



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2819100 - RJ (2024/0451833-7)**

**RELATORA** : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**  
**AGRAVANTE** : **ADSON TINOCO TERRA**  
**AGRAVANTE** : **THAIS DUARTE DE MAGALHAES**  
**ADVOGADO** : **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**AGRAVADO** : **FIT CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA - MICROEMPRESA**  
**ADVOGADOS** : **FLÁVIO GOMES DA SILVA - RJ124903**  
**ANDRÉA DOS SANTOS FERREIRA - RJ156472**

### **EMENTA**

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA POR ARREPENDIMENTO EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022 DO CPC; ARTS. 6º, VI, 14 E 39, V, DO CDC; ARTS. 186, 422, 927 E 944 DO CC; E ARTS. 5º, XXXII, E 170 DA CRFB. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE NO ACÓRDÃO RECORRIDO. DECISÃO FUNDAMENTADA E SUFICIENTE. NÃO CONFUSÃO COM DECISÃO CONTRÁRIA AOS INTERESSES DA PARTE. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. QUESTÕES CONSTITUCIONAIS NÃO IMPUGNADAS POR RECURSO EXTRAORDINÁRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 126 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em ação de cobrança de multa por arrependimento em contrato de compra e venda decorrente de descumprimento contratual na compra e venda de imóvel. Alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC; arts. 6º, VI, 14 e 39, V, do CDC; arts. 186, 422, 927 e 944 do CC; e arts. 5º, XXXII, e 170 da CRFB.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. Admissibilidade do recurso especial quanto à existência de omissão no acórdão recorrido, violação a princípios consumeristas e contratuais, e possibilidade de reexame fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais.

#### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. Inexistência de violação ao art. 1.022 do CPC, pois o acórdão recorrido pronunciou-se de forma motivada e suficiente sobre os pontos relevantes, não se confundindo decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

4. Pretensão de revisão de matéria fática e interpretação de cláusulas contratuais obstada pelas súmulas 5 e 7 do STJ, uma

vez que o julgamento baseou-se nas provas e no contrato firmado entre as partes.

5. Alegações de violação a dispositivos constitucionais (arts. 5º, XXXII, e 170 da CRFB) não impugnadas por recurso extraordinário, incidindo a súmula 126 do STJ.

IV. DISPOSITIVO.

6. Agravo em recurso especial não conhecido. Majorados os honorários sucumbenciais para 13% (art. 85, § 11, do CPC).

### 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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira  
Relatora



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2819100 - RJ (2024/0451833-7)**

**RELATORA** : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**  
**AGRAVANTE** : **ADSON TINOCO TERRA**  
**AGRAVANTE** : **THAIS DUARTE DE MAGALHAES**  
**ADVOGADO** : **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**AGRAVADO** : **FIT CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA - MICROEMPRESA**  
**ADVOGADOS** : **FLÁVIO GOMES DA SILVA - RJ124903**  
**ANDRÉA DOS SANTOS FERREIRA - RJ156472**

### **EMENTA**

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA POR ARREPENDIMENTO EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ALEGADA VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489, § 1º, IV, E 1.022 DO CPC; ARTS. 6º, VI, 14 E 39, V, DO CDC; ARTS. 186, 422, 927 E 944 DO CC; E ARTS. 5º, XXXII, E 170 DA CRFB. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE NO ACÓRDÃO RECORRIDO. DECISÃO FUNDAMENTADA E SUFICIENTE. NÃO CONFUSÃO COM DECISÃO CONTRÁRIA AOS INTERESSES DA PARTE. PRETENSÃO DE REEXAME DE PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. QUESTÕES CONSTITUCIONAIS NÃO IMPUGNADAS POR RECURSO EXTRAORDINÁRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 126 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em ação de cobrança de multa por arrependimento em contrato de compra e venda decorrente de descumprimento contratual na compra e venda de imóvel. Alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC; arts. 6º, VI, 14 e 39, V, do CDC; arts. 186, 422, 927 e 944 do CC; e arts. 5º, XXXII, e 170 da CRFB.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

2. Admissibilidade do recurso especial quanto à existência de omissão no acórdão recorrido, violação a princípios consumeristas e contratuais, e possibilidade de reexame fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais.

#### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

3. Inexistência de violação ao art. 1.022 do CPC, pois o acórdão recorrido pronunciou-se de forma motivada e suficiente sobre os pontos relevantes, não se confundindo decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

4. Pretensão de revisão de matéria fática e interpretação de cláusulas contratuais obstada pelas súmulas 5 e 7 do STJ, uma

vez que o julgamento baseou-se nas provas e no contrato firmado entre as partes.

5. Alegações de violação a dispositivos constitucionais (arts. 5º, XXXII, e 170 da CRFB) não impugnadas por recurso extraordinário, incidindo a súmula 126 do STJ.

IV. DISPOSITIVO.

6. Agravo em recurso especial não conhecido. Majorados os honorários sucumbenciais para 13% (art. 85, § 11, do CPC).

## RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento. Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 489, §1º, IV, e 1.022 do CPC; arts. 6º, VI; 14 e 39, V, do CDC; arts. 186, 422, 927 e 944 do CC; e os arts. 5º, XXXII, e 170 da CRFB.

Quanto à suposta ofensa ao art. 1.022 do CPC, sustenta que o acórdão recorrido incorreu em omissão ao não enfrentar os argumentos relativos à contradição da conduta da parte ré, que exigiu reparos no veículo e, após sua realização, rejeitou-o, o que configuraria afronta ao princípio da boa-fé objetiva e ao *venire contra factum proprium*.

Argumenta, também, que houve violação ao art. 489, §1º, IV, do CPC, uma vez que o acórdão não enfrentou todos os argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada, especialmente no que tange à ausência de prova de que o veículo mantinha defeitos após os reparos realizados.

Além disso, teria violado os arts. 6º, VI; 14 e 39, V, do CDC, ao não reconhecer a vulnerabilidade dos consumidores e a responsabilidade objetiva da fornecedora, que teria agido de forma contraditória e lesiva aos recorrentes.

Alega que a conduta da parte ré violou os arts. 186, 422, 927 e 944 do CC, ao desrespeitar os princípios da boa-fé objetiva e da lealdade contratual, gerando danos materiais e morais aos recorrentes.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 711-723.

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 fazerem parte da presente decisão:

*O recurso não comporta admissão.*

*Preliminarmente, a Câmara, com base nas provas carreadas aos autos, entendeu pela não aplicação do Tema n. 1095 do STJ. [...]*

*Da análise das razões recursais, vê-se que a parte recorrente pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos e, ainda, na interpretação do contrato, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ. [...]*

*Conforme se verifica, o acórdão decidiu com base nos fatos e nas provas dos autos e, ainda, no contrato firmado entre as partes. Assim, eventual modificação da conclusão do colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, ante o veto do Enunciado nº 7 da Súmula do STJ.*

*Da mesma forma, é patente a necessidade de interpretação das cláusulas contratuais, o que é obstado pelo Verbete nº 5 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. [...]*

*As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta, que lhes são prejudiciais.*

*À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, INADMITO o recurso especial interposto. Fica prejudicado o pedido de efeito suspensivo. [...]*

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 as questões já foram enfrentadas pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões postas, em especial que o responsável pelo descumprimento contratual foi o agravante e que a agravada demonstrou intenção de prosseguir com o contrato oferecendo um aditivo contratual.

Compulsando atentamente os autos, percebe-se que a Corte de origem analisou e rebateu os argumentos levantados pela agravante, sendo certo que a ausência de menção a um ou outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si.

Assim, "Não procede a arguição de ofensa ao 1.022 do CPC, quando o Tribunal Estadual se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia." (AgInt no REsp n. 1.899.000 /SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

Ressalte-se que não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte precedente:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. MULTA DIÁRIA. REVISÃO DA NECESSIDADE E DO VALOR FIXADO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.*

*1. "Não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).*

*(AgInt no AREsp n. 2.746.371/PE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)*

Portanto, constatada a pronúncia expressa e suficiente acerca dos temas indicados como omissos, a questão do direito aplicado é matéria relativa ao mérito recursal, não se podendo cogitar, no presente feito, em prestação jurisdicional defeituosa.

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.

No presente caso, a agravante se insurge contra a interpretação conferida pelo Tribunal de origem quanto às cláusulas do contrato, o que é vedado pelo teor da súmula n. 5 do STJ.

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 Andrigli, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/2/2025, DJEN de 19/2/2025 .)

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).

2. No tocante às Súmulas nºs 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. 2.753.530/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

No presente feito, a análise da pretensão recursal demanda a revisão do conteúdo contratual, providência que, como visto, não se mostra compatível com o escopo legalmente conferido ao recurso especial, a evidenciar a inviabilidade de conhecimento da pretensão.

Além disso, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela súmula n. 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece: "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.

No caso em tela, reexaminar a culpa acerca do desfazimento do contrato encontra óbice na súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça. Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR

DANOS MATERIAIS E MORAIS . ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. OCORRÊNCIA DE MOTIVO DE FORÇA MAIOR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N . 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ . DANO MORAL. AFASTAMENTO. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRECEDENTES . SÚMULA N. 568 DO STJ. REDUÇÃO DA VERBA HONORÁRIA. REEXAME DE PROVAS . DESCABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO . RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais por descumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, no que se refere ao prazo de entrega da obra. 2 . **A revisão da conclusão do julgado, que não reconheceu a ocorrência de motivo de força maior para o atraso na entrega da unidade, exige o reexame das circunstâncias fáticas dos autos, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.** 3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes . Incidência da Súmula n. 83 do STJ. 4. Este Tribunal Superior consolidou o entendimento de que, em regra, a alteração do valor da verba honorária em recurso especial se mostra inviável, porquanto referida discussão encontra-se no contexto fático- probatório dos autos, ressaltando-se, apenas, as hipóteses de valor excessivo ou irrisório, o que não se verifica na hipótese . 5. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.

(STJ - AREsp: 2825084 MT 2024/0487314-9, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 17/03/2025, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJEN 21/03/2025)

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.

Ademais, a análise das alegações recursais indica a necessidade de se travar discussão acerca da aplicação dos dispositivos constitucionais relativos aos artigos 5º, inciso XXXII, e 170 da CRFB, inexistindo, contudo, interposição do competente Recurso Extraordinário pela parte prejudicada.

No presente caso, o agravante alega ofensa aos direitos básicos do consumidor (art. 5º, XXXII, da CFRB), bem como ao princípio da dignidade da pessoa humana (e-STJ fls. 689-704), sem, contudo, interpor o devido recurso extraordinário.

Nestas circunstâncias, " É inviável o recurso especial se a parte deixa de impugnar, pela via processual adequada, fundamento constitucional do acórdão recorrido (Súmula nº 126 do STJ). " (AgInt no REsp n. 1.993.720/RN, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

No mesmo sentido:

*PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO MANEJADA SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL E INFRACONSTITUCIONAL. NÃO INTERPOSIÇÃO DE RECURSO EXTRAORDINÁRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 126 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. INTERNO NÃO PROVIDO.*

*1. Aplica-se o NCPC a este julgamento, ante os termos do Enunciado Administrativo nº 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. É inviável o recurso especial se a parte deixa de impugnar, pela via do recurso extraordinário, fundamento constitucional do acórdão recorrido, a teor da Súmula 126/STJ.*

*2.1 No caso, o Tribunal estadual reconheceu que o direito à informação (artigo 5º, XIV da CF) prevalece sobre o artigo 2º do Decreto nº 4.680/03, hierarquicamente inferior. No entanto, considerando que não foi interposto recurso extraordinário para infirmar tal fundamentação, suficiente, por si só, para manter o v. acórdão recorrido, o apelo nobre encontra óbice na Súmula nº 126 /STJ.*

*3. Agravo interno não provido.*

*(AgInt no AREsp n. 1.343.391/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 3/10/2022, DJe de 5/10/2022.)*

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

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais para 13% (treze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC, com a ressalva do disposto no artigo 98, 3º, do mesmo diploma legal.

É o voto.





# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 2.819.100 / RJ**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0451833-7

Número de Origem:

00297123220168190014 202424509884 297123220168190014

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

### **Relator**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : ADSON TINOCO TERRA

AGRAVANTE : THAIS DUARTE DE MAGALHAES

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

AGRAVADO : FIT CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA - MICROEMPRESA

ADVOGADOS : FLÁVIO GOMES DA SILVA - RJ124903

ANDRÉA DOS SANTOS FERREIRA - RJ156472

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, 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, 13 de outubro de 2025