



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2716706 - RJ (2024/0296952-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES**
ADVOGADOS : **ANTÔNIO MARTINS DE ALMEIDA - RJ018937**
RODRIGO DE AZEREDO FERREIRA PAGETTI - RJ094920
AGRAVADO : **LEONARDO FRANK LEITE MOREIRA**
ADVOGADOS : **JORGE GONÇALVES DA SILVA - RJ184985**
FERNANDA OLIVEIRA BAPTISTA DE ARAÚJO FRAZÃO - RJ205426

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 182 DO STJ. AFASTAMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial com base na Súmula n. 182 do STJ, em razão da ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão recorrida.
2. O recurso especial foi interposto contra acórdão que, em ação de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, determinou, com base na mora do promitente vendedor, a restituição integral dos valores pagos e o condenou ao pagamento de danos morais.
3. A decisão de inadmissão do recurso especial pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro destacou a ausência de demonstração de ofensa aos dispositivos legais e a necessidade de reexame fático-probatório, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o agravo interno pode prosperar diante da alegação de que o recurso especial versa apenas sobre matéria de direito,

sem necessidade de reexame de provas ou interpretação de cláusulas contratuais; e (ii) saber se há aplicação da Súmula n. 543 do STJ e da Lei n. 13.786/2018 quanto à possibilidade de retenção de valores em caso de rescisão contratual por culpa do vendedor.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Afasta-se a aplicação da Súmula n. 182 do STJ quando a decisão agravada é objeto de impugnação nas razões do agravo em recurso especial.

6. A Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

7. A análise das alegações do recurso especial implicaria reexame de cláusulas contratuais e de elementos fático-probatórios, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. Impugnada a decisão agravada nas razões do agravo em recurso especial, afasta-se a aplicação da Súmula n. 182/STJ. 2. Não ocorre vício no acórdão recorrido quando devidamente examinadas e decididas as questões que delimitam a controvérsia. 3. O reexame de cláusulas contratuais e de elementos fático-probatórios é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, parágrafo único, I; CC, arts. 417 e 418; Lei n. 13.786/2018, art. 67-A; Lei n. 4.591/1964, art. 51.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 543, 5 e 7.

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 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 28 de maio de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2716706 - RJ (2024/0296952-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES**
ADVOGADOS : **ANTÔNIO MARTINS DE ALMEIDA - RJ018937**
RODRIGO DE AZEREDO FERREIRA PAGETTI - RJ094920
AGRAVADO : **LEONARDO FRANK LEITE MOREIRA**
ADVOGADOS : **JORGE GONÇALVES DA SILVA - RJ184985**
FERNANDA OLIVEIRA BAPTISTA DE ARAÚJO FRAZÃO - RJ205426

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 182 DO STJ. AFASTAMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial com base na Súmula n. 182 do STJ, em razão da ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão recorrida.
2. O recurso especial foi interposto contra acórdão que, em ação de rescisão de promessa de compra e venda de imóvel, determinou, com base na mora do promitente vendedor, a restituição integral dos valores pagos e o condenou ao pagamento de danos morais.

3. A decisão de inadmissão do recurso especial pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro destacou a ausência de demonstração de ofensa aos dispositivos legais e a necessidade de reexame fático-probatório, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o agravo interno pode prosperar diante da alegação de que o recurso especial versa apenas sobre matéria de direito, sem necessidade de reexame de provas ou interpretação de cláusulas contratuais; e (ii) saber se há aplicação da Súmula n. 543 do STJ e da Lei n. 13.786/2018 quanto à possibilidade de retenção de valores em caso de rescisão contratual por culpa do vendedor.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Afasta-se a aplicação da Súmula n. 182 do STJ quando a decisão agravada é objeto de impugnação nas razões do agravo em recurso especial.

6. A Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

7. A análise das alegações do recurso especial implicaria reexame de cláusulas contratuais e de elementos fático-probatórios, o que é vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. Impugnada a decisão agravada nas razões do agravo em recurso especial, afasta-se a aplicação da Súmula n. 182/STJ. 2. Não ocorre vício no acórdão recorrido quando devidamente examinadas e decididas as questões que delimitam a controvérsia. 3. O reexame de cláusulas contratuais e de elementos fático-probatórios é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 105, III, *a*; CPC, arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, parágrafo único, I; CC, arts. 417 e 418; Lei n. 13.786/2018, art. 67-A; Lei n.

4.591/1964, art. 51.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 543, 5 e 7.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES contra julgado da Presidência que, com amparo no art. 21-E, V, c/c o art. 253, parágrafo único, I, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, não conheceu do agravo em recurso especial em razão da Súmula n. 182 do STJ.

A parte agravante sustenta que houve efetiva impugnação de todos os fundamentos da decisão recorrida, pois o recurso especial versa apenas sobre matéria de direito, sem almejar a interpretação de cláusulas contratuais ou o reexame de provas.

Alega violação dos arts. 371, 476, 489, § 1º, VI, c/c o art. 1.022, parágrafo único, I, do CPC; 417 e 418 do CC; 67-A da Lei n. 13.786/2018; e 51 da Lei n. 4.591/1964 (fls. 476-490).

Requer a submissão deste recurso ao colegiado para que seja reformada a decisão agravada e julgado o agravo em recurso especial.

Nas contrarrazões, a parte agravada aduz que o recurso especial não pode prosseguir, tendo em vista a ausência de permissivo legal, bem como que o agravo investe, de forma injustificada, contra decisão solidamente fundada no direito positivo. Requer a majoração de honorários advocatícios (fls. 524-526).

É o relatório.

VOTO

Considerando a devida impugnação, na petição de agravo em recurso especial, da decisão que inadmitiu o recurso especial, reconsidero o julgado de fls. 509-510.

Procedo, pois, a novo exame de admissibilidade do recurso especial.

O recurso especial, fundado no art. 105, III, a, da Constituição Federal, foi interposto contra acórdão assim ementado (fl. 342):

Empreendimento imobiliário. Promessa de compra e venda. Rescisão. Mora do promitente vendedor. Restituição integral. Status quo ante. Tema repetitivo 577 do STJ. Súmula 543 do STJ. Dano moral configurado. Apelação. Empreendimento imobiliário. Rescisão contratual. A sentença declara a rescisão do contato, condena a ré a restituir todos os valores comprovadamente pagos em razão do contrato de compra e venda do imóvel e arbitra danos morais em R\$ 10.000,00. Apelo da ré. Lei 13.786/2018 inaplicável ao caso sob análise visto que o contrato a antecede. Rescisão por culpa da vendedora deve abranger todas as parcelas pagas (Tema 577, Súmula 543 do STJ), não havendo que se falar em exclusão do sinal, despesas de ligação e assessoria técnico imobiliária (tema 939), já que a discussão aqui diz respeito a reposição das partes na situação anterior. Arras que são confirmatórias, cabendo devolução. Taxa de ligação afastada: autor não imitado na posse. Termo inicial dos juros do trânsito em julgado: afastamento do Tema 1002. Dano moral configurado. Não se trata de simples atraso na entrega. Conduta autoral evidencia esforços na execução do contrato. Prestígio à boa-fé. Desperdício de tempo. Sucumbência mantida. Súmula 326 do STJ. Recurso desprovido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 394-395):

Embargos de declaração. Discussão sobre culpa na rescisão contratual. Mora do promitente vendedor. Inexistência de omissão, contradição ou obscuridade no julgado. Inconformismo que se dirige ao mérito do decidido, suscitando matéria que foi objeto de enfrentamento. Sanção processual. Embargos de declaração rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 371, 476, 489, § 1º, VI, 1.022, parágrafo único, I, do CPC, porque o acórdão recorrido não apreciou adequadamente as provas constantes dos autos, incorrendo em omissão e contradição;

b) 51 da Lei n. 4.591/1964, pois a cobrança de despesas de ligações definitivas foi indevida, visto que o autor não foi imitido na posse;

c) 67-A da Lei n. 13.786/2018, porquanto a retenção de valores deveria ser permitida até o limite de 50%;

d) 417 e 418 do CC, visto que as arras não podem ser restituídas ao cliente;

e) 186, 393 e 927 do CC, pois o atraso na entrega das chaves não gera dano moral; e

f) 489, § 1º, VI, c/c o art. 1.022, parágrafo único, I, todos do CPC, por omissão, obscuridade e contradição na decisão *a quo*.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do STJ, especialmente quanto à aplicação da Súmula n. 543 do STJ, pois a decisão não considerou a possibilidade de retenção de valores conforme a Lei n. 13.786/2018 (fls. 410-431).

Requer o provimento do recurso para que seja reformado o acórdão recorrido, determinando-se a aplicação correta das normas legais e a exclusão da condenação por danos morais.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso especial não pode prosperar, pois o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ e não há violação dos dispositivos legais apontados (fls. 442-448).

O recurso especial foi inadmitido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro com base na ausência de demonstração de ofensa aos dispositivos legais e na necessidade de reexame fático-probatório, o que encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ (fls. 450-457).

Certidão de decurso do prazo para contrarrazões à fl. 498.

Passo, pois, à análise das proposições deduzidas.

O recurso não reúne condições de prosperar.

Afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, VI, e 1.022, parágrafo único, I, do Código de Processo Civil, porquanto a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

O Tribunal de origem, mediante a interpretação de cláusulas contratuais e a análise das provas dos autos, concluiu que ficou configurada que a rescisão do contrato ocorrera por culpa do vendedor, devendo a devolução ser de forma integral, aplicando ao caso o Tema n. 577, que originou a Súmula n. 543 do STJ.

Entendeu que "a devolução, por se tratar de rescisão do vínculo por culpa da vendedora deve abranger todas as parcelas pagas, não havendo que se falar em exclusão do sinal, despesas de ligação e assessoria técnico imobiliária, já que a discussão aqui diz respeito a reposição das partes na situação anterior" (fl. 356).

Ressaltou ainda que, "além de se cuidar de hipótese de culpa da vendedora, as arras são CONFIRMATÓRIAS, tanto que fixadas no próprio instrumento contratual, e não em pacto anterior, a fim de garantir seu aperfeiçoamento, conforme Cláusula 3.1" (fl. 356).

Também concluiu que, no tocante às "despesas com a taxa de ligação, verifica-se a previsão contratual (13.17) de reembolso de gastos com ligações provisórias e definitivas de serviços públicos no momento da entrega das chaves. Ocorre que o autor jamais fora imitado na posse, portanto, a cobrança não se afigura legítima" (fl. 358).

Nesse contexto, adotar desfecho diverso do assentado pelo Tribunal de origem, ou seja, acolher as teses defendidas no recurso especial implicaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos, medidas que encontram óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.716.706 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0296952-6

Número de Origem:

00497662620198190204 202424505115 497662620198190204

Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

ADVOGADOS : ANTÔNIO MARTINS DE ALMEIDA - RJ018937

RODRIGO DE AZEREDO FERREIRA PAGETTI - RJ094920

AGRAVADO : LEONARDO FRANK LEITE MOREIRA

ADVOGADOS : JORGE GONÇALVES DA SILVA - RJ184985

FERNANDA OLIVEIRA BAPTISTA DE ARAÚJO FRAZÃO - RJ205426

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CARVALHO HOSKEN S A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

ADVOGADOS : ANTÔNIO MARTINS DE ALMEIDA - RJ018937

RODRIGO DE AZEREDO FERREIRA PAGETTI - RJ094920

AGRAVADO : LEONARDO FRANK LEITE MOREIRA

ADVOGADOS : JORGE GONÇALVES DA SILVA - RJ184985

FERNANDA OLIVEIRA BAPTISTA DE ARAÚJO FRAZÃO - RJ205426

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/05/2025 a 26/05/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 26 de maio de 2025