



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2780821 - SP (2024/0406976-9)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : SETPAR NORTE RIO PRETO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS - SPE LTDA
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137
AGRAVADO : MARCOS VALERIO DA SILVA
AGRAVADO : THEREZA APARECIDA DE SOUZA
ADVOGADOS : RENAN DE PAULA SOUZA - SP401424
BRUNO LUIS ALVES - SP436026

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RETENÇÃO DE VALORES EM CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DECISÃO QUE NEGA SEGUIMENTO A RECURSO ESPECIAL EM RAZÃO DA CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM TESE FIRMADA SOB O REGIME DE JULGAMENTO DE RECURSOS REPETITIVOS (TEMA 557/STJ). INTERPOSIÇÃO DE AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NÃO CABIMENTO AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial com fundamento no art. 1.030, I, "b", do Código de Processo Civil, em razão do julgamento do Recurso Especial repetitivo nº 1300418/SC (Tema 577), e, no mais, com base no art. 1.030, V, do mesmo diploma legal, sob o argumento de que o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. A agravante alegou violação aos arts. 927, 1.022, II, e 1.040 do Código de Processo Civil, à Lei nº 13.786/2018, e às Súmulas 282 e 356 do STF e 211 do STJ, além de apontar prejuízo desproporcional à parte vendedora e enriquecimento sem causa da parte adquirente.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o agravo em recurso especial pode ser conhecido, considerando a ausência de impugnação específica de todos os fundamentos da decisão recorrida e a conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

III. Razões de decidir

4. O acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento firmado no Tema 557/STJ, que estabelece ser abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. (REsp 1300418/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 10.12.2013) O agravo em recurso especial não impugnou de maneira efetiva e detida todos os fundamentos da decisão de inadmissão, conforme exigido pelo art. 932, III, do CPC e pelo princípio da dialeticidade recursal.

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que a ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão recorrida impede o conhecimento do recurso, conforme Súmula 182/STJ.

IV. Dispositivo

6. Agravo em recurso especial 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 2780821 - SP (2024/0406976-9)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : SETPAR NORTE RIO PRETO EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS - SPE LTDA
ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137
AGRAVADO : MARCOS VALERIO DA SILVA
AGRAVADO : THEREZA APARECIDA DE SOUZA
ADVOGADOS : RENAN DE PAULA SOUZA - SP401424
BRUNO LUIS ALVES - SP436026

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RETENÇÃO DE VALORES EM CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DECISÃO QUE NEGA SEGUIMENTO A RECURSO ESPECIAL EM RAZÃO DA CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM TESE FIRMADA SOB O REGIME DE JULGAMENTO DE RECURSOS REPETITIVOS (TEMA 557/STJ). INTERPOSIÇÃO DE AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NÃO CABIMENTO AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial com fundamento no art. 1.030, I, "b", do Código de Processo Civil, em razão do julgamento do Recurso Especial repetitivo nº 1300418/SC (Tema 577), e, no mais, com base no art. 1.030, V, do mesmo diploma legal, sob o argumento de que o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. A agravante alegou violação aos arts. 927, 1.022, II, e 1.040 do Código de Processo Civil, à Lei nº 13.786/2018, e às Súmulas 282 e 356 do STF e 211 do STJ, além de apontar prejuízo desproporcional à parte vendedora e enriquecimento sem causa da parte adquirente.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o agravo em recurso especial pode ser conhecido, considerando a ausência de impugnação específica de todos os fundamentos da decisão

recorrida e a conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

III. Razões de decidir

4. O acórdão recorrido está em conformidade com o entendimento firmado no Tema 557/STJ, que estabelece ser abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. (REsp 1300418/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 10.12.2013)

O agravo em recurso especial não impugnou de maneira efetiva e detida todos os fundamentos da decisão de inadmissão, conforme exigido pelo art. 932, III, do CPC e pelo princípio da dialeticidade recursal.

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que a ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão recorrida impede o conhecimento do recurso, conforme Súmula 182/STJ.

IV. Dispositivo

6. Agravo em recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto por SETPAR NORTE RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA contra decisão que inadmitiu o recurso especial com fundamento no art. 1.030, I, “b”, do Código de Processo Civil, em razão do julgamento do Recurso Especial repetitivo nº 1300418/SC (Tema 577), e, no mais, com base no art. 1.030, V, do mesmo diploma legal, sob o argumento de que o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, especialmente no que tange à retenção de valores em contratos de promessa de compra e venda de imóvel.

Nas razões do agravo em recurso especial, a agravante alega, em síntese, que a decisão não enfrentou os dispositivos legais invocados, quais sejam, os arts. 927, 1.022, inc. II, e 1.040 do Código de Processo Civil, além de não observar a Lei nº 13.786/2018, que regula os distratos em contratos de promessa de compra e venda de imóveis.

Alega, ainda, que houve violação às Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal e à Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça, por ausência de prequestionamento.

Quanto à suposta superação da Súmula 211 do STJ, sustenta que o Tribunal de origem não analisou adequadamente os dispositivos legais invocados, deixando de enfrentar questões essenciais ao deslinde da controvérsia, especialmente no que tange à aplicação da Lei nº 13.786/2018 e à fixação do percentual de retenção em 25%, conforme jurisprudência consolidada do STJ.

Argumenta, também, que houve violação aos arts. 927, 1.022, inc. II, e 1.040 do Código de Processo Civil, ao não reconhecer a necessidade de análise detalhada das cláusulas contratuais e das circunstâncias específicas do caso concreto, especialmente no que diz respeito à devolução de valores pagos e à retenção de percentual adequado.

Além disso, teria violado o art. 32-A da Lei nº 13.786/2018, ao não aplicar os critérios previstos na referida legislação para a devolução de valores em caso de resolução contratual por culpa do adquirente, o que, segundo a agravante, ocasiona prejuízo desproporcional à parte vendedora.

Haveria, por fim, violação aos princípios da segurança jurídica e do equilíbrio contratual, uma vez que o Tribunal de origem teria fixado percentual de retenção inferior ao previsto contratualmente e em desacordo com a jurisprudência do STJ, o que, segundo a agravante, configura enriquecimento sem causa da parte adquirente.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não apresentou resposta ao agravo.

É o relatório.

VOTO

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

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

I. Trata-se de recurso especial interposto por SETPAR NORTE RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra o V. Acórdão proferido na C. 1ª Câmara de Direito Privado.

Inicialmente, registro que a matéria relativa à comissão de corretagem não foi debatida no V. Acórdão recorrido. Assim, nos estritos limites da adequada devolução recursal, passo à análise do reclamo.

II. O recurso não reúne condições de admissibilidade.

Devolução dos valores em compromisso de compra e venda de bem imóvel (tema 577):

O E. Superior Tribunal de Justiça julgou a questão acima mencionada no regime de recursos repetitivos, de modo a impossibilitar a admissão do recurso neste âmbito, nos termos do seguinte precedente:

*“1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.”
(REsp 1300418/SC, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe 10.12.2013)*

No caso concreto o V. Acórdão está em conformidade com tal posição.

De resto, em relação ao percentual do valor a ser retido na hipótese de resolução por culpa do promitente comprador, inviável o seguimento do reclamo, visto que as razões do recurso buscam a prevalência de tese já rejeitada no julgamento do paradigma repetitivo supramencionado. Ademais, em outros precedentes, o E. STJ firmou entendimento de que a vendedora pode reter entre 10% e 25% dos valores pagos, de modo que apenas condenações em percentuais que não se amoldem aos aludidos limites justificam a admissão do recurso, o que não é o caso. Neste sentido: REsp 1957610/SC, Rel. Min. Raul Araújo, DJe de 30.9.2021; AREsp 1871332/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 17.8.2021; AREsp 1884526/SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, DJe de 14.6.2021; AREsp 1845004/RJ, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, DJe de 1º.6.2021; REsp 1924866/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJe de 20.4.2021; e REsp 1785494/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe de 5.3.2020.

Por outro lado, a decisão do E. Superior Tribunal de Justiça no REsp 1723519/SP, em que foi determinada a retenção de 25% dos valores pagos pelo promitente comprador, foi firmada sem efeito repetitivo e

como um norte geral de atuação a depender das circunstâncias de cada processo, sendo certo que a D. Turma Julgadora naturalmente analisa as especificidades do caso concreto ao fixar o adequado percentual de retenção.

De resto, no tocante à aplicação da Lei nº 13.786/2018, na sessão de julgamento do Recurso Especial repetitivo 1635428/SC, ocorrida em 27.3.2019, a C. Segunda Seção do E. STJ acolheu Questão de Ordem proposta pelo D. Ministro Luis Felipe Salomão, para quem "(...) não se pode cogitar de aplicação simples e direta da nova Lei n. 13.786/18 para a solução de casos anteriores ao advento do mencionado Diploma legal (retroatividade da lei, com consequente modificação jurisprudencial, com ou sem modulação)".

Referido entendimento foi ratificado em julgamentos posteriores na E. Corte Superior, restando pacificado que "(...) não merece acolhimento a tese de aplicação da Lei 13.786/2018, a qual prevê a possibilidade de devolução parcelada dos valores pagos em caso de rescisão, porque esta disciplina apenas contratos celebrados após o início da sua vigência, sob pena de indevida retroatividade sobre os efeitos futuros de contratos já celebrados" (EDcl no AgInt no REsp 1816960 /RJ, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 16.11.2020, g.n.).

No mesmo sentido: AgInt no REsp 1814240/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 28.5.2020; AgInt nos EDcl no REsp 1815822/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe de 24.4.2020; AREsp 1726164/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe de 22.9.2020; AgInt no AREsp 1387445/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe de 1.9.2020; e AREsp 1651605/SP, Rel. Min. Marco Buzzi, DJe de 29.4.2020.

No mais, não ficou demonstrada a alegada vulneração aos dispositivos arrolados, pois as exigências legais na solução das questões de fato e de direito da lide foram atendidas pelo V. Acórdão ao declinar as premissas nas quais assentada a decisão.

Nesse sentido, o E. Superior Tribunal de Justiça vem decidindo que "a simples alusão a dispositivos, desacompanhada da necessária argumentação que sustente a alegada ofensa à lei federal, não se mostra suficiente para o conhecimento do recurso especial" (Agravado em Recurso Especial 1871253/DF, Relator Ministro Marco Buzzi, in DJe de 09.08.2022).

III. Pelo exposto, NEGOU SEGUIMENTO ao recurso especial com base no art. 1.030, I, "b", CPC (art. 543-C, § 7º, I, CPC 1973), em razão do Recurso Especial repetitivo nº 1300418/SC e, no mais, INADMITO-O com base no art. 1.030, V, CPC.

IV. Alerta que esta Presidência não conhecerá de eventuais embargos declaratórios opostos contra o capítulo da presente decisão que inadmitiu o recurso especial (art. 1.030, V, CPC). Isto porque o E. Superior Tribunal de Justiça já consagrou entendimento no sentido de que os embargos de declaração opostos contra decisão de inadmissão de recurso especial não têm o condão de interromper ou suspender o prazo recursal, uma vez que o único recurso cabível contra tal despacho é o agravo em recurso especial (nesse sentido: AREsp 1559661/RJ, Ministro Presidente João Otávio de Noronha, in DJe de 27.08.2019; AREsp 1553707, Ministro Presidente João Otávio de Noronha, in DJe de 27.08.2019; AREsp 1544780, Ministro Presidente João Otávio de Noronha, in DJe de 23.08.2019 e AREsp 1546520, Ministro Presidente João Otávio de Noronha, in DJe de 20.08.2019).

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

Nos termos dos arts. 1.030, § 2º, e 1.042, *caput*, do CPC, o agravo interno, no próprio Tribunal de origem, é o único recurso cabível contra a decisão que nega seguimento a recurso especial em razão da conformidade entre o acórdão recorrido e a orientação firmada pelo STJ em sede de recurso especial repetitivo (art. 1.030, I, "b"), não sendo admissível a interposição de agravo em recurso especial. Nesse sentido: AgInt no TP 529/PE, 3ª Turma, DJe de 23/10/2017; AgInt nos EDcl no AREsp 1.093.907/MT, 3ª Turma, DJe de 24/10/2017; AgInt no AREsp 973.427/MG, 4ª Turma, DJe 13/10/2017.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADMISSÃO DE PARTE DO RECURSO ESPECIAL COM FUNDAMENTO NO ART. 1.030, I, B, DO CPC. TEMAS N.os 577 E 971 DOS REPETITIVOS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NÃO CABIMENTO. ARTS. 1.030, § 2º, E 1.042 DO CPC. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS DEMAIS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. INOBSERVÂNCIA DO ART. 932, III, DO CPC. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Consoante a sistemática prevista no CPC/2015, contra a decisão que nega seguimento a recurso especial com fundamento em tese firmada em regime de repetitivo, cabe a interposição de agravo interno no âmbito do próprio Tribunal de segundo grau, caracterizando erro

grosseiro a interposição de agravo em recurso especial ao STJ (arts. 1.030, § 2º, e 1.042 do NCPC).

2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que não impugna especificamente os fundamentos da respectiva inadmissibilidade.

3. Quando se pretende impugnar, em agravo no recurso especial, a incidência da Súmula n.º 83 do STJ, deve a parte agravante demonstrar de forma clara que o entendimento citado na decisão agravada não se aplica ao caso concreto ou, ainda, que é outra a orientação jurisprudencial prevalecente nesta Corte Superior, o que se dá com a indicação de precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão de inadmissão, providências essas que, contudo, não foram adotadas no caso dos autos.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.449.611/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

Assim, na hipótese dos autos, considerando que a decisão de admissibilidade proferida pelo Tribunal de origem negou seguimento ao recurso especial, com base na aplicação do Tema 577 do STJ, a interposição de agravo em recurso especial, nesta hipótese, não se mostra cabível, mormente em razão da inexistência de dúvida objetiva, o que impede a aplicação do princípio da fungibilidade recursal.

Logo, quanto ao ponto, o recurso não merece ser admitido.

Dessa forma, passo à análise da matéria remanescente.

Nos termos do art. 932, inciso III, do CPC e do art. 253, parágrafo único, inciso I, do Regimento Interno desta Corte, não se conhecerá do agravo em recurso especial que "não tenha impugnado especificamente todos os fundamentos da decisão recorrida".

Conforme já assentado pela Corte Especial do STJ, a decisão de inadmissibilidade do recurso especial não é formada por capítulos autônomos, mas por um único dispositivo, o que exige que a parte agravante impugne todos os fundamentos da decisão que, na origem, inadmitiu o recurso especial.

Ressalte-se que, em atenção ao princípio da dialeticidade recursal, a impugnação deve ser realizada de forma efetiva, concreta e pormenorizada, não sendo suficientes alegações genéricas ou relativas ao mérito da controvérsia, sob pena de incidência, por analogia, da Súmula 182/STJ.

Observa-se que, no presente caso, que o recurso de agravo não impugna, de maneira efetiva e detida, todos os capítulos da decisão de inadmissão. Do mesmo modo, não foram apresentados fatos novos ou elementos aptos a desconstituir a decisão impugnada, bem como não se demonstrou a inaplicabilidade dos julgados indicados pelas decisões que inadmitiram os recursos especiais ao presente caso, o que inviabiliza o conhecimento das insurgências.

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC /1973. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. SÚMULA Nº 182 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. Não pode ser conhecido o recurso que não infirma especificamente os fundamentos da decisão agravada, por óbice da Súmula nº 182 /STJ.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 726.599/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/3/2018, DJe de 3/4/2018.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. VIOLAÇÃO DO ART. 557 DO CPC/73. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 182 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Inaplicáveis as disposições do NCPD a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma

nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. A possibilidade de interposição de agravo regimental contra decisão monocrática proferida com esteio no art. 557 do CPC/73, afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade.

3. O agravo regimental não impugnou as razões da decisão agravada, pois não refutou a aplicação das Súmulas nºs 282 e 356 do STF, em razão da ausência de prequestionamento dos arts. 113, § 2º, 128, 165, 183, § 1º, 267, § 3º, 301, 319, 322, parágrafo único, 458, II, III, 460 do CPC/73. Incide, no ponto, a Súmula nº 182 do STJ: É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada.

4. Agravo regimental parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.

(AgRg no REsp n. 1.464.098/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/10/2017, DJe de 20/10/2017.)

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 2.780.821 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0406976-9

Número de Origem:
10594579520228260576

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 : SETPAR NORTE RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS -
SPE LTDA

ADVOGADO : LEANDRO GARCIA - SP210137

AGRAVADO : MARCOS VALERIO DA SILVA

AGRAVADO : THEREZA APARECIDA DE SOUZA

ADVOGADOS : RENAN DE PAULA SOUZA - SP401424
BRUNO LUIS ALVES - SP436026

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

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