SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2819630 - GO (2024/0454871-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	TG ACROPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
		LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO	:	FABIO SOARES SILVA
AGRAVADO	:	JAQUELINE DE CARVALHO SILVA
ADVOGADO	:	RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. AFASTAMENTO DA LEI Nº 9.514/1997. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DANO MORAL RECONHECIDO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, sob alegação de violação a dispositivos da Lei nº 9.514/1997 e do Código Civil.

2. A parte agravante sustentou a aplicabilidade da Lei nº 9.514/1997 ao contrato firmado sem registro e a inexistência de dano moral indenizável.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA52025966 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 04/11/2025 11:55:18
Publicação no DJEN/CNJ de 06/11/2025. Código de Controle do Documento: d146374c-6ce8-44fb-b958-b70174ce91a1

3. A controvérsia consiste em definir se a ausência de registro do contrato de alienação fiduciária afasta a aplicação da lei especial, impondo a incidência do Código de Defesa do Consumidor, e se é possível afastar a condenação em danos morais fixada pelo Tribunal de origem.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A jurisprudência desta Corte Superior firmou entendimento de que, ausente o registro do contrato de alienação fiduciária no cartório de imóveis, não se aplica a disciplina da Lei nº 9.514/1997 às hipóteses de rescisão contratual, devendo prevalecer as normas do Código de Defesa do Consumidor. Conquanto a Segunda Seção, no julgamento do EREsp n. 1.866.844/SP, tenha assentado que a falta de registro não compromete a validade e eficácia do contrato entre as partes, a orientação prevalecente é no sentido de que tal circunstância inviabiliza a aplicação do regime especial da Lei nº 9.514/1997 em demandas de resolução contratual, atraindo, por conseguinte, a incidência da disciplina consumerista.

5. O Tribunal de origem reconheceu a ocorrência de danos morais em razão do inadimplemento contratual da vendedora, decisão fundada no acervo fático-probatório. A pretensão de afastar tal condenação demanda reexame de provas, vedado em recurso especial (Súmula 7/STJ).

6. A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional

IV. DISPOSITIVO

7. 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 TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA52025966 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 04/11/2025 11:55:18
Publicação no DJEN/CNJ de 06/11/2025. Código de Controle do Documento: d146374c-6ce8-44fb-b958-b70174ce91a1

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, 04 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

Documento eletrônico VDA52025966 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 04/11/2025 11:55:18
Publicação no DJEN/CNJ de 06/11/2025. Código de Controle do Documento: d146374c-6ce8-44fb-b958-b70174ce91a1

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2819630 - GO (2024/0454871-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	TG ACROPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
		LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO	:	FABIO SOARES SILVA
AGRAVADO	:	JAQUELINE DE CARVALHO SILVA
ADVOGADO	:	RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. AFASTAMENTO DA LEI Nº 9.514/1997. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DANO MORAL RECONHECIDO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REVISÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, sob alegação de violação a dispositivos da Lei nº 9.514/1997 e do Código Civil.

2. A parte agravante sustentou a aplicabilidade da Lei nº 9.514/1997 ao contrato firmado sem registro e a inexistência de dano moral indenizável.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA51785676 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:25
Código de Controle do Documento: 04baa524-a920-44b4-9146-13c730957220

3. A controvérsia consiste em definir se a ausência de registro do contrato de alienação fiduciária afasta a aplicação da lei especial, impondo a incidência do Código de Defesa do Consumidor, e se é possível afastar a condenação em danos morais fixada pelo Tribunal de origem.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A jurisprudência desta Corte Superior firmou entendimento de que, ausente o registro do contrato de alienação fiduciária no cartório de imóveis, não se aplica a disciplina da Lei nº 9.514/1997 às hipóteses de rescisão contratual, devendo prevalecer as normas do Código de Defesa do Consumidor. Conquanto a Segunda Seção, no julgamento do EREsp n. 1.866.844/SP, tenha assentado que a falta de registro não compromete a validade e eficácia do contrato entre as partes, a orientação prevalecente é no sentido de que tal circunstância inviabiliza a aplicação do regime especial da Lei nº 9.514/1997 em demandas de resolução contratual, atraindo, por conseguinte, a incidência da disciplina consumerista.

5. O Tribunal de origem reconheceu a ocorrência de danos morais em razão do inadimplemento contratual da vendedora, decisão fundada no acervo fático-probatório. A pretensão de afastar tal condenação demanda reexame de provas, vedado em recurso especial (Súmula 7/STJ).

6. A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional

IV. DISPOSITIVO

7. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por TG ACROPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial

Documento eletrônico VDA51785676 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:25
Código de Controle do Documento: 04baa524-a920-44b4-9146-13c730957220

interposto com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a" e "c", da Constituição Federal.

No recurso especial, a parte recorrente sustenta, além de divergência jurisprudencial, violação aos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, ao argumento de que, mesmo sem o registro do contrato no cartório de imóveis, deveria prevalecer a disciplina da alienação fiduciária, e não as normas do Código de Defesa do Consumidor. Alega também contrariedade aos artigos 186, 187 e 927 do Código Civil, por entender que não restaram configurados os pressupostos para a condenação em danos morais. Defende que o Tribunal de origem contrariou a orientação do STJ, ao permitir a resolução contratual com restituição imediata das parcelas e condenação por danos morais sem observar a disciplina própria da lei especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

VOTO

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

Atendidos os pressupostos de admissibilidade do agravo em recurso especial, passa-se à análise do recurso especial.

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

> *A decisão recorrida enfatizou que o conflito de interesses apresentado deve ser solucionado em face do dispõe o Código de Defesa do Consumidor, uma vez que as partes se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor, nos termos previstos nos artigos 2º e 3º, da norma especial compilada. Ainda, ressaltou que, embora tenham as partes celebrado a pactuação com base na Lei n° 9.514/97, não houve o registro da alienação fiduciária no Serviço Registral, providência necessária para a constituição da garantia. Com isso, não tendo sido a garantia real consolidada, aplicável ao caso em exame a norma consumerista.*

Documento eletrônico VDA51785676 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:25
Código de Controle do Documento: 04baa524-a920-44b4-9146-13c730957220

> *Outrossim, a respeito da culpa quanto ao atraso das obras de infraestrutura, foi destacado que não foi o infortúnio pandêmico o causador da mora, mas a má administração do empreendimento, tendo sido acrescentado que descabe cogitar da aplicação do disposto no artigo 18, inciso V, da Lei nº 6.766/79. Para tanto, destacou- se que se a possibilidade de prorrogação do prazo de execução de obras de infraestrutura completa do empreendimento somente se tornou possível após a publicação da Lei nº 14.118/2021, publicada em 13 de janeiro de 2021, no ordenamento jurídico, isto é, posteriormente à celebração da pactuação (24/01/2019), a devolução das quantias pagas deve obedecer o estatuído pela Súmula 543, do Superior Tribunal de Justiça.*
>
> *Assim, a despeito das alegações feitas pelos recorrentes, os fundamentos deduzidos na decisão agravada devem ser mantidos, porquanto não se identifica nas razões do agravo interno apresentado qualquer argumento apto a infirmar os fundamentos do comando judicial questionado.* (grifo nosso).

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.

Inicialmente, observa-se que análise dos autos indica que a Corte de origem adotou entendimento alinhado ao perfilhado pela jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência do comando da Súmula n. 83 deste Superior Tribunal de Justiça ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

Com efeito, o Tribunal local, ao examinar o tema, destacou que, ausente o registro do contrato de alienação fiduciária no cartório de imóveis, não se aplica o regime da Lei nº 9.514/1997, devendo incidir as normas do Código de Defesa do Consumidor nas hipóteses de rescisão contratual. Tal compreensão está em consonância com o entendimento desta Corte Superior, segundo o qual o registro é imprescindível para a constituição da propriedade fiduciária e para a utilização do procedimento de execução extrajudicial, de modo que, inexistindo tal formalidade, prevalece a disciplina consumerista.

Nesse sentido:

> *CIVIL. RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. FINANCIAMENTO COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO EM CARTÓRIO. APLICAÇÃO DO CDC. TEMA 1.095/STJ.*

Documento eletrônico VDA51785676 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:25
Código de Controle do Documento: 04baa524-a920-44b4-9146-13c730957220

1. A controvérsia dos autos limita-se à possibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos sujeitos à Lei n. 9.514/97, que regulamenta a alienação fiduciária.

2. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça quanto ao Tema Repetitivo n. 1095, que estabelece: "Nos contratos de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrados em cartório, a resolução do pacto, em caso de inadimplência do devedor regularmente constituído em mora, deve seguir o procedimento previsto na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando, assim, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor".

3. A Segunda Seção assentou, no julgamento do EREsp n. 1.866.844/SP que, embora a ausência do registro não prejudique a validade e a eficácia do negócio jurídico, trata-se de requisito para a utilização do procedimento de execução extrajudicial previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.667.712/GO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 23/4/2025.)

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO POR OMISSÃO DELIBERADA DA ALIENANTE. VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA. INCIDÊNCIA DA SUPRESSIO. PERDA DO DIREITO DE INVOCAR A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DISCIPLINADA PELA LEI Nº 9.514/97. APLICAÇÃO DO CC, DO CDC E DA SÚMULA Nº 543 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES FIXADA EM PARÂMETROS ADMITIDOS PELA JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 10/4/2023 e concluso ao gabinete em 11/4/2024.

2. O propósito recursal é decidir se, em contrato com cláusula de alienação fiduciária de bem imóvel, permanece o direito da alienante de invocar a execução extrajudicial de acordo a Lei nº 9.514/97, na hipótese em que, durante longo período, opta deliberadamente por não registrar o contrato, o que apenas o faz com o nítido objetivo de afastar a incidência do CC, do CDC e da Súmula nº 543 do STJ, após o ajuizamento pelo adquirente de ação de rescisão contratual.

Documento eletrônico VDA51785676 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:25
Código de Controle do Documento: 04baa524-a920-44b4-9146-13c730957220

3. Segundo a Lei nº 9.514/97, constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente registro de imóveis, do contrato que lhe serve de título (art. 23).

4. Conforme tese fixada pela Segunda Seção do STJ, no julgamento do REsp 1.891.498/SP e do REsp 1.894.504/SP (Tema nº 1095), "em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor".

5. No julgamento do EREsp 1.866.844/SP, a Segunda Seção desta Corte concluiu que "o registro, conquanto despiciendo para conferir eficácia ao contrato de alienação fiduciária entre devedor fiduciante e credor fiduciário, ***é, sim, imprescindível para dar início à alienação extrajudicial do imóvel, tendo em vista que a constituição do devedor em mora e a eventual purgação desta se processa perante o Oficial de Registro de Imóveis, nos moldes do art. 26 da Lei nº 9.514/1997".***

6. Assim, embora a ausência do registro não prejudique a validade e a eficácia do negócio jurídico, trata-se de requisito para a utilização do procedimento de execução extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/97.

7. Segundo a boa-fé objetiva (art. 422 do CC), as partes devem se comportar de acordo com um padrão ético de confiança e de lealdade, afastando-se a formação de relações desequilibradas ao longo da execução contratual. Esse princípio exerce três funções principais:

(I) instrumento hermenêutico; (II) fonte de direitos e deveres jurídicos; e (III) limite ao exercício de direitos subjetivos.

8. Como corolário da boa-fé, tem-se o instituto da supressio, que inibe a invocação de um direito pelo seu não exercício durante decurso de prazo extenso. Configurada a supressio, haverá redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer direito ou faculdade, criando para a outra a legítima expectativa de ter havido renúncia àquela prerrogativa. Doutrina. Precedentes.

9. Tais premissas repercutem sobre os contratos de alienação fiduciária de bem imóvel que não foram registrados, durante longo período, por inércia deliberada do alienante.

10. Diante do princípio da boa-fé objetiva e do instituto da supressio, não se pode admitir que tais contratos sejam

Documento eletrônico VDA51785676 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:25
Código de Controle do Documento: 04baa524-a920-44b4-9146-13c730957220

submetidos ao absoluto e ilimitado critério do alienante quanto ao momento do registro para atrair a incidência da execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/97.

11. Neste julgamento, o Tribunal de origem fixou a premissa fático-probatória de que a alienante, depois de deliberadamente permanecer inerte por dois anos de execução contratual, optou por realizar o registro com o nítido propósito de obstar a aplicação do CC, do CDC e da Súmula 543 do STJ, em virtude de ajuizamento de ação de rescisão contratual pelo adquirente. Verificada pelo acórdão recorrido a violação à boa-fé objetiva, diante da omissão intencional por longo período da alienante em realizar o registro, identifica-se que, em virtude da supressio, resta inibida a invocação do direito à execução extrajudicial da Lei nº 9.514/97.

12. Estando o percentual de 10% (dez por cento) de retenção fixado pelo Tribunal de origem dentro dos parâmetros admitidos pela jurisprudência desta Corte, não há razões para a reforma do acórdão recorrido.

13. Recurso especial conhecido e não provido.

(REsp n. 2.135.500/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/11/2024, DJe de 8/11/2024.)

Registre-se, por oportuno, que a Segunda Seção, no julgamento do EREsp n. 1.866.844/SP, firmou entendimento no sentido de que a ausência de registro do contrato de alienação fiduciária não retira sua validade e eficácia entre as partes, servindo tal providência apenas para a produção de efeitos perante terceiros e para a utilização do procedimento de execução extrajudicial previsto nos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997. No entanto, ainda assim, essa Corte tem assentado, **em casos análogos de rescisão contratual**, que a falta de registro afasta a aplicação da disciplina especial da Lei nº 9.514/1997, impondo-se a incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor, como decidido pela Terceira Turma em julgados recentes.

Ademais, para conhecer da controvérsia referenta ao dano moral, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula nº 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

Isso porque, da leitura dos autos, observa-se que o Tribunal de origem concluiu pela existência de danos morais indenizáveis em razão do inadimplemento contratual da vendedora, destacando o atraso na entrega das obras de infraestrutura e os prejuízos suportados pelo comprador, fixando a indenização em R$ 5.000,00, com base nos princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

Documento eletrônico VDA51785676 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:25
Código de Controle do Documento: 04baa524-a920-44b4-9146-13c730957220

Desse modo, para se reconhecer a alegada violação aos arts. 186, 187 e 927 do Código Civil, seria imprescindível reavaliar as circunstâncias fáticas que levaram à caracterização do dano moral, como a extensão do inadimplemento, a conduta da vendedora e os efeitos suportados pelo comprador, o que encontra óbice na Súmula nº 7 desta Corte.

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejulgamento do contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula nº 7 do STJ." (AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.*
>
> *1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.*
>
> *2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.*
>
> *(...)*
>
> *(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)*
>
> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO*

Documento eletrônico VDA51785676 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:25
Código de Controle do Documento: 04baa524-a920-44b4-9146-13c730957220

ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

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.

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: "a revaloração jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula nº 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "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

Documento eletrônico VDA51785676 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:25
Código de Controle do Documento: 04baa524-a920-44b4-9146-13c730957220

dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais." (AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
>
> *1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 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. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).*
>
> *3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.*
>
> *4. Agravo interno não provido.*
>
> *(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)*

Ademais, é certo que: "A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais

Documento eletrônico VDA51785676 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:25
Código de Controle do Documento: 04baa524-a920-44b4-9146-13c730957220

interpostos pela alínea c do permissivo constitucional." (AgInt no AREsp n. 2.662.008/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

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

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte agravante, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA51785676 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:25
Código de Controle do Documento: 04baa524-a920-44b4-9146-13c730957220

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.819.630 / GO

Número Registro: 2024/0454871-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
532219042 53221904220228090051

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: TG ACROPOLE LOTEAMENTO SPE LTDA
ADVOGADOS	: RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
	LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVADO	: FABIO SOARES SILVA
AGRAVADO	: JAQUELINE DE CARVALHO SILVA
ADVOGADO	: RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA52004831 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 01:01:53
Código de Controle do Documento: 3e9e8485-25bd-4210-8400-ec67565b0889

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, 03 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52004831 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 01:01:53
Código de Controle do Documento: 3e9e8485-25bd-4210-8400-ec67565b0889