



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2707385 - GO (2024/0285519-9)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **SPE ORLA 1 LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **THAISA RIBEIRO BARROS - DF036155**
: **RICARDO ALEXANDRE RODRIGUES PERES - GO062039**
AGRAVADO : **ELIANE GONCALVES DE BORBA**
ADVOGADOS : **HUMBERTO PÉRICLES RODRIGUES ROCHA - GO026210**
: **ROGÉRIO RODRIGUES ROCHA - GO028500**

EMENTA

DIREITO CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. JULGAMENTO EXTRA PETITA AFASTADO. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DA PETIÇÃO INICIAL. LEGITIMIDADE ATIVA. OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO. PAVIMENTAÇÃO E INSTALAÇÃO DE MEIO-FIO. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS. MULTA CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial. A controvérsia refere-se à obrigação da agravante de concluir obras de pavimentação e instalação de meio-fio em loteamento, com aplicação de multa contratual pelo atraso e reconhecimento da legitimidade ativa da agravada para pleitear a realização das obras em todo o empreendimento.

2. No recurso especial, a agravante alegou julgamento extra petita, ilegitimidade ativa da agravada, excludente de responsabilidade decorrente de convênio firmado com o Município e aplicação indevida da cláusula penal. A decisão de inadmissão do recurso especial foi fundamentada nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

II. Questão em discussão

3. Controvérsia sobre a obrigação da recorrente de concluir obras de infraestrutura (pavimentação e meio-fio) em loteamento residencial, legitimidade da parte agravada para pleitear a obrigação em todo o empreendimento, e aplicação de multa contratual por inadimplemento.

4. Se o agravo em recurso especial pode superar os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, considerando a necessidade de reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem reconheceu o inadimplemento contratual da agravante e a legitimidade da agravada para pleitear a obrigação de fazer em todo o loteamento, com base em Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel que prevê a execução de obras de infraestrutura pelo empreendedor de todo loteamento. Direito individual homogêneo.

6. A alegação de julgamento extra petita foi afastada, com base em interpretação lógico-sistemática da petição inicial.

7. A revisão da aplicação da cláusula penal e da legitimidade ativa demandaria reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial (Súmulas 5 e 7 do STJ).

8. A jurisprudência do STJ estabelece que o recurso especial não se presta à reanálise de fatos e provas, sendo destinado à uniformização da interpretação do direito federal.

9. O Tribunal de origem adotou entendimento alinhado à jurisprudência do STJ, atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial pela divergência quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

10. A parte agravante não demonstrou distinção entre os precedentes mencionados na decisão agravada e o caso em exame, nem apresentou precedentes contemporâneos ou supervenientes que sustentassem sua tese sem necessidade de reanálise fático-probatória.

IV. Dispositivo

11. Agravo 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 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 2707385 - GO (2024/0285519-9)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **SPE ORLA 1 LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL**
ADVOGADOS : **THAISA RIBEIRO BARROS - DF036155**
: **RICARDO ALEXANDRE RODRIGUES PERES - GO062039**
AGRAVADO : **ELIANE GONCALVES DE BORBA**
ADVOGADOS : **HUMBERTO PÉRICLES RODRIGUES ROCHA - GO026210**
: **ROGÉRIO RODRIGUES ROCHA - GO028500**

EMENTA

DIREITO CIVIL, PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. JULGAMENTO EXTRA PETITA AFASTADO. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DA PETIÇÃO INICIAL. LEGITIMIDADE ATIVA. OBRAS DE INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO. PAVIMENTAÇÃO E INSTALAÇÃO DE MEIO-FIO. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS. MULTA CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial. A controvérsia refere-se à obrigação da agravante de concluir obras de pavimentação e instalação de meio-fio em loteamento, com aplicação de multa contratual pelo atraso e reconhecimento da legitimidade ativa da agravada para pleitear a realização das obras em todo o empreendimento.

2. No recurso especial, a agravante alegou julgamento extra petita, ilegitimidade ativa da agravada, excludente de responsabilidade decorrente de convênio firmado com o Município e aplicação indevida da cláusula penal. A decisão de inadmissão do recurso especial foi fundamentada nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

II. Questão em discussão

3. Controvérsia sobre a obrigação da recorrente de concluir obras de infraestrutura (pavimentação e meio-fio) em loteamento

residencial, legitimidade da parte agravada para pleitear a obrigação em todo o empreendimento, e aplicação de multa contratual por inadimplemento.

4. Se o agravo em recurso especial pode superar os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, considerando a necessidade de reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem reconheceu o inadimplemento contratual da agravante e a legitimidade da agravada para pleitear a obrigação de fazer em todo o loteamento, com base em Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel que prevê a execução de obras de infraestrutura pelo empreendedor de todo loteamento. Direito individual homogêneo.

6. A alegação de julgamento extra petita foi afastada, com base em interpretação lógico-sistemática da petição inicial.

7. A revisão da aplicação da cláusula penal e da legitimidade ativa demandaria reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial (Súmulas 5 e 7 do STJ).

8. A jurisprudência do STJ estabelece que o recurso especial não se presta à reanálise de fatos e provas, sendo destinado à uniformização da interpretação do direito federal.

9. O Tribunal de origem adotou entendimento alinhado à jurisprudência do STJ, atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial pela divergência quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

10. A parte agravante não demonstrou distinção entre os precedentes mencionados na decisão agravada e o caso em exame, nem apresentou precedentes contemporâneos ou supervenientes que sustentassem sua tese sem necessidade de reanálise fático-probatória.

IV. Dispositivo

11. Agravo não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial (e-STJ, fls. 1189-1201) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial (e-STJ, fls. 1182-1185).

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

A controvérsia refere-se à obrigação da agravante de concluir as obras de pavimentação e instalação de meio-fio no Residencial Antônio Carlos Pires. O Tribunal de Justiça do Estado de Goiás deu parcial provimento à apelação interposta pela agravada, reconhecendo o inadimplemento contratual por parte da agravante para a conclusão das obras, aplicando multa contratual pelo atraso na execução e confirmando a legitimidade da agravada para pleitear, de forma autônoma, a realização das obras de infraestrutura em todo o empreendimento.

No Recurso Especial (e-STJ, fls. 1117-1138), a agravante alega violação aos arts. 17, 18, 141, 337, §5º, 485, inciso VI, e 492 do Código de Processo Civil; ao art. 12, §3º, III, do Código de Defesa do Consumidor; e ao art. 421 do Código Civil, insurgindo-se contra os pontos em que restou sucumbente.

Diante da decisão de inadmissão, manejou o presente agravo.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A demanda trata de obrigação de fazer, referente à conclusão das obras de pavimentação e instalação de meio-fio no Residencial Antônio Carlos Pires. O Tribunal de Justiça do Estado de Goiás reconheceu o inadimplemento contratual da agravante, condenando-a a concluir as obras de infraestrutura previstas em contrato, aplicando multa contratual pelo atraso e confirmando a legitimidade ativa da autora para propor ação individual visando à realização das obras em todo o empreendimento.

No recurso especial, a agravante alega julgamento extra petita, ilegitimidade da agravada para pleitear obras em todo o loteamento e excludente de responsabilidade decorrente de convênio firmado com o Município. Sustenta, ainda, a aplicação indevida da cláusula penal. O Tribunal de Justiça não admitiu o recurso, com fundamento nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, assim ementada (e-STJ. fls. 1082-1084 e 1107):

“EMENTA Apelação Cível. Ação de obrigação de fazer c/c reparação de danos morais. Inovação recursal.

I – Parte das teses recursais apresentada no recurso de apelação, consubstanciada na aplicação da inversão da cláusula penal, conforme decidido pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema 971, não foi objeto de pedido da petição inicial, pelo que configura inovação recursal, não podendo ser conhecida em sede recursal, sob pena de supressão de instância.

II – Loteamento. Obras de infraestrutura (pavimentação e meio-fio). Inadimplemento contratual. Obrigação de fazer que se impõe. No caso concreto, o inadimplemento da ré/apelada em concluir as obras de infraestrutura dentro dos limites temporais estabelecidos restou incontroverso, e por isso a sentença deve ser reformada e a recorrida ser condenada em obrigação de fazer estipulada em contrato, isto é, a obrigação de realizar as obras de pavimentação e meio-fio no Residencial Antônio Carlos Pires.

III – Legitimidade ativa demonstrada. Evidenciado que a autora/apelante apresentou nos autos Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel que prevê a obrigação de execução de obras de infraestrutura pelo empreendedor em todo o loteamento, patente a legitimidade da recorrente para figurar no polo ativo da presente demanda. Ademais, este direito, a princípio coletivo, possui relevante faceta individual, podendo também ser considerado individual homogêneo, o que autoriza o ajuizamento de demandas isoladas.

IV – Responsabilidade subsidiária do Município de Goiânia para execução de obras de infraestrutura em loteamentos. A existência de Termo de Compromisso firmado entre a ré/apelada e o Município de Goiânia, referido na sentença recorrida, não pode resultar no imediato direcionamento da responsabilidade da execução das obras de infraestrutura do loteamento em questão para o ente municipal. Inteligência do entendimento firmado no julgamento do IRDR nº 5499023-05.2021.8.09.0000 (Tema 31) pelo Órgão Especial desta Corte de Justiça.

V – Implantação da rede de esgoto. Não cabimento. Não há que se falar em reforma da sentença para condenar a ré/apelada na implantação da rede de esgoto do Residencial Antônio Carlos Pires, diante da inexistência de previsão legal (Decreto Municipal nº 3.007/2008) e contratual.

VI – Condenação ao pagamento de multa contratual. Cabimento. A imissão na posse do bem adquirido estava condicionada à conclusão

das obras de infraestrutura. Por consequência, o descumprimento dessa obrigação importa na incidência da multa prevista no parágrafo primeiro da cláusula oitava, que deve ser interpretado em conjunto com seu caput.

VII – Suporte fático. Inexistência de danos morais. *Os argumentos deduzidos pela autora/apelante nos autos são insuficientes para caracterizar o dano moral, especialmente porque na espécie não foi comprovada a exposição fática à situação constrangedora, mas, sim, mero aborrecimento decorrente de inadimplemento contratual.*

VIII – Ônus sucumbenciais. Sucumbência recíproca. Manutenção do valor dos honorários advocatícios sucumbenciais. *Em razão do desfecho dado ao julgamento do recurso de apelação, deve a autora /apelante ficar responsável pelo pagamento de 60% dos ônus sucumbenciais, enquanto que a ré/apelada deverá arcar com o pagamento de 40% das custas processuais e honorários advocatícios (art. 86, caput, do CPC), observando, contudo, a suspensão da exigibilidade com relação à recorrente, por ser beneficiária da gratuidade da justiça. Ademais, tendo a julgadora singular observado o que preceitua o Código de Processo Civil sobre o tema, assim como os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, a sentença recorrida merece reparos no que se refere ao valor arbitrado a título de honorários advocatícios sucumbenciais (10% sobre o valor da causa).*

Apelação Cível conhecida parcialmente e, nesta extensão, provida em parte.”

“EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS. LOTEAMENTO. OBRAS DE INFRAESTRUTURA (PAVIMENTAÇÃO E MEIO-FIO). INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER QUE SE IMPÕE. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO OCORRÊNCIA. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS. REJEIÇÃO DOS ACLARATÓRIOS.

1. No caso concreto o inadimplemento da ré/embargante em concluir as obras de infraestrutura dentro dos limites temporais estabelecidos restou incontroverso, e por isso a sentença deve ser reformada e a embargante ser condenada em obrigação de fazer estipulada em contrato, isto é, a obrigação de realizar as obras de pavimentação e meio-fio no Residencial Antônio Carlos Pires.

2. A jurisprudência firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, também validada por esta Corte, é no sentido de que o acolhimento de

pretensão deduzida por meio de uma interpretação lógico sistemática da petição inicial, tal como ocorreu no caso em exame, não configura julgamento extra petita, a motivar a nulidade do julgado.

3. Inexistindo vícios a serem sanados, conforme previsto pelo artigo 1.022 do Código de Processo Civil, rejeitam-se os embargos de declaração, nos quais a embargante almeja tão somente a rediscussão de questão já decidida, o que, se mostra incabível.

Embargos de Declaração rejeitados."

A agravante insurge-se contra sua condenação ao pagamento de multa contratual, sustentando que a cláusula penal prevista no contrato refere-se exclusivamente à imissão na posse, e não à entrega da infraestrutura. Alega que o Tribunal teria interpretado indevidamente o contrato, violando o princípio da autonomia privada. Questiona, ainda, a legitimidade da autora/agravada para pleitear a obrigação de executar as obras em todo o empreendimento.

Contudo, a revisão desse entendimento encontra óbice na Súmula 5 do Superior Tribunal de Justiça, por demandar a análise de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial.

A teor da jurisprudência desta corte, "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial." (Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça).

Com efeito, a discussão de questões afetas à interpretação contratual, notadamente a do teor e sentido de cláusulas, mostra-se incompatível com o propósito e rito dos recursos especiais, destinados à verificação da interpretação e aplicação do direito federal.

Não por outra razão, a jurisprudência desta corte tem reiterado que: "É inviável rever, na via do recurso especial, conclusões das instâncias de cognição plena que resultam do estrito exame do acervo fático-probatório carreado nos autos e da interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas nº 5 e 7 do STJ)." (REsp n. 2.123.587/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/2/2025, DJEN de 19/2/2025 .)

No presente feito, a análise da pretensão recursal demanda a revisão das conclusões tomadas pelo tribunal de origem, com base no contrato entabulado entre as partes, providência que, como visto, não se mostra compatível com o escopo legalmente conferido ao recurso especial, a evidenciar a inviabilidade de conhecimento da pretensão.

Para o conhecimento da controvérsia apresentada, envolvendo a excludente de responsabilidade decorrente do convênio firmado com o Município, a alegada ilegitimidade ativa da autora e a suposta indevida aplicação da multa contratual, seria também necessário o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos. Tal procedimento é incompatível com o entendimento consolidado na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça, que dispõe: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejugamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO - ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE FIXARAM LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ/CONSTRUTORA.

Hipótese: Cinge-se a questão controvertida em averiguar se, no caso de atraso da entrega de infraestrutura relativa a imóvel não edificado (terreno/lot), é cabível presumir que houve prejuízo do adquirente a ensejar o pagamento de lucros cessantes.

1. Incidência do óbice da súmula 7/STJ quanto à alegada culpa exclusiva de terceiro pelo atraso na entrega do empreendimento, porquanto não constituem hipóteses de caso fortuito ou de força maior apta a afastar a responsabilidade civil: chuvas em excesso, falta de mão-de-obra, desaquecimento do mercado, embargo do empreendimento, entraves administrativos, entre outros aspectos.

Tais eventos encerram res inter alios acta em virtude do risco do negócio pertencer à prestadora do serviço, que constitui empresa especializada na atividade de implantação de empreendimento imobiliário, cabendo-lhe a previsão de adequado cronograma de obras, principalmente no tocante à obtenção de licenças ambientais.

2. Em regra, não é cabível o pagamento de lucros cessantes (indenização estabelecida na forma de aluguel mensal, com base em valor locatício de imóvel assemelhado) decorrente do atraso na entrega das obras de infraestrutura de terreno/lot não edificado, dada a inviabilidade de presunção do prejuízo experimentado em razão da injusta privação do seu uso.

3. Agravo interno acolhido para reconsiderar a deliberação monocrática agravada e, em análise ao reclamo subjacente, dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de afastar a presunção de prejuízo ao comprador, com a consequente cassação do acórdão e determinação do retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que à luz das características do imóvel não edificado e das provas constantes dos autos, analise a questão dos lucros cessantes/perda de uma chance."

(AgInt no REsp n. 2.015.374/SP, relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, relator para acórdão Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 2/4/2024, DJe de 10/6/2024. Grifei)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA REQUERIDA.

1. Segundo a jurisprudência desta Corte, o caso fortuito interno não exclui a responsabilidade do fornecedor, pois relaciona-se com a atividade e os riscos inerentes ao empreendimento. Precedentes.

1.1. Na espécie, a Corte local entendeu que o atraso na obra não caracterizaria caso fortuito interno. **Rever tal premissa demandaria reexame de matéria probatória. Incidência da Súmula 7/STJ.**

2. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência da Súmula 282/STF.

3. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem, relativa à inexistência de justificativa para a redução da cláusula penal, fundamenta-se nas particularidades do contexto que permeia a controvérsia. Incidência da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.062.795/MG, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 24/6/2022 Grifei)

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela corte de origem acima do tema.

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: "a reavaliação jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no

acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "No tocante às Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais." (AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).

3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte

estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

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.

Diante disso, não conheço do recurso no ponto.

Lado outro, 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 ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

No caso dos autos, o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás rejeitou os embargos de declaração opostos pelo agravante, afastando a alegação de julgamento extra petita com fundamento em interpretação lógico-sistemática dos pedidos formulados na petição inicial.

Tal entendimento encontra-se em plena consonância com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual não se configura julgamento extra petita quando a decisão judicial representa decorrência lógica da pretensão deduzida, extraída do conjunto da narrativa fática e dos requerimentos apresentados, ainda que não estejam expressamente destacados no capítulo dos pedidos.

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

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO DAS OBRIGAÇÕES. CONTRATOS. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. MULTA. INTERPRETAÇÃO LÓGICO-SISTEMÁTICA DO PEDIDO. JULGADOS DO STJ. PLEITO QUE CONSTA NA PETIÇÃO INICIAL ADEMAIS. CULPA DA CONSTRUTORA PELO DESCUMPRIMENTO DO PRAZO DE ENTREGA. FORTUITO INTERNO. FATO INERENTE À ATIVIDADE EMPRESARIAL. ENTENDIMENTO DESTA CORTE. CONCLUSÕES COM BASE NO CONTRATO E NAS PROVAS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REDIMENSIONAMENTO. IMPOSSIBILIDADE NA VIA ELEITA. APLICAÇÃO À ESPÉCIE DAS SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ.

1. Segundo entendimento do STJ, não há julgamento extra petita quando o juiz, fazendo uma interpretação lógico-sistemática, examina

a petição apresentada pelo autor como um todo. Além disso, no caso concreto, há, no pedido inicial, expressa referência à multa por atraso na entrega da obra. Tem-se ainda que o Tribunal de origem, quanto à questão, aplicou a jurisprudência desta Corte materializada em repetitivos e ainda se valeu do contrato e das provas dos autos. Aplicação, no particular, das Súmulas 83, 5 e 7 do STJ.

2. Fixado no acórdão do Tribunal de origem que o atraso na entrega da obra não decorreu da culpa exclusiva de terceiro, mas de fortuito interno, inerente à atividade empresarial, está o julgado de acordo com o entendimento desta Corte, atraindo a Súmula 83/STJ. Não há como afastar as conclusões sobre a culpa, sem reexame das provas, vedado pela Súmula 7/STJ.

3. Aferir se está ou não correta a distribuição dos ônus da sucumbência, se os percentuais debitados a cada parte estão proporcionais ao quanto do decaimento recíproco do pedido, é pretensão que também não merece conhecimento, ante a Súmula 7 /STJ.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp n. 1.927.588/MG, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. OFENSA AO ARTIGO 1.022 DO CPC. AUSÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. LUCROS CESSANTES. DANO PRESUMIDO. REVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL EM FAVOR DO CONSUMIDOR. ADMISSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamentos decisórios. Reconsideração.

2. Não configura ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

3. O fortuito interno, entendido como o fato imprevisível e inevitável ocorrido no momento da prestação do serviço ou da fabricação do produto, não exclui a responsabilidade do fornecedor, pois relaciona-se com a atividade e os riscos inerentes ao empreendimento. Precedentes.

4. "No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma" (REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe de 27/09/2019).

5. A cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes. Precedentes.

6. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.057.346/RO, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 29/6/2022.)

Na esteira da jurisprudência dominante desta Corte, a superação do óbice da **Súmula n. 83/STJ** exige que o recorrente colacione precedentes deste Superior Tribunal de Justiça, contemporâneos ou supervenientes a seu favor, ou demonstre alguma distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame, o que não fez. Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 544, § 4º, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 544, § 4º, I, do CPC).

2. Não basta, para afastar o óbice da Súmula nº 83/STJ, a alegação genérica de que o acórdão recorrido não está em consonância com a jurisprudência desta Corte, devendo a parte recorrente demonstrar que outra é a posituação do direito na jurisprudência desta Corte, com a indicação de precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 238.064/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/8/2014, DJe de 18/8/2014. Grifo Acrescido)

A análise das razões recursais indica que, embora afirme o adequado superamento dos óbices apontados, a parte agravante não traz precedente contemporâneo que contemple a tese defendida sem a necessidade de reanálise fático-probatória.

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

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais para 15% (quinze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.707.385 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0285519-9

Número de Origem:

502301013 50230101320178090051

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 : SPE ORLA 1 LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADOS : THAISA RIBEIRO BARROS - DF036155

RICARDO ALEXANDRE RODRIGUES PERES - GO062039

AGRAVADO : ELIANE GONCALVES DE BORBA

ADVOGADOS : HUMBERTO PÉRICLES RODRIGUES ROCHA - GO026210

ROGÉRIO RODRIGUES ROCHA - GO028500

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO - DEFEITO,
NULIDADE OU ANULAÇÃO

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