



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2722483 - SP(2024/0308012-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **RENATO JULIO ALVES**
AGRAVANTE : **SANDRA REGINA DOS SANTOS ALVES**
ADVOGADOS : **MARÍLIA MARTHA CLEMENTE CAMARGO - SP308614**
: **LIDINEY FRANCISCO CAMARGO - SP362280**
SOC. de ADV : **CLEMENTE CAMARGO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE**
: **ADVOCACIA**
AGRAVADO : **TIBIRICA PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA.**
ADVOGADOS : **ELISEU SANCHES - SP306452**
: **DANIEL HENRIQUE CAMARGO MARQUES - SP289296**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COISA JULGADA. PRECLUSÃO. INADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação condenatória, reconheceu a obrigação de pagamento de taxa de fruição e despesas com demolição pelos adquirentes, inadimplentes no contexto de um compromisso de compra e venda de imóvel.

2. Os recorrentes alegaram violação aos arts. 485, V, 502, 503 e 507 do Código de Processo Civil, sustentando afronta à coisa julgada e à preclusão, ao admitir-se a cobrança de taxa de fruição e indenização por demolição em ação própria, apesar de uma decisão anterior, transitada em julgado, ter condicionado a reintegração de posse ao pagamento de indenização por benfeitorias agregadas.

3. Os recorrentes também alegaram violação ao art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei n. 4.657/1942) e à Lei 13.786/2018, argumentando que a sua aplicação aos fatos seria indevida, considerada a data em que o contrato foi celebrado.

4. Conforme examinou e concluiu o Tribunal local, *"não há que se falar em coisa julgada, uma vez que o objeto da presente Ação é diverso daquele analisado no feito mencionado"*. A pretensão recursal de se rever o tema, contrastando-se o objeto da ação anterior e o conteúdo das decisões nela proferidas com o objeto litigioso nesta nova ação, no contexto da relação jurídica que envolve as partes e de seus descobrimentos ao longo do tempo, demandaria a incursão deste Tribunal Superior em matéria de natureza fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

5. Sobre o tema, este Tribunal já decidiu que: *"[...] Para modificar o entendimento firmado no acórdão recorrido, aferindo a existência e os limites da coisa julgada e a preclusão in casu, seria necessário exceder as razões colacionadas no acórdão vergastado, o que demanda incursão no contexto*

fático-probatório dos autos, vedada em Recurso Especial, conforme Súmula 7 desta Corte: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial" (AgInt no REsp 1.587.740/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/08/2016, DJe 09/09/2016)" (REsp 1.370.377, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe de 03/04/2019).

6. A ausência de indicação específica do dispositivo legal que teria sido violado pelo acórdão recorrido, conforme exigido pela alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, atrai o óbice da Súmula 284 do STF. *"O recurso especial é recurso de fundamentação vinculada, não sendo aplicável o brocardo iura novit curia. Não cabe ao relator, por esforço hermenêutico, extrair da argumentação qual dispositivo teria sido contrariado para suprir a deficiência na fundamentação recursal, cuja responsabilidade é do recorrente"* (AgInt no AREsp 2.088.796/MG, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 14/11/2022, DJe de 17/11/2022).

7. A ausência de debate e decisão, no acórdão recorrido, sobre o tema tratado no recurso especial impede o reconhecimento do prequestionamento, mesmo na modalidade ficta, pelo Superior Tribunal de Justiça, salvo se a parte demonstrar que, cumulativamente, suscitou o tema em embargos de declaração; o Tribunal local mesmo assim dele não tratou, quando devia tê-lo feito; e, em seu recurso especial, alegou-se a violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, como definido pela Corte Especial desta eg. Corte (AgInt nos EAREsp 2.436.858/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Corte Especial, julgado em 22/10/2024, DJe de 25/10/2024).

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 18 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2722483 - SP(2024/0308012-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **RENATO JULIO ALVES**
AGRAVANTE : **SANDRA REGINA DOS SANTOS ALVES**
ADVOGADOS : **MARÍLIA MARTHA CLEMENTE CAMARGO - SP308614**
: **LIDINEY FRANCISCO CAMARGO - SP362280**
SOC. de ADV : **CLEMENTE CAMARGO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE**
: **ADVOCACIA**
AGRAVADO : **TIBIRICA PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA.**
ADVOGADOS : **ELISEU SANCHES - SP306452**
: **DANIEL HENRIQUE CAMARGO MARQUES - SP289296**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COISA JULGADA. PRECLUSÃO. INADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação condenatória, reconheceu a obrigação de pagamento de taxa de fruição e despesas com demolição pelos adquirentes, inadimplentes no contexto de um compromisso de compra e venda de imóvel.
2. Os recorrentes alegaram violação aos arts. 485, V, 502, 503 e 507 do Código de Processo Civil, sustentando afronta à coisa julgada e à preclusão, ao admitir-se a cobrança de taxa de fruição e indenização por demolição em ação própria, apesar de uma decisão anterior, transitada em julgado, ter condicionado a reintegração de posse ao pagamento de indenização por benfeitorias agregadas.
3. Os recorrentes também alegaram violação ao art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei n. 4.657/1942) e à Lei 13.786/2018, argumentando que a sua aplicação aos fatos seria indevida, considerada a data em que o contrato foi celebrado.
4. Conforme examinou e concluiu o Tribunal local, *"não há que se falar em coisa julgada, uma vez que o objeto da presente Ação é diverso daquele*

analisado no feito mencionado". A pretensão recursal de se rever o tema, contrastando-se o objeto da ação anterior e o conteúdo das decisões nela proferidas com o objeto litigioso nesta nova ação, no contexto da relação jurídica que envolve as partes e de seus descobrimentos ao longo do tempo, demandaria a incursão deste Tribunal Superior em matéria de natureza fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

5. Sobre o tema, este Tribunal já decidiu que: “[...] *Para modificar o entendimento firmado no acórdão recorrido, aferindo a existência e os limites da coisa julgada e a preclusão in casu, seria necessário exceder as razões colacionadas no acórdão vergastado, o que demanda incursão no contexto fático-probatório dos autos, vedada em Recurso Especial, conforme Súmula 7 desta Corte: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial" (AgInt no REsp 1.587.740/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/08/2016, DJe 09/09/2016)*” (REsp 1.370.377, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe de 03/04/2019).

6. A ausência de indicação específica do dispositivo legal que teria sido violado pelo acórdão recorrido, conforme exigido pela alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, atrai o óbice da Súmula 284 do STF. *"O recurso especial é recurso de fundamentação vinculada, não sendo aplicável o brocardo iura novit curia. Não cabe ao relator, por esforço hermenêutico, extrair da argumentação qual dispositivo teria sido contrariado para suprir a deficiência na fundamentação recursal, cuja responsabilidade é do recorrente"* (AgInt no AREsp 2.088.796/MG, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 14/11/2022, DJe de 17/11/2022).

7. A ausência de debate e decisão, no acórdão recorrido, sobre o tema tratado no recurso especial impede o reconhecimento do prequestionamento, mesmo na modalidade ficta, pelo Superior Tribunal de Justiça, salvo se a parte demonstrar que, cumulativamente, suscitou o tema em embargos de declaração; o Tribunal local mesmo assim dele não tratou, quando devia tê-lo feito; e, em seu recurso especial, alegou-se a violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, como definido pela Corte Especial desta eg. Corte (AgInt nos EAREsp 2.436.858/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Corte Especial, julgado em 22/10/2024, DJe de 25/10/2024).

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RENATO JÚLIO ALVES e SANDRA REGINA DOS SANTOS ALVES contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – INADIMPLÊNCIA DO COMPRADOR - TAXA DE FRUIÇÃO DEVIDA – DESPESAS COM DEMOLIÇÃO PELO ADQUIRENTE - SUCUMBÊNCIA MÍNIMA RECONHECIDA - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA – RECURSO DA AUTORA PROVIDO – APELO DOS RÉUS IMPROVIDO.” (e-STJ, fls. 739)

Não foram opostos embargos de declaração.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 485, inciso V, 502, 503 e 507 do Código de Processo Civil, pois teria havido afronta à coisa julgada, ao se admitir cobrança de taxa de fruição e indenização por demolição em ação própria, apesar de decisão em ação anterior, transitada em julgado, condicionar a reintegração de posse ao prévio pagamento de indenização pelas benfeitorias, vedando a rediscussão de matérias preclusas.

(ii) art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei 4.657/1942) e Lei 13.786/2018, porque a aplicação da “Lei do Distrato” aos fatos teria sido indevida, uma vez que o contrato foi celebrado em 2009, de modo que a lei nova não poderia retroagir para alcançar ato jurídico perfeito e coisa julgada, nem fundamentar a taxa de fruição no caso.

Foram ofertadas contrarrazões.

O recurso especial foi inadmitido na origem (fls. 772-774), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o Relatório.

VOTO

Quanto aos arts. 485, inciso V, 502, 503 e 507, do Código de Processo Civil, sustenta-se, em resumo, que teria havido violação à coisa julgada e à preclusão.

O Tribunal local examinou o conteúdo da ação e do provimento jurisdicional exarado na ação anterior, contrastando-o com a matéria mais recentemente judicializada, e concluiu que não incidem tais óbices, nestes termos:

[...]

Recorrem os Réus, aduzindo da existência da coisa julgada, bem como da falta de interesse processual, invocado fatos e direitos já atingidos pela coisa julgada. Subsidiariamente, postula a reforma parcial da r. sentença, a determinar que a taxa de fruição tenha como base de cálculo o valor do contrato de compra e venda do imóvel, e considerar como termo inicial da constituição em mora a data em que a Apelada cumprir integralmente a pregressa obrigação, qual seja, o pagamento da indenização pelas benfeitorias e edificação realizadas no lote de terreno, e restituição dos valores pagos pelos Apelantes.

[...]

De proêmio, ao contrário do quanto defendido pelos Réus, **não há que se falar em coisa julgada, uma vez que o objeto da presente Ação é diverso daquele analisado no feito mencionado.**

Outrossim, como consignado no V. Acórdão proferido nos autos nº 0003266-49.2019.8.26.0286 “nada obsta que eventuais despesas necessárias à regularização do imóvel ou utilizadas para fins de demolição, devidamente comprovadas, sejam abatidas do valor da indenização em favor dos réus na fase de cumprimento de sentença ou cobradas em ação própria.” fls. 291

Como se disse no decisório a fls. 521/522, o interesse de agir da Autora “é extraído do relato trazido na inicial, uma vez que os Réus vêm se utilizando do bem transacionado desde a aquisição. Desse modo, rescindido o contrato por culpa do comprador, com determinação de restituição dos valores pagos (com retenção de 25%), é lícito à autora ingressar com ação judicial para se ver indenizada pelo período que deixou de usufruir do bem. De igual modo, **não há que se falar em preclusão.**”

Deveras, nada há que se alterar em relação à indenização fixada, pois, mais uma vez, acertou o exímio Julgador com determinar pagamento pelo período de ocupação do imóvel, ou taxa de fruição, devido pelos Réus, no percentual de 0,5% do imóvel, desde a constituição em mora até a efetiva desocupação, pois nesse período permaneceram no imóvel sem nada pagar.

O fato de haver a sentença do primeiro Processo condicionado a retomada do imóvel ao pagamento pelas benfeitorias, em nada afasta o direito de indenização pela fruição, uma vez que a ocupação ocorre anteriormente da r. sentença; demais disso, a irregularidade da obra construída no imóvel está demonstrada, considerando a prova tomada emprestada (fls. 68/108).

A parte recorrente discorda de tal conclusão, sustentando que outra seria a forma adequada de exame do tema à luz do julgamento anterior.

Ocorre que o reexame do tema (preclusão e coisa julgada) pressupõe, no caso "sub judice", a incursão desta Eg. Corte em matéria de natureza fático-probatória, o que é inadmissível em sede de recurso especial. A propósito, são diversos os julgados deste Tribunal sobre situações assemelhadas:

“[...] Para modificar o entendimento firmado no acórdão recorrido, **aferindo a existência e os limites da coisa julgada e a preclusão in casu, seria necessário exceder as razões colacionadas no acórdão vergastado, o que demanda incursão no contexto fático-probatório** dos autos, vedada em Recurso Especial, conforme Súmula 7 desta Corte: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial". (AgInt no REsp 1.587.740/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/08/2016, D Je 09/09/2016)” (REsp 1370377, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, D Je 03/04/2019 - grifos nossos)

“[...] Mostra-se inviável, por meio do julgamento do recurso especial, que o Superior Tribunal de Justiça altere o posicionamento adotado pela instância ordinária, acerca da **ocorrência ou não da preclusão da matéria, pois, para tanto, seria necessário o revolvimento dos fatos e das provas** acostadas aos autos, o qual é vedado pela Súmula n. 7/STJ.” (AgInt no AREsp 2205438/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/02/2023, DJe 16/02/2023 - grifos nossos)

“(…) IV. Ademais, "a **verificação da ocorrência da preclusão implica em exame de violação reflexa ou indireta a texto de lei federal, extrapolando a estreita via do recurso especial, bem como demanda, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório** constante dos autos, o que atrai o óbice previsto na Súmula 7/STJ" (STJ, AgInt no AREsp 1.124.681/RS, Rel.

Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, D Je de 07/12/2017). No mesmo sentido: STJ, AgInt no AREsp 1.168.860/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe de 02/05/2018; AgInt no R Esp 1.625.884/MG, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, D Je de 09/04/2018; R Esp 1.701.972/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, V. Agravo interno improvido." (AgInt no AREsp 1215930/SP, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/06/2018, DJe 08/06/2018 - grifos nossos).

“3. Reverter a conclusão do Colegiado estadual para acolher a pretensão recursal quanto à preclusão demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n. 7 do STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt no REsp 1711006/CE, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/08/2019, DJe 30/08/2019 - grifos nossos).

“(…) 3. Para infirmar a conclusão a que chegou o Tribunal de origem acerca da existência de preclusão, por ter tal matéria sido tratada em recurso anteriormente interposto, seria necessário reexame dos elementos fático-probatórios dos autos, soberanamente delineados pelas instâncias ordinárias, o que é defeso nesta fase recursal a teor da Súmula 7 do STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.” (AgInt no AREsp 808.423/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/04/2017, D Je 08/05/2017 - grifos nossos).

Efetivamente, "alterar as conclusões adotadas pela Corte de origem, como defendido nas razões recursais, demanda novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em Recurso Especial, conforme o óbice previsto na Súmula 7/STJ" (STJ, REsp 1.823.532/RS, rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 11-10-2019). Sobre o tema, já se decidiu que: "A alteração das conclusões adotadas pela Corte de origem, tal como colocada a questão nas razões recursais, demandaria, necessariamente, novo exame do acervo fático-probatório constante dos autos, providência vedada em recurso especial, conforme o óbice previsto na Súmula 7/STJ" (STJ, AgInt no REsp 1712570/RS, rel. Min. Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJe 11-12-2018).

Quanto ao art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei 4.657/1942) e à Lei 13.786/2018, a parte recorrente sustenta, em resumo, que a aplicação da “Lei do Distrato” aos fatos teria sido indevida, uma vez que o contrato foi celebrado em 2009.

Houve referência geral à Lei n. 13.786/2018, sem, porém, promover-se a especificação do dispositivo dela que teria sido violado. Dada a alegação recursal, hipoteticamente, poderia ter sido invocado o seu art. 4º, que trata do início de sua vigência.

Sobre a falta de indicação de dispositivo de lei federal que teria sido violado pelo acórdão recorrido, com adequada e específica fundamentação a respeito, de modo a provocar deficiência na argumentação recursal e óbice à admissibilidade do recurso pela alínea "a" do art. 105, inc. III, da Constituição Federal, com aplicação da Súmula n. 284 do STF, confira-se, *mutatis mutandis*:

"5. No que diz respeito à tese de "periclitamento do objeto da ação" (fl. 264), cumpre observar que a parte recorrente não amparou o inconformismo na ofensa a qualquer lei federal. Destarte, a ausência de indicação do dispositivo legal tido por violado implica deficiência de fundamentação

do recurso especial, atraindo a incidência da Súmula 284/STF." (AgInt no AREsp n. 2.281.312/CE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023, grifos nossos.)

"1. O conteúdo normativo do art. 421 do Código Civil não é suficiente para amparar a tese defendida no recurso especial, visto que o dispositivo legal invocado expressa um princípio básico das relações contratuais, consubstanciado no respeito aos limites da função social do contrato. Incide, portanto, o óbice da Súmula 284/STF." (AgInt no AREsp n. 2.707.612/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 5/11/2024, grifos nossos.)

"Segundo a jurisprudência do STJ, o óbice de ausência de comando normativo do artigo de lei federal apontado como violado ou como objeto de divergência jurisprudencial incide nas seguintes situações: quando não tem correlação com a controvérsia recursal, por versar sobre tema diverso; e **quando sua indicação não é apta, por si só, para sustentar a tese recursal, seja porque o dispositivo legal tem caráter genérico, seja porque, embora consigne em seu texto comando específico, exigiria a combinação com outros dispositivo legais."** (AREsp n. 2.319.383, Ministra Maria Thereza de Assis Moura, DJe de 10/05/2023, grifos nossos.)

"O recurso especial é recurso de fundamentação vinculada, não sendo aplicável o brocardo *iura novit curia*. Não cabe ao relator, por esforço hermenêutico, extrair da argumentação qual dispositivo teria sido contrariado para suprir a deficiência na fundamentação recursal, cuja responsabilidade é do recorrente" (AgInt no AREsp n. 2.088.796/MG, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 14/11/2022, DJe de 17/11/2022, grifos nossos).

Incide também o óbice da inovação recursal, que foi bem observado nas contrarrazões ao recurso especial:

Se não bastasse toda a ausência de pressupostos, ainda há de se ressaltar que as alegações relativas à aplicabilidade do art. 6º da LINDB se mostram como inovação recursal, vez que não alegada desde da origem, bem como não prequestionada no TJ-SP em sede de embargos de declaração.

No mesmo contexto, incide no ponto o óbice relativo à falta de prequestionamento (Súmula n. 211), dado que o Tribunal local não tratou do tema invocado no recurso especial. Não tendo a Corte de origem decidido o tema, não cabe reconhecer como preenchido o requisito do prequestionamento. Sobre o tema, cito julgados desta Eg. Corte:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO VERBAL DE SERVIÇO DE PUBLICIDADE E MARKETING. VEDAÇÃO DE VEICULAÇÃO DA CRIAÇÃO DO AUTOR FORA DO ESTADO EM QUE FOI FIRMADO O CONTRATO. RESTRIÇÃO NÃO RECONHECIDA PELO TRIBUNAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DA LEI 9.610/98. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Não enseja a interposição de recurso especial matéria que não tenha sido debatida no acórdão recorrido e sobre a qual não tenham sido opostos embargos de declaração, a fim de suprir eventual omissão. Ausente o indispensável prequestionamento, aplicam-se, por analogia, as Súmulas 282 e 356 do STF.

2. "O prequestionamento implícito pressupõe que a Corte local decida a matéria com base nos dispositivos legais tidos por violados, ainda que não lhes faça menção expressa, o que não ocorreu no presente caso" (AgInt no AgInt nos EDcl no AREsp 1.430.535/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe de 3.10.2019).
3. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 1.564.234/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 3/5/2022 - grifos nossos.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA DE ACORDO FIRMADO POR TERCEIROS. IMPROCEDÊNCIA. AUSÊNCIA DE PROVA DA OCORRÊNCIA DE VÍCIO PARA DESCONSTITUIR ACORDO. ÔNUS DA PROVA. DISTRIBUIÇÃO ADEQUADA. ART. 849 DO CC/2002. ROL EXEMPLIFICATIVO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Consoante as regras de distribuição do ônus probatório, atribui-se ao autor o ônus de provar os fatos constitutivos de seu direito, e ao réu, os fatos extintivos, modificativos ou impeditivos do direito do autor, nos termos do art. 373, I e II, do CPC/2015 (art. 333, I e II, do CPC/73).
2. Ao analisar as provas produzidas nos autos, o Tribunal de origem consignou expressamente que o autor não se desincumbiu de comprovar os fatos constitutivos do direito alegado, não havendo que se falar em indevida distribuição do ônus da prova no caso.
3. **Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento.**
4. **O prequestionamento implícito, para fins de conhecimento do recurso especial, verifica-se apenas quando a questão tenha sido decidida no acórdão recorrido, ainda que sem a explícita indicação dos dispositivos de lei que o fundamentaram, o que não ocorreu no caso.**
5. Agravo interno a que se nega provimento.
(AgInt no AREsp n. 1.694.758/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/5/2021, DJe de 18/6/2021 - grifos nossos)

Não cabe confundir falta de menção a determinado dispositivo de lei, numeralmente, no acórdão recorrido (prequestionamento implícito), com falta de debate e decisão sobre determinado tema no mesmo acórdão (prequestionamento inexistente). A propósito, "no EREsp n. 134.208/SP, da Corte Especial, foi consagrado o entendimento de que o prequestionamento prescinde da menção dos dispositivos legais, situação denominada "prequestionamento implícito" pela doutrina e jurisprudência. Contudo, referido paradigma adota a mesma premissa utilizada pelo acórdão ora embargado, no sentido de que a questão jurídica deve ter sido abordada na instância ordinária (AgInt nos EAREsp n. 532.017/PR, relator Ministro Jorge Mussi, Corte Especial, julgado em 13/11/2018, DJe de 21/11/2018.).

A propósito, confira-se a redação do CPC sobre o chamado prequestionamento implícito:

Art. 1.025. Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, **ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade.**

Conforme a Corte Especial do STJ, para o reconhecimento do prequestionamento ficto, de modo a permitir ao tribunal superior considerar existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade, impõe-se ao recorrente alegar, no recurso especial, violação ao art. 1.022 do CPC. Neste sentido:

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. APLICAÇÃO DE REGRAS TÉCNICAS DE ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. SIMILITUDE FÁTICO-JURÍDICO. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. INDICAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ART. 1022 DO CPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não cabe, em embargos de divergência, reexaminar os pressupostos de conhecimento do recurso especial, para extrair conclusão diversa a respeito da incidência de óbices.

2. **"A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que, uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei"** (REsp n. 1.639.314/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/4/2017, DJe de 10/4/2017).

3. Agravo interno ao qual se nega provimento.

(AgInt nos EAREsp n. 2.436.858/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Corte Especial, julgado em 22/10/2024, DJe de 25/10/2024.)

No caso em foco, o Tribunal local não tratou do tema, nem é possível aplicar-se a previsão de prequestionamento implícito, prevista no art. 1.025 do CPC, dado que a matéria não foi alegada desde a origem, o TJSP dela não tratou, não foram opostos embargos declaratórios, nem, diante dele, se alegou, em recurso especial, violação ao art. 1.022 do CPC. Assim, não está presente a hipótese de poder este "tribunal superior considerar existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade" de parte do Tribunal local no julgamento ocorrido na origem.

Soma-se a isso que, quanto à taxa de fruição, percebe-se que a condenação, seja em primeira ou segunda instâncias, não se deu com base na nova Lei 13.786/2018, aplicada retroativamente. A sentença e o acórdão em momento algum mencionam tal lei. Inclusive, percebe-se que o pedido feito na petição inicial deu-se com base no regime anterior: "anteriormente à Lei nº 13.786/2018, muitos vendedores de imóveis previam e já cobravam a taxa de 1%, sendo que muitas vezes o Poder Judiciário acabava por reduzi-la para 0,5%, que ainda que houvesse a diminuição, a taxa persiste em ser exigível e com isso, não há que se dizer em impossibilidade de tal cobrança, mesmo com a regulamentação posterior".

Portanto, cabia à parte recorrente, no ponto, ter questionado, em recurso especial, o cabimento ou não da taxa de fruição no regime jurídico anterior à Lei n. 13.786/2018, à luz dos dispositivos legais pertinentes ao tema, com sua indicação e demonstração de sua violação, o que não foi feito. Incidem, então, os óbices a que se referem as Súmulas n. 283 e n. 284 do STF.

Porque desacolhido o recurso, cabe a majoração de honorários advocatícios — que foram fixados na origem, contra a parte recorrente, em "10% sobre o valor da condenação" — para 12%, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.722.483 / SP

Número Registro: 2024/0308012-1

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00032664920198260286 10026869420228260286 20210000973356 20240000280032
21584703220228260000 22950714520228260000 32664920198260286

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RENATO JULIO ALVES

AGRAVANTE : SANDRA REGINA DOS SANTOS ALVES

ADVOGADOS : MARÍLIA MARTHA CLEMENTE CAMARGO - SP308614

SOC. de CLEMENTE CAMARGO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA
ADV.

LIDINEY FRANCISCO CAMARGO - SP362280

AGRAVADO : TIBIRICA PARTICIPACOES IMOBILIARIAS LTDA.

ADVOGADOS : DANIEL HENRIQUE CAMARGO MARQUES - SP289296

ELISEU SANCHES - SP306452

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de março de 2026