegação de excesso. Entendimento em conformidade com a jurisprudência desta Corte (Súmula n. 83/STJ).

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual, ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

III. Dispositivo

5. Agravo em recurso especial desprovido.

Documento eletrônico VDA52440865 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/11/2025 10:54:43
Publicação no DJEN/CNJ de 25/11/2025. Código de Controle do Documento: f65a1ac6-474d-4c3e-b3d7-8db1b4e316c6

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 19 de novembro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA52440865 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/11/2025 10:54:43
Publicação no DJEN/CNJ de 25/11/2025. Código de Controle do Documento: f65a1ac6-474d-4c3e-b3d7-8db1b4e316c6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2692387 - SP (2024/0257532-3)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	MARCELO ALVES DE ALMEIDA
AGRAVANTE	:	ANGELITA NAZARIO DA CONCEICAO
ADVOGADOS	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO VALERIA CORREA SILVA FERREIRA - DEFENSORA PÚBLICA - MG131083
AGRAVADO	:	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA	:	FRANCIANE GAMBERO - SP218958

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXCESSO DE EXECUÇÃO. DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. Há a necessidade de apresentação de memória de cálculo nos embargos à execução quando existe alegação de excesso. Entendimento em conformidade com a jurisprudência desta Corte (Súmula n. 83/STJ).

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual, ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

III. Dispositivo

5. Agravo em recurso especial desprovido.

Documento eletrônico VDA51795527 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 27/10/2025 17:29:59
Código de Controle do Documento: 45fdfe28-b2f0-4414-aff7-8c322fb9c541

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pelos seguintes fundamentos: ausência de violação dos dispositivos arrolados e incidência da Súmula n. 7 do STJ (fls. 90-91).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 37):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO – PROMESSA DE COMPRA E VENDA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Decisão agravada rejeitou a impugnação ao cumprimento de sentença, declarou rescindido o contrato de cessão de posse e promessa de compra e venda e deferiu a reintegração de posse à Exequente, concedendo o prazo de 60 dias para a desocupação voluntária – Aplicável o prazo prescricional quinquenal (artigo 206, parágrafo quinto, inciso I, do Código Civil) – Não caracterizada a prescrição – Incabível a apreciação da alegação de excesso de execução (pois os Executados não alegam o valor que entendem correto) – Infração contratual impõe a rescisão do contrato, com a consequente reintegração da Exequente na posse do imóvel – Direito constitucional à moradia não é absoluto e não afasta a necessidade de cumprimento das cláusulas contratuais – RECURSO DOS EXECUTADOS IMPROVIDO

Os embargos de declaração foram desacolhidos (fls. 58-60).

Nas razões do recurso especial (fls. 68-78), interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, a parte recorrente alegou violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 189, 205 e 206 do CC, pois "*ainda que parte das parcelas tenha vencido mais recentemente, a pretensão de cobrar aquelas mais antigas, que já tinham seu prazo decorrido, deve ser afastada, diminuindo-se, assim, o saldo devedor. Assim, observando que há parcelas que venceram há mais de cinco anos do ajuizamento da ação, deve-se afastar a possibilidade de cobrança desses valores, possibilitando que o pagamento do débito seja realizado em uma quantia menor*" (fls. 73-74),

(ii) arts. 6º, VIII, do CDC, e 525, §§ 2º e 4º, do CPC, porque "*Não acertou o acórdão ao corroborar o entendimento de que os requerentes deveriam apresentar os valores que entendem devidos, tendo em consideração a necessidade de alterar o ônus probatório com relação a esse ponto, já que eles são vulneráveis diante da CDHU, e também devem ter o direito resguardado de impugnar a execução. E, conquanto não tenham condições de efetivar os cálculos exatos que devem, aponta-se para incongruências trazidas pela quantia exigida pelo exequente, o que legitima sua impugnação e o direito de verem calculados por perito os valores devidos*" (fl. 74), e

(iii) arts. 884 do CC e 51 e 53 do CDC, uma vez que "*a decisão que afastou a impugnação reconheceu a rescisão contratual, bem como dos aditivos contratuais que*

Documento eletrônico VDA51795527 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 27/10/2025 17:29:59
Código de Controle do Documento: 45fdfe28-b2f0-4414-aff7-8c322fb9c541

ocasionaram o parcelamento do débito, justificando assim o retorno das partes ao estado em que estavam anteriormente à sua celebração, com a reintegração de posse. Ocorre que, como consequência dessa decisão, é imprescindível que ocorra a devolução dos valores pagos pelos requerentes, como consequência da rescisão, sob pena de haver enriquecimento ilícito da CDHU. Faz jus o recorrente ao direito de retenção até a restituição das parcelas adimplidas" (fl. 76).

No agravo (fls. 99-102), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 105-111).

É o relatório.

VOTO

No que tange à alegada ofensa dos arts. 6º, VIII, do CDC e 525, §§2º e 4º, do CPC, a jurisprudência dominante do STJ (Súmula n. 83) confirma a orientação adotada no acórdão impugnado quanto à necessidade de apresentação de memória de cálculo nos embargos à execução quando há alegação de excesso de execução, vedando-se a emenda da petição inicial.

Nesse sentido:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282, DO STF, POR ANALOGIA. EXCESSO DE EXECUÇÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO VALOR INCONTROVERSO. MEMÓRIA DE CÁLCULO NÃO APRESENTADA. REJEIÇÃO LIMINAR. PRECEDENTES. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.
>
> 1. (...).
>
> 2. A alegação de excesso de execução formulada em embargos à execução deve ser acompanhada do valor tido como devido, sob pena de rejeição liminar ou de não conhecimento do referido fundamento, vedando-se a emenda à inicial.
>
> 3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.
>
> (AREsp n. 2.789.351/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 10/4/2025.).

Quanto à alegação de existência de prescrição, porque não se teria considerado cada parcela individualmente, mas a data do vencimento da última, partindo-se dos dados constantes do acórdão, não impugnados, temos que (fls. 39-40):

> Considerando que as partes celebraram acordo com 22 parcelas iguais e sucessivas, com início em 12 de agosto de 2014, tem-se que a última parcela

Documento eletrônico VDA51795527 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 27/10/2025 17:29:59
Código de Controle do Documento: 45fdfe28-b2f0-4414-aff7-8c322fb9c541

> venceu em 12 de maio de 2016, quando se iniciou a contagem do prescricional e, por sua vez, o cumprimento de sentença foi proposto em 25 de junho de 2019, portanto, não caracterizada a prescrição.
>
> [...]
>
> No mais, incontroverso que as partes celebraram acordo (em 22 de julho de 2014), que tem por objeto o pagamento de "saldo de acordo de R$ 804,60 em 22 parcelas iguais e sucessivas de R$ 36,57, reajustadas pelo índice da poupança, junto com o boleto mensal da prestação que ficará no total de R$ 158,80, cada um, todo dia 12 de cada mês, a partir de 12/08/2014, cujas prestações mantêm- se os seus reajustes anuais nos termos contratuais".
>
> O "termo de sessão conciliação frutífera" (fls.20/22 do processo originário) estabelece que "o inadimplemento de uma das parcelas implicará no vencimento antecipado das demais e configurará de pleno direito o descumprimento do presente acordo, autorizando a propositura de ação de execução de título judicial", e consigna que, se não purgada a mora, "o compromisso de venda e compra estará rescindido de pleno direito, com a consequente retomada da posse do imóvel".

Considerando-se o prazo quinquenal, que é o que a parte recorrente pretende seja aplicado, não há prescrição a ser reconhecida.

Ademais, o Tribunal de origem examinou as cláusulas do contrato firmado entre as partes para concluir que o inadimplemento implicava vencimento antecipado das dívidas. Decidir de outro modo demandaria revolvimento do contrato e dos demais elementos fáticos do processo, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Por fim, quanto ao alegado enriquecimento ilícito, a Corte estadual entendeu que (fl. 41):

> [...] o acordo judicial e o contrato são omissos acerca de eventual quantia paga na hipótese de resolução do contrato por inadimplemento das parcelas, o que torna impossível condicionar a reintegração da posse à restituição dos valores pagos, que devem ser pleiteados em ação própria (se o caso) em razão da incompatibilidade do pedido com o cumprimento de sentença.

Referido fundamento não foi impugnado no especial, o que atrai a Súmula n. 283/STF.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

É como voto.

Documento eletrônico VDA51795527 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 27/10/2025 17:29:59
Código de Controle do Documento: 45fdfe28-b2f0-4414-aff7-8c322fb9c541

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.692.387 / SP

Número Registro: 2024/0257532-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10236200320198260602 30061642720238260000 300616427202382600005000O

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	MARCELO ALVES DE ALMEIDA
AGRAVANTE	:	ANGELITA NAZARIO DA CONCEICAO
ADVOGADOS	:	DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
		VALERIA CORREA SILVA FERREIRA - DEFENSORA PÚBLICA - MG131083
AGRAVADO	:	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SAO PAULO - CDHU
ADVOGADA	:	FRANCIANE GAMBERO - SP218958

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA52420970 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 01:05:28
Código de Controle do Documento: b7f2294b-fb15-4788-8bdb-5e55e7519c7a

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52420970 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/11/2025 01:05:28
Código de Controle do Documento: b7f2294b-fb15-4788-8bdb-5e55e7519c7a