



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2772177 - SP (2024/0380940-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : LUIZ CARLOS DA SILVA
AGRAVANTE : LEILANE CORDEIRO DA SILVA
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO GARCIA PORTO GONÇALVES - SP343311
AGRAVADO : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS QUATRO IRMAOS DE ITAPETININGA LTDA
ADVOGADOS : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812
LEONARDO PALUGAN CANALES - SP515567

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AGRADO INTERNO PROVIDO. COISA JULGADA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INDENIZAÇÃO. PRIVAÇÃO DA POSSE DE IMÓVEL. EXCESSO DE EXECUÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agrado interno interposto contra decisão da Presidência desta Corte Superior, que não conheceu do agrado em recurso especial por aplicação da Súmula n. 182/STJ.

II. Razões de decidir

2. Não se aplica o óbice utilizado pela Presidência. Novo exame do recurso.
3. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF.
4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, é exigido o prequestionamento da questão jurídica suscitada no recurso especial, ainda que se trate de matéria de ordem pública.

5. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

III. Dispositivo

6. Agravo Interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ e, em novo exame, negar provimento ao agravo em 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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 29 de outubro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2772177 - SP (2024/0380940-7)

RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
AGRAVANTE : LUIZ CARLOS DA SILVA
AGRAVANTE : LEILANE CORDEIRO DA SILVA
ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO GARCIA PORTO GONÇALVES - SP343311
AGRAVADO : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS QUATRO IRMAOS DE ITAPETININGA LTDA
ADVOGADOS : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812
LEONARDO PALUGAN CANALES - SP515567

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. COISA JULGADA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INDENIZAÇÃO. PRIVAÇÃO DA POSSE DE IMÓVEL. EXCESSO DE EXECUÇÃO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão da Presidência desta Corte Superior, que não conheceu do agravo em recurso especial por aplicação da Súmula n. 182/STJ.

II. Razões de decidir

2. Não se aplica o óbice utilizado pela Presidência. Novo exame do recurso.
3. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, é exigido o prequestionamento da questão jurídica suscitada no recurso especial, ainda que se trate de matéria de ordem pública.

5. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

III. Dispositivo

6. Agravo Interno provido para reconsiderar a decisão da Presidência do STJ e, em novo exame, negar provimento ao agravo em recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão da Presidência desta Corte Superior, que não conheceu do agravo em recurso especial por aplicação da Súmula n. 182/STJ (fls. 1.391-1.392).

Em suas razões (fls. 1.396-1.404), a parte agravante alega que, *“da análise do agravo em recurso especial denota-se claramente que houve impugnação específica a suposta violação a súmula 7 do STJ fundamentada na decisão denegatória”* (fl. 1.402).

Ao final, pede a reconsideração da decisão ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação às fls. 1.407-1.436.

É o relatório.

VOTO

Assiste razão à parte recorrente, motivo pelo qual reconsidero a decisão da Presidência e passo a novo exame do agravo em recurso especial.

O acórdão recorrido está assim ementado (fl. 1.243):

Agravo de instrumento. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda c.c. reintegração de posse c.c. indenizatória. Etapa de cumprimento de sentença. Impugnação à execução. Rejeição. Irresignação parcialmente procedente. 1. Preliminar de cerceamento de defesa sem consistência. Inexistência de controvérsia de ordem fática que ensejasse a concessão de oportunidade para a produção de outras provas. 2. Taxas de fruição e associativa. Verbas que se destinam a compensar o promitente vendedor pela privação da posse do imóvel. Hipótese em que os executados receberam a posse do bem no ato da celebração do negócio. Posse do imóvel ainda não restituída à exequente. Devidas, portanto, as taxas reclamadas, consoante disposto na sentença exequenda. 3. Desacertado o demonstrativo de cálculo que instruiu o cumprimento de sentença ao promover indevida compensação dos honorários arbitrados, reciprocamente, em proveito do advogado de cada uma das partes, em desatenção à regra do art. 85, §14, parte final, do CPC. 4. Impugnação à execução que se acolhe, em porção diminuta, para expurgo daquela específica compensação. Afastaram a preliminar e deram parcial provimento ao agravo.

Nas razões do recurso especial (fls. 1.251-1.260), fundamentado no art. 105, III, “a”, da CF, a parte recorrente apontou ofensa ao art. 502 do CPC, pois “*não reconheceu que a ocorrência de trânsito em julgado no capítulo não recorrido da sentença do processo originário que determinou a rescisão contratual e a reintegração de posse e não foi objeto de recurso por nenhuma das partes. Adotou como razão de decidir o acórdão guerreado que não há nos autos prova de que a posse foi efetivamente devolvida, inobservado que os recorrentes nunca estiveram de fato na posse do imóvel, por isso, sequer houve necessidade por parte da recorrida de execução deste ponto da sentença*” (fl. 1.255).

Nesses termos, requereu o provimento do recurso, para “*reconhecer a ocorrência de trânsito em julgado do capítulo da sentença que não foi recorrido, bem como reconhecer ser essa data o termo final para os cálculos indenizatórios face a desnecessidade de execução da reintegração de posse, reconhecendo assim o excesso de execução demonstrado nos autos*” (fl. 1.260).

O recurso especial não foi admitido devido à incidência da Súmula n. 7/STJ (fls. 1.341-1.342).

No agravo (fls. 1.345-1.354), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada às fls. 1.357-1.385.

Examino as alegações.

O Tribunal de origem deliberou com base nos seguintes fundamentos (fls. 1.246-1.247):

Em nenhuma passagem da impugnação, com efeito, os agravantes noticiaram a efetiva restituição da posse do imóvel; limitaram-se eles a sustentar que, pelos termos da sentença, as taxas de fruição e associativa apenas poderiam ter incidência até julho de 2019, data da prolação daquela decisão (v. fl. 377 dos autos do incidente).

Cuida-se, portanto, de mera interpretação do decidido, não havendo, insisto, dissensão de ordem fática.

Diversamente do que ora procuram fazer crer os agravantes, os elementos dos autos, em especial a cláusula “6ª” do contrato que deu ensejo ao litígio (v. fl. 32 dos autos do processo), evidenciam que receberam eles a posse do imóvel no ato da celebração do negócio.

Bem é de ver que a sentença exequenda condenou os agravantes ao pagamento das taxas de fruição e associativa (v. fls. 212/224 dos autos do processo), não tendo eles se insurgido contra o decidido na esfera recursal. Apenas a ora agravada interpôs apelação contra aquela sentença (fls. 283 /305).

Assim, é fora de dúvida que as indigitadas verbas indenizatórias, cuja função é compensar o promitente vendedor pela privação da posse, são devidas até que os ora agravantes restituam formalmente a posse do imóvel.

E ainda não existiu a restituição da posse, pelo que consta dos autos.

A tese de afronta ao art. 502 do CPC não foi analisada pelo Tribunal *a quo* e não foram opostos embargos de declaração para tratar da matéria. Tal circunstância impede o conhecimento da insurgência por falta de prequestionamento. Assim, devem ser aplicadas ao caso as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Convém destacar que, segundo a jurisprudência sedimentada do STJ, “*a matéria de ordem pública também deve atender ao pressuposto constitucional do prequestionamento*” (AgInt no AREsp n. 2.821.121/GO, Relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025).

De todo modo, rever o acórdão impugnado, no sentido de verificar suposta violação da coisa julgada, bem como apurar o período de privação da posse e o valor indenizatório devido, demandaria reavaliação do contrato e incursão no campo fático-probatório, providências vedadas na via especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao agravo interno para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte (fls. 1.391-1.392) e, em novo exame, CONHEÇO do agravo em recurso especial e NEGO-LHE PROVIMENTO.

Mantida a majoração dos honorários aplicada pela decisão agravada.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.772.177 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0380940-7

Número de Origem:

00141301620228260554

10069634920188260269

141301620228260554

14130162022826055410069634920188260269 20240000001098 20240000251521 21018973720238260000

2101897372023826000050000

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LUIZ CARLOS DA SILVA

AGRAVANTE : LEILANE CORDEIRO DA SILVA

ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO GARCIA PORTO GONÇALVES - SP343311

AGRAVADO : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS QUATRO IRMAOS DE
ITAPETININGA LTDA

ADVOGADOS : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812

LEONARDO PALUGAN CANALES - SP515567

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LUIZ CARLOS DA SILVA

AGRAVANTE : LEILANE CORDEIRO DA SILVA

ADVOGADO : GUILHERME AUGUSTO GARCIA PORTO GONÇALVES - SP343311

AGRAVADO : EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS QUATRO IRMAOS DE
ITAPETININGA LTDA

ADVOGADOS : ANDREI BRIGANO CANALES - SP221812

LEONARDO PALUGAN CANALES - SP515567

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 27 de outubro de 2025