SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2709303 - MT (2024/0276996-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	GINCO URBANISMO LTDA
ADVOGADOS	:	KEZIA GONCALVES DA SILVA SARAGIOTTO RABELO - MT008370 ANA LUIZA FERRO BRAZ BARTH - MT025882 ADRIANA MAIA ARRUDA - MT023605 ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT015020B LEANDRO TAVARES BARROS - MT015327
AGRAVADO	:	EDENILCE REGINA DA SILVA
ADVOGADO	:	RICARDO PEDROLLO DE ASSIS - MT007685
INTERES.	:	GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A
OUTRO NOME	:	GOLDFARB INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA
INTERES.	:	GOLD BLACK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RECURSO ESPECIAL. TEMPESTIVIDADE. COMPROVAÇÃO DE FERIADO LOCAL NO ATO DA INTERPOSIÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ATUAÇÃO COMO MANDATÁRIA. CONCLUSÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM PELA INTEGRAÇÃO NA CADEIA DE CONSUMO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Deve-se conhecer do agravo em recurso especial e dar-lhe provimento, pois o recurso especial foi interposto tempestivamente. A empresa agravante demonstrou ter cumprido o requisito do art. 1.003, § 6º, do Código de Processo Civil, ao juntar, no ato de interposição do recurso, documento idôneo (Portaria TJMT/PRES N. 1602/2023, de fls. 668 e seguintes, e-STJ) que comprova a ocorrência de feriado local, afastando-se, assim, a decisão de inadmissibilidade fundamentada em premissa fática equivocada.

Documento eletrônico VDA53051280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/12/2025 17:44:42
Publicação no DJEN/CNJ de 15/12/2025. Código de Controle do Documento: 35653cbc-29df-49ad-8108-c076c8607280

2. A conclusão do Tribunal de origem de que a empresa integrou a cadeia de fornecimento do imóvel e, portanto, possui legitimidade passiva para responder pelos danos decorrentes do atraso na obra, foi baseada na análise de elementos fático-probatórios, como a sua participação na comercialização do empreendimento e a assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta. A revisão desse entendimento para acolher a tese de atuação como mera mandatária demandaria o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice no enunciado da Súmula nº 7 do STJ.

3. Agravo em recurso especial conhecido e provido para não conhecer do recurso especial.

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 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 11 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA53051280 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 11/12/2025 17:44:42
Publicação no DJEN/CNJ de 15/12/2025. Código de Controle do Documento: 35653cbc-29df-49ad-8108-c076c8607280

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2709303 - MT (2024/0276996-4)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	GINCO URBANISMO LTDA
ADVOGADOS	:	KEZIA GONCALVES DA SILVA SARAGIOTTO RABELO - MT008370 ANA LUIZA FERRO BRAZ BARTH - MT025882 ADRIANA MAIA ARRUDA - MT023605 ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT015020B LEANDRO TAVARES BARROS - MT015327
AGRAVADO	:	EDENILCE REGINA DA SILVA
ADVOGADO	:	RICARDO PEDROLLO DE ASSIS - MT007685
INTERES.	:	GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A
OUTRO NOME	:	GOLDFARB INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA
INTERES.	:	GOLD BLACK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. RECURSO ESPECIAL. TEMPESTIVIDADE. COMPROVAÇÃO DE FERIADO LOCAL NO ATO DA INTERPOSIÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. ATUAÇÃO COMO MANDATÁRIA. CONCLUSÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM PELA INTEGRAÇÃO NA CADEIA DE CONSUMO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Deve-se conhecer do agravo em recurso especial e dar-lhe provimento, pois o recurso especial foi interposto tempestivamente. A empresa agravante demonstrou ter cumprido o requisito do art. 1.003, § 6º, do Código de Processo Civil, ao juntar, no ato de interposição do recurso, documento idôneo (Portaria TJMT/PRES N. 1602/2023, de fls. 668 e seguintes, e-STJ) que comprova a ocorrência de feriado local, afastando-se, assim, a decisão de inadmissibilidade fundamentada em premissa fática equivocada.

Documento eletrônico VDA52769756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:29
Código de Controle do Documento: e6f8ebab-ef49-4ca7-b6d8-a733b4e2bedc

2. A conclusão do Tribunal de origem de que a empresa integrou a cadeia de fornecimento do imóvel e, portanto, possui legitimidade passiva para responder pelos danos decorrentes do atraso na obra, foi baseada na análise de elementos fático-probatórios, como a sua participação na comercialização do empreendimento e a assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta. A revisão desse entendimento para acolher a tese de atuação como mera mandatária demandaria o reexame de fatos e provas, o que encontra óbice no enunciado da Súmula nº 7 do STJ.
3. Agravo em recurso especial conhecido e provido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GINCO URBANISMO LTDA (GINCO) contra decisão que não admitiu recurso especial, manejado com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, Rel. Desa. Maria Helena Gargaglione Póvoas, assim ementado:

> *AGRAVO INTERNO – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO À APELAÇÃO – EMBARGOS À EXECUÇÃO – AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL – ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL – ILEGITIMIDADE ATIVA AFASTADA – INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL – CABIMENTO – TEMA 971/STJ – COBRANÇA DE TAXA DE REPASSE NA PLANTA – AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL – ABUSIVIDADE – AUSÊNCIA DE NOVOS ELEMENTOS CAPAZES DE MODIFICAR A DECISÃO ATACADA – RECURSO DESPROVIDO.*
> *Estando devidamente fundamentada a decisão e não havendo novos elementos nos autos capazes de modificar o entendimento adotado, a manutenção da decisão proferida é medida que se impõe*. (e-STJ, fl. 638)

A decisão da Vice-Presidência do Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial com base na sua intempestividade (e-STJ, fls. 738-743).

Nas razões do presente agravo, GINCO sustentou que a decisão de inadmissibilidade partiu de premissa equivocada, pois o recurso especial foi interposto tempestivamente. Afirmou que, no ato de interposição do apelo nobre, juntou a Portaria TJMT/PRES. n. 1602/2023, documento idôneo para comprovar a suspensão do prazo processual no dia 8 de abril de 2024, em decorrência de feriado local (aniversário do município de Cuiabá), o que prorrogaria o termo final para o dia 9 de abril de 2024, data em que o recurso foi protocolizado. Argumentou que, ao desconsiderar o documento

Documento eletrônico VDA52769756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:29
Código de Controle do Documento: e6f8ebab-ef49-4ca7-b6d8-a733b4e2bedc

tempestivamente anexado, a decisão agravada violou o disposto no art. 1.003, § 6º, do Código de Processo Civil. Por fim, reiterou as razões do recurso especial, pugnando pelo seu conhecimento e provimento para que seja reconhecida sua ilegitimidade passiva (e-STJ, fls. 746-757).

Devidamente intimada, EDENILCE REGINA DA SILVA (EDENILCE) não apresentou contraminuta ao agravo.

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 seu exame.

A controvérsia cinge-se, em um primeiro momento, a aferir a tempestividade do recurso especial interposto por GINCO. A Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso inadmitiu o recurso por considerá-lo intempestivo, sob o fundamento de que GINCO não teria comprovado, no ato da interposição, a ocorrência de feriado local que justificasse a prorrogação do prazo recursal, em desatenção ao que dispõe o art. 1.003, § 6º, do Código de Processo Civil.

GINCO, por sua vez, defende que o recurso é tempestivo, pois teria juntado, juntamente com a petição de recurso especial, a Portaria TJMT/PRES. n. 1602/2023, que estabelece o calendário forense e comprova a suspensão dos prazos no dia 8 de abril de 2024.

Assiste razão a GINCO. Da análise dos autos, verifica-se que a decisão que inadmitiu o recurso especial se baseou em uma premissa fática que não corresponde à realidade processual. A Portaria TJMT/PRES. n. 1602/2023, que estabelece o calendário forense oficial do Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso para 2024 e atesta o feriado local no dia 8 de abril de 2024 e a consequente suspensão do expediente forense, foi efetivamente anexada aos autos no mesmo momento da interposição do recurso especial (id. 209912656), conforme demonstrado nas razões do agravo (e-STJ, fl. 751) e comprovado nos autos (e-STJ, fls. 668 e seguintes).

Com isso, GINCO cumpriu o ônus que lhe era imposto pelo art. 1.003, § 6º, do Código de Processo Civil, que determina que "o recorrente comprovará a ocorrência de feriado local no ato de interposição do recurso". Tendo o acórdão recorrido sido publicado em 14 de março de 2024 (quinta-feira), o prazo de 15 dias úteis para a interposição do recurso especial, considerando a suspensão no dia 8 de abril de 2024, findaria, de fato, em 9 de abril de 2024, data em que o recurso foi protocolado.

Documento eletrônico VDA52769756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:29
Código de Controle do Documento: e6f8ebab-ef49-4ca7-b6d8-a733b4e2bedc

Dessa forma, a decisão de inadmissibilidade, ao afirmar a ausência de comprovação do feriado local, incorreu em manifesto erro de fato, o que impõe a sua reforma para que seja afastado o óbice da intempestividade.

Pelo exposto, DOU PROVIMENTO ao agravo para admitir o recurso especial interposto, passando à análise de seu mérito.

Superado o juízo de admissibilidade, passo à análise do recurso especial.

O recurso especial não merece conhecimento.

Da contextualização fática

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de ação de revisão contratual cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais, ajuizada por EDENILCE em face de GINCO, GOLD BLACK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. e GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A, em razão do atraso na entrega de uma unidade residencial no empreendimento "Parque das Nações Residencial Montenegro", em Cuiabá/MT. O contrato original de promessa de compra e venda foi firmado em 16 de agosto de 2009, com previsão de entrega para 30 de novembro de 2011.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para reconhecer o atraso na entrega do imóvel e condenar solidariamente as rés ao pagamento de cláusula penal moratória e à restituição de valores pagos a título de "taxas de repasse na planta". GINCO apelou, arguindo, entre outras matérias, sua ilegitimidade passiva. O Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, inicialmente por decisão monocrática e, posteriormente, em julgamento colegiado de agravo interno, negou provimento ao recurso. O acórdão recorrido rechaçou a tese de ilegitimidade sob o fundamento de que GINCO integrou a cadeia de fornecimento do produto, participando da comercialização dos imóveis e firmando Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com o Ministério Público Estadual relativo ao empreendimento. O tribunal de origem ressaltou, ainda, que a alegação de ilegitimidade foi suscitada tardiamente, quase dez anos após o ajuizamento da ação, o que denotaria a temeridade da alegação.

Nas razões do apelo nobre interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição, GINCO sustentou a violação do art. 663 do Código Civil. Alegou, em síntese, sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda, pois não teria participado da relação contratual de compra e venda do imóvel, firmada entre EDENILCE e a empresa GOLD BLACK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. Aduziu que sua atuação se limitou a figurar como mera procuradora da vendedora em contrato de financiamento bancário celebrado por EDENILCE com a Caixa Econômica Federal, não podendo ser responsabilizada por obrigações assumidas exclusivamente por sua mandante.

Documento eletrônico VDA52769756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:29
Código de Controle do Documento: e6f8ebab-ef49-4ca7-b6d8-a733b4e2bedc

EDENILCE, embora intimada, não apresentou contrarrazões ao recurso especial, conforme certificado nos autos.

(1) Da violação do art. 663 do Código Civil

GINCO sustenta que o acórdão recorrido violou o art. 663 do Código Civil ao lhe impor responsabilidade por obrigações que não contraiu, visto que sua participação no negócio jurídico se deu na estrita condição de mandatária da vendedora GOLD BLACK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A. Argumenta que, ao atuar expressamente em nome da mandante, apenas esta poderia ser responsabilizada pelos termos do negócio.

A tese, contudo, não se sustenta. O Tribunal de origem, ao analisar a questão da legitimidade passiva de GINCO, não se limitou a examinar o instrumento de mandato. Pelo contrário, a decisão colegiada fundamentou-se em um conjunto de elementos fático-probatórios que, segundo o seu entendimento, demonstraram uma participação de GINCO que extrapolou os limites de uma simples representação pontual. O acórdão é claro ao afirmar que, "da simples análise do conjunto probatório, se verifica que a Recorrente participou da comercialização dos imóveis, tendo, inclusive, firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com o Ministério Público Estadual se comprometendo a realizar ajustes no empreendimento imobiliário em tela (Residencial Montenegro)" (e-STJ, fl. 640).

Com base nesses fatos, extraídos soberanamente das provas dos autos, a Corte mato-grossense concluiu que GINCO integrou a cadeia de fornecimento do produto, aplicando ao caso as normas de proteção ao consumidor que estabelecem a responsabilidade solidária entre todos os que participam da relação de consumo. Assim, a legitimidade passiva não foi afirmada com base na desconsideração do mandato, mas sim no reconhecimento de que a atuação de GINCO no empreendimento foi mais ampla e complexa, inserindo-a no contexto da relação consumerista como uma das fornecedoras.

Nesse cenário, a pretensão de GINCO, de ver reconhecida a sua ilegitimidade passiva com base na alegação de que atuou como mera mandatária, exigiria, inevitavelmente, uma revisão do entendimento firmado pelo Tribunal de origem sobre a sua efetiva participação no negócio. Seria necessário reapreciar as provas que levaram à conclusão de que GINCO participou da comercialização e se comprometeu a realizar ajustes no empreendimento por meio de um TAC, para então decidir se tais atos configuram ou não a sua inserção na cadeia de consumo.

A análise da violação do art. 663 do Código Civil, portanto, não se apresenta como uma questão de direito puro. Ela depende intrinsecamente da premissa fática de que a atuação de GINCO se resumiu ao mandato, premissa essa que foi expressamente

Documento eletrônico VDA52769756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:29
Código de Controle do Documento: e6f8ebab-ef49-4ca7-b6d8-a733b4e2bedc

afastada pelo acórdão recorrido com base em elementos de prova. Alterar essa conclusão para fazer prevalecer a tese recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula nº 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que *a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*.

A revisão do acervo probatório é vedada na via especial. Admite-se apenas a revaloração de provas quando a moldura fática delineada estiver incontroversa, o que não é o caso dos autos, em que a própria extensão da participação de GINCO no empreendimento é o ponto central da controvérsia fática resolvida pelas instâncias ordinárias.

Diante do exposto, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

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

É o voto.

Documento eletrônico VDA52769756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 01/12/2025 10:50:29
Código de Controle do Documento: e6f8ebab-ef49-4ca7-b6d8-a733b4e2bedc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.709.303 / MT

Número Registro: 2024/0276996-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00311304820138110041

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	GINCO URBANISMO LTDA
ADVOGADOS	:	KEZIA GONCALVES DA SILVA SARAGIOTTO RABELO - MT008370
		ELBER RIBEIRO COUTINHO DE JESUS - MT015020B
		ANA LUIZA FERRO BRAZ BARTH - MT025882
		ADRIANA MAIA ARRUDA - MT023605
		LEANDRO TAVARES BARROS - MT015327
AGRAVADO	:	EDENILCE REGINA DA SILVA
ADVOGADO	:	RICARDO PEDROLLO DE ASSIS - MT007685
INTERES.	:	GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A
OUTRO NOME	:	GOLDFARB INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA
INTERES.	:	GOLD BLACK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

Documento eletrônico VDA52997721 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 01:02:40
Código de Controle do Documento: 5d0c3eb9-47fd-4e75-a34e-e588597f7797

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025

Documento eletrônico VDA52997721 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/12/2025 01:02:40
Código de Controle do Documento: 5d0c3eb9-47fd-4e75-a34e-e588597f7797