



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2825492 - MG (2024/0472083-6)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE : LCA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO : VANIELLE CAROLINE VIDAL DE ASSIS
AGRAVADO : VERENNA LAURENN VIDAL DE ASSIS VELOSO
ADVOGADOS : RAFAELA AGUIAR SALVIANO DE FARIA - MG225697
ADRUALDO MONTE ALTO NETO - MG117626
RODRIGO RUBEM BOCCOLINI - MG116217

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. ENTENDIMENTO ALINHADO AOS PRECEDENTES DA CORTE. ÓBICE DA SUMULA 83 DO STJ. RECURSO QUE OBJETIVA REVOLVER QUADRO FÁTICO PROBATÓRIO. ÓBICE DA SUMULA 7 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição da República.
2. A parte agravante sustenta que o atraso na entrega do imóvel não configura inadimplemento total, mas cumprimento parcial do contrato, alegando que a situação seria distinta daquela tratada na Súmula 543 do STJ. Argumenta que o comportamento dos compradores, que tomaram posse do imóvel e mantiveram os pagamentos por anos antes de ajuizarem a ação, caracteriza venire contra factum proprium.
3. A decisão recorrida aplicou a Súmula 83 do STJ, considerando que o entendimento do tribunal de origem está alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que determina a restituição integral dos valores pagos em caso de inadimplemento da vendedora.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se o atraso na entrega do imóvel configura inadimplemento total ou cumprimento parcial do contrato, e se a restituição integral dos valores pagos pelos compradores é devida, considerando o comportamento contraditório dos compradores.

III. Razões de decidir

5. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que, em caso de inadimplemento da vendedora, deve ocorrer a restituição

integral dos valores pagos pelos compradores, conforme a Súmula 543 do STJ.

6. A análise das circunstâncias do caso concreto, como a alegação de cumprimento parcial do contrato e comportamento contraditório dos compradores, demandaria reexame de fatos e provas, procedimento vedado em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. A parte agravante não apresentou precedentes contemporâneos ou supervenientes que sustentem sua tese, nem demonstrou distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame, atraindo o óbice da Súmula 83 do STJ.

IV. Dispositivo

8. Agravo 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 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 2825492 - MG (2024/0472083-6)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **LCA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A**
ADVOGADO : **LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473**
AGRAVADO : **VANIELLE CAROLINE VIDAL DE ASSIS**
AGRAVADO : **VERENNA LAURENN VIDAL DE ASSIS VELOSO**
ADVOGADOS : **RAFAELA AGUIAR SALVIANO DE FARIA - MG225697**
ADRUALDO MONTE ALTO NETO - MG117626
RODRIGO RUBEM BOCCOLINI - MG116217

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. ENTENDIMENTO ALINHADO AOS PRECEDENTES DA CORTE. ÓBICE DA SUMULA 83 DO STJ. RECURSO QUE OBJETIVA REVOLVER QUADRO FÁTICO PROBATÓRIO. ÓBICE DA SUMULA 7 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição da República.

2. A parte agravante sustenta que o atraso na entrega do imóvel não configura inadimplemento total, mas cumprimento parcial do contrato, alegando que a situação seria distinta daquela tratada na Súmula 543 do STJ. Argumenta que o comportamento dos compradores, que tomaram posse do imóvel e mantiveram os pagamentos por anos antes de ajuizarem a ação, caracteriza venire contra factum proprium.

3. A decisão recorrida aplicou a Súmula 83 do STJ, considerando que o entendimento do tribunal de origem está alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que determina a restituição integral dos valores pagos em caso de inadimplemento da vendedora.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se o atraso na entrega do imóvel configura inadimplemento total ou

cumprimento parcial do contrato, e se a restituição integral dos valores pagos pelos compradores é devida, considerando o comportamento contraditório dos compradores.

III. Razões de decidir

5. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que, em caso de inadimplemento da vendedora, deve ocorrer a restituição integral dos valores pagos pelos compradores, conforme a Súmula 543 do STJ.

6. A análise das circunstâncias do caso concreto, como a alegação de cumprimento parcial do contrato e comportamento contraditório dos compradores, demandaria reexame de fatos e provas, procedimento vedado em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. A parte agravante não apresentou precedentes contemporâneos ou supervenientes que sustentem sua tese, nem demonstrou distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame, atraindo o óbice da Súmula 83 do STJ.

IV. Dispositivo

8. Agravo não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto por LCA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA contra decisão que inadmitiu o recurso especial ofertado com fundamento no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição da República .

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento argumentando que a Súmula 83 não se aplica ao caso, pois o atraso na entrega do imóvel não configuraria inadimplemento total, mas apenas cumprimento parcial do contrato. Alegou que a situação seria distinta daquela tratada na Súmula 543 do STJ, utilizada como fundamento pela decisão recorrida. Destacou que o atraso foi aceito pelos compradores, que tomaram posse do imóvel e mantiveram os pagamentos por anos antes de ajuizarem a ação, o que configuraria comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), sustentando que a questão jurídica central seria a distinção entre inadimplemento total e cumprimento parcial, o que não demandaria reexame de provas, mas apenas interpretação jurídica.

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.

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:

Trata-se de recurso especial interposto com fundamento no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição da República contra acórdão proferido por este Tribunal, assim ementado:

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE PERDAS E DANOS - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - MORA VERIFICADA - RESCISÃO POR CULPA DA VENDEDORA - SÚMULA Nº 543, DO STJ - IMPORTÂNCIAS PAGAS PELO COMPRADOR - RESTITUIÇÃO IMEDIATA E INTEGRAL - JUROS DE MORA - TERMO INICIAL - CITAÇÃO - MULTA RESCISÓRIA - DEVIDA.

- Admite-se, além da rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição integral dos valores pagos pelo consumidor, quando a rescisão se dá por culpa da construtora /promitente vendedora, ou parcial, para o caso de ter sido motivada por ato do consumidor/promitente comprador. Entendimento da Súmula 543 do STJ.

- Os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês incidem sobre o montante da restituição, a partir da citação, não sendo aplicável a tese fixada no julgamento do Recurso Especial Repetitivo nº 1.740.911/DF.

- No caso de a rescisão do contrato se dar por culpa exclusiva da promitente vendedora, havendo previsão de cláusula penal somente para o inadimplemento do comprador, deverá a cláusula mencionada ser interpretada em favor do consumidor, devendo incidir, também, em reprimenda à sua mora, tudo em observância ao princípio do equilíbrio contratual e da isonomia entre as partes.

- Manutenção da sentença é medida que se impõe.

(TJMG - Apelação Cível 1.0000.20.050674-9/003, Relator(a): Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 21/02/2024, publicação da súmula em 28/02/2024)

Embargos de Declaração rejeitados.

Nas razões interpositivas, a parte recorrente aponta negativa de vigência aos artigos 421, 422, 475, 725 e 884 do Código Civil, tendo em vista a inobservância da relação contratual entre as partes quanto ao percentual de restituição de valores; assevera que o negócio pactuado foi desfeito por iniciativa imotivada do recorrido. Defende a inexistência de conduta ilícita que possa fundamentar sua condenação, visto que houve parcial cumprimento do contrato, afirmando que a determinação de devolução integral dos valores mostra-se abusiva. Bate-se pela reforma do acórdão recorrido, a fim de afastar a condenação na restituição integral dos valores pagos, determinando-se a retenção parcial de 25% do montante a ser devolvido, ou outro valor que o Superior Tribunal entender cabível, como indenização pelos prejuízos tidos com a operação do empreendimento.

A parte recorrida apresentou contrarrazões.

Inviável o seguimento do recurso.

O entendimento da Turma Julgadora acerca das alegações do recorrente está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incidindo o óbice da Súmula nº 83 da Corte de destino ("Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida"); nesse sentido:

"(...) 3. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador. Precedentes. Súmula nº 83/STJ. (...)"

(STJ - AgInt no REsp 2008186 / SP AGRADO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL 2022/0179366-1 – Relator Ministro HUMBERTO MARTINS - DJe 13/09/2023).

"(...) 4. No caso vertente, rever o entendimento firmado pelas instâncias ordinárias acerca da responsabilidade pela rescisão contratual e da existência de danos morais demandaria a análise de circunstâncias fático-probatórias dos autos, procedimento inviável em recurso especial devido à incidência das Súmulas nºs 5 e 7/STJ. 5. Na espécie, incontroverso que houve mora da recorrente na entrega da unidade imobiliária, mostrando-se correta a decisão que determinou a restituição integral dos valores pagos. Precedentes. (...)"

(STJ - AgInt no AREsp 2003946 / RJ AGRADO INTERNO NO

"(...) 1. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem. Incidência da Súmula 83 do STJ. (...)"

(STJ - AgInt no REsp 2047767 / SP AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL 2023/0011249-9 – Relator Ministro RAUL ARAÚJO - DJe 13/06/2023).

"(...) II - Nesse diapasão, forçoso reconhecer que, para rever tal posição e interpretar os dispositivos legais indicados como violados, seria necessário o reexame dos elementos fático-probatórios, bem como as disposições contratuais, o que é vedado no âmbito estreito do recurso especial. Incide na hipótese o enunciado nº 7 e nº 5 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça: 'A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial'; '(a) simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial'. (...)"

(STJ - AgInt no AREsp 1386246 / SE AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2018/0278554-0 – Relator Ministro FRANCISCO FALCÃO - DJe 10/05/2023).

O mesmo óbice, como cediço, impede a realização do inconformismo pelo invocado dissenso, que, ademais, no caso dos autos, sequer foi apresentado no figurino legal exigido.

Ante o exposto, inadmito o recurso, com fundamento no artigo 1.030, inciso V, do Código de Processo Civil. Intimem-se. (e-STJ Fl.838-40)

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.

A 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").

Como se verifica da leitura, a decisão impugnada aplicou entendimento predominante dessa Corte sobre o tema. Ao verificar o caso em concreto observa-se

que o recorrente argumenta que a devolução teria ocorrido por culpa do comprador, sendo indevida a devolução em sua integralidade.

Ocorre que o exame das circunstâncias da devolução exigiram revolvimento fático probatório, o que mostra inviável em sede de especial.

Com efeito, em demandas com a mesma causa de pedir, este colegiado vem se manifestando da seguinte forma:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO. VALORES PAGOS. RETENÇÃO PARCIAL. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DESCARACTERIZAÇÃO. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RETENÇÃO DE VALORES. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do recurso especial. A parte agravante alega a inaplicabilidade das Súmulas n. 282 e 284 do STF e 7, 83 e 211 do STJ, além de negativa de prestação jurisdicional e ofensa ao princípio da dialeticidade recursal.

2. A parte agravante defende a retenção de 50% dos valores pagos, alegando inadimplemento da parte recorrida e ofensa ao princípio pacta sunt servanda. A decisão de primeira instância foi pela restituição integral dos valores pagos, devido à culpa da incorporadora pelo atraso na entrega do imóvel.

II. Questão em discussão

3. Saber se houve negativa de prestação jurisdicional, inépcia da apelação da parte agravada e possibilidade de retenção de 50% dos valores pagos, considerando o inadimplemento da parte recorrida e a alegação de inaplicabilidade das Súmulas n. 282 e 284 do STF e 7, 83 e 211 do STJ.

III. Razões de decidir

4. *Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.*

5. *"A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme em reconhecer que a reprodução, na apelação, dos argumentos já lançados na petição inicial ou na contestação não ofende o princípio da dialeticidade, quando puderem ser extraídas do recurso as razões de fato e de direito que justifiquem a reforma do julgado" (REsp n. 1.907.860/RJ, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 24/3/2025, DJEN de 28/3/2025). A Corte de origem seguiu tal entendimento. Aplicação da Súmula n. 83 /STJ.6. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284/STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.*

7. *A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.*

8. *O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.9. A Corte estadual concluiu que houve o inadimplemento contratual da empresa vendedora, e não dos compradores, motivo pelo qual se admitiu a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos pelos adquirentes. Entender de modo contrário exigiria a análise do contrato, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, medidas vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.10. "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor" (Súmula n. 543 /STJ), situação idêntica à destes autos. Aplicação da Súmula n. 83 /STJ.IV.*

Dispositivo e tese

11. *Agravo interno não provido.*

(AgInt no AREsp n. 2.867.422/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025.)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA. NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. ARTIGO 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. VIOLAÇÃO. INTERESSE RECURSAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. LEI Nº 13.786/2018. CONTRATO POSTERIOR. RETENÇÃO. PERCENTUAL. ABUSIVIDADE. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. A ausência de oposição de embargos de declaração na origem inviabiliza a análise da apontada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil no recurso especial, pois, além de carecer de interesse recursal, torna impossível a compreensão da controvérsia, situação que atrai o óbice da Súmula nº 284/STF à espécie.

2. O Superior Tribunal de Justiça firmou jurisprudência no sentido de que é possível a redução do percentual de retenção, previsto em cláusula penal ajustada dentro dos limites legais, nos casos em que se mostrar manifestamente abusivo, ainda que se trate de contrato firmado após a edição da Lei nº 13.786/2018.

3. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pela agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

4. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.212.229/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025.)

Na esteira da jurisprudência dominante desta Corte, a superação do óbice da **Súmula n. 83/STJ** exige que o recorrente colacione precedentes deste Superior Tribunal de Justiça, contemporâneos ou supervenientes a seu favor, ou demonstre alguma distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame, o que não fez. Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 544, § 4º, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, demonstrando o seu desacerto, de

modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 544, § 4º, I, do CPC).

2. Não basta, para afastar o óbice da Súmula nº 83/STJ, a alegação genérica de que o acórdão recorrido não está em consonância com a jurisprudência desta Corte, devendo a parte recorrente demonstrar que outra é a positivação do direito na jurisprudência desta Corte, com a indicação de precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 238.064/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/8/2014, DJe de 18/8/2014. Grifo Acrescido)

A análise das razões recursais indica que, embora afirme o adequado superamento dos óbices apontados, a parte agravante não traz precedente contemporâneo que contemple a tese defendida sem a necessidade de reanálise fático-probatória.

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 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

Vejam que o enfrentamento da questão decidida pelo tribunal de origem analisou em profundidade o conteúdo probatório, afirmando que:

"Da análise detida dos autos, observa-se que o contrato objeto da ação em tela estabeleceu março de 2016 como termo final do prazo de entrega das obras de infraestrutura, com possibilidade de prorrogação por 180 dias, conforme seu item 3.3 (ordem 7), e entrega das obras com o protocolo de conclusão à Associação do Gran Royale Lagos Verde. Todavia, é fato incontroverso que as obras do empreendimento e demais benfeitorias não haviam sido entregues até 20 de janeiro de 2017, como atesta o termo de entrega de posse (ordem 11). Portanto, justa é a pretensão rescisória e indenizatória fundada no atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento por culpa da promitente vendedora..." (e-STJ Fl.729)

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejuízo 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 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 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 N.º 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. 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.)

No presente feito, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

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 2.825.492 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0472083-6

Número de Origem:

10000200506749007 50054446720208130105

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 : LCA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A

ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473

AGRAVADO : VANIELLE CAROLINE VIDAL DE ASSIS

AGRAVADO : VERENNA LAURENN VIDAL DE ASSIS VELOSO

ADVOGADOS : ADRUALDO MONTE ALTO NETO - MG117626

RODRIGO RUBEM BOCCOLINI - MG116217

RAFAELA AGUIAR SALVIANO DE FARIA - MG225697

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
ARRENDAMENTO MERCANTIL

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 Andrigli, 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