



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2816284 - GO (2024/0472767-9)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **S & J CONSULTORIA E INCORPORACAO LTDA**
ADVOGADOS : **CAIO AUGUSTO CAPARICA BARBOSA - SP466467**
 CAMILA VICENTE MUNDET SCAGLIONE ELIAS - SP401157
 LUCAS DA SILVA BETTIM - SP449327
 MATEUS STEFANI BENITES - GO073823
AGRAVADO : **WILIAM GABRIEL AMORIM DA SILVA**
ADVOGADA : **THAYLISE FRANCA DOS SANTOS - GO049507**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA IMOBILIARIA. RESCISÃO CONTRATUAL. DIREITO DE RETENÇÃO. APLICAÇÃO DA SUMULA 543 DO STJ. DISCUSSÃO ACERCA DO PERCENTUAL. ÓBICE DA SUMULA 7 DO STJ. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE EM CONSONÂNCIA COM PRECEDENTES. ÓBICE DA SUMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

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, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos.

2. A decisão recorrida manteve a retenção de 10% dos valores pagos pelo comprador, considerando a culpa exclusiva deste pela rescisão contratual, em conformidade com a jurisprudência do STJ e a Súmula 543.

3. A parte agravante alegou que o recurso especial não demandaria interpretação de cláusulas contratuais ou reexame de provas, defendendo a majoração do percentual de retenção para 25%.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial poderia ser admitido, considerando os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, que vedam o reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório, e se o percentual de retenção de 10% dos valores pagos pelo comprador seria adequado.

III. Razões de decidir

5. A decisão recorrida aplicou entendimento consolidado do STJ, conforme a Súmula 543, que prevê a retenção parcial dos valores pagos em caso de culpa exclusiva do comprador, sendo o percentual de 10% considerado proporcional e razoável.

6. A análise do pedido de majoração do percentual de retenção para 25% demandaria reexame do acervo fático-probatório e

das cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que o recurso especial não presta a revisão do percentual de retenção atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ.

8. A parte agravante não apresentou precedentes contemporâneos ou supervenientes que sustentassem sua tese, nem demonstrou distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame.

IV. Dispositivo

9. 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 2816284 - GO (2024/0472767-9)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : S & J CONSULTORIA E INCORPORACAO LTDA
ADVOGADOS : CAIO AUGUSTO CAPARICA BARBOSA - SP466467
CAMILA VICENTE MUNDET SCAGLIONE ELIAS - SP401157
LUCAS DA SILVA BETTIM - SP449327
MATEUS STEFANI BENITES - GO073823
AGRAVADO : WILIAM GABRIEL AMORIM DA SILVA
ADVOGADA : THAYLISE FRANCA DOS SANTOS - GO049507

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA IMOBILIARIA. RESCISÃO CONTRATUAL. DIREITO DE RETENÇÃO. APLICAÇÃO DA SUMULA 543 DO STJ. DISCUSSÃO ACERCA DO PERCENTUAL. ÓBICE DA SUMULA 7 DO STJ. DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE EM CONSONÂNCIA COM PRECEDENTES. ÓBICE DA SUMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

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, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos.

2. A decisão recorrida manteve a retenção de 10% dos valores pagos pelo comprador, considerando a culpa exclusiva deste pela rescisão contratual, em conformidade com a jurisprudência do STJ e a Súmula 543.

3. A parte agravante alegou que o recurso especial não demandaria interpretação de cláusulas contratuais ou reexame de provas, defendendo a majoração do percentual de retenção para 25%.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial poderia ser admitido, considerando os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, que vedam o reexame de cláusulas contratuais e do acervo fático-probatório, e se o percentual de retenção de 10% dos valores pagos pelo comprador seria adequado.

III. Razões de decidir

5. A decisão recorrida aplicou entendimento consolidado do STJ, conforme a Súmula 543, que prevê a retenção parcial dos valores pagos em caso de culpa exclusiva do comprador, sendo o percentual de 10% considerado proporcional e razoável.

6. A análise do pedido de majoração do percentual de retenção para 25% demandaria reexame do acervo fático-probatório e das cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que o recurso especial não presta a revisão do percentual de retenção atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ.

8. A parte agravante não apresentou precedentes contemporâneos ou supervenientes que sustentassem sua tese, nem demonstrou distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame.

IV. Dispositivo

9. Agravo não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto por S&J CONSULTORIA E INCORPORADORA LTDA contra decisão que inadmitiu o recurso especial ofertado com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento ao argumento de que não se trata de interpretação de cláusula contratual e reapreciação do acervo fático-probatório dos autos, motivo pelo qual deveria ser recebido o recurso especial interposto.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou.

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:

S&J Consultoria e Incorporadora Ltda., regularmente representada, na mov. 59, interpõe recurso especial (art. 105, III, “a” e “c”, da CF) do acórdão unânime de mov. 55, proferido nos autos desta apelação cível pela 1ª Turma Julgadora da 8ª Câmara Cível desta Corte, sob relatoria do Des. Eliseu José Taveira Vieira, que assim decidiu, conforme ementa abaixo transcrita:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE 10% (DEZ POR CENTO). ADEQUAÇÃO. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO DE CADA PARCELA. SENTENÇA MANTIDA.

Ao contrário do que aduz a apelante, existe entre as partes relação jurídica de consumo, vez que presentes as figuras do fornecedor, no caso, a incorporadora apelante, cuja atividade específica consiste em construir e vender unidades imobiliárias, e do consumidor, pessoa física, ex vi dos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor (CDC), não tendo aquela se desincumbido do ônus de comprovar que o promitente comprador não seria o destinatário final do imóvel. Precedentes do STJ.

A Lei nº 13.786/2018, denominada “Lei dos Distratos Imobiliários”, não se aplica a contratos de compra e venda firmados antes de sua vigência, como o do presente caso, razão pela qual a demanda deve ser regida pelo teor da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça.

No presente caso, sendo incontroverso que a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva do promitente comprador, ora apelado, ante sua superveniente incapacidade financeira para arcar com as parcelas do financiamento imobiliário, é legítima a retenção pela promitente vendedora de parte dos valores pagos, a título de ressarcimento pelas despesas inerentes ao contrato e ao empreendimento, em percentual que, de acordo com a jurisprudência consolidada do STJ, pode variar entre 10 (dez) a 25% (vinte e cinco por cento). Considerando as peculiaridades do caso concreto, reputo adequada a manutenção do percentual

de 10% (dez por cento) de retenção dos valores pagos, conforme arbitrado pelo Juízo a quo, por estar em consonância com a média aplicada por esta Corte de Justiça para casos semelhantes, além de atender aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, sem implicar enriquecimento ilícito para a incorporadora, a qual poderá, inclusive, revender o imóvel.

Quanto à correção monetária sobre o montante a ser restituído ao promitente comprador, deve ser mantida a sua incidência a partir de cada desembolso, por se tratar de fator que apenas garante a recomposição da efetiva desvalorização da moeda, fazendo frente aos efeitos erosivos da passagem do tempo.

APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA."

Nas razões, alega a recorrente, em suma, violação dos arts. 421 do CC e 2º do CDC.

Ao final, roga pelo conhecimento do recurso especial, com remessa dos autos à instância superior.

Preparo regular (mov. 62).

Sem contrarrazões (mov. 66).

É o relatório. Decido.

De pronto, vejo que o juízo de admissibilidade a ser exercido, no caso, é negativo.

Isso porque a análise de eventual ofensa aos dispositivos elencados encontra os óbices das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que a conclusão sobre o acerto ou desacerto do acórdão objurgado demandaria interpretação de cláusula contratual e reapreciação do acervo fático-probatório dos autos, de modo que se pudesse perscrutar, casuisticamente, a caracterização de relação de consumo e a ofensa ao pacta sunt servanda (mutatis mutandis - cf. STJ, 3ª T., AgInt no AREsp 2289498 / SP, Rel. Min. Humberto Martins, DJe de 25/10/2023 e STJ, 4ª T., AgInt no REsp 1444087 / SP, Rel. Min. Marco Buzzi, DJe de 01/06/2023). E isso, por certo, impede o trânsito do recurso especial.

Concernente à alínea "c" do permissivo constitucional, conquanto indicada como fundamento da interposição, nada foi alegado a respeito.

Isto posto, deixo de admitir o recurso.

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.

A propósito, julgado aplicou Enunciado de Súmula 543 do STJ:

"Passando adiante, cumpre registrar que a Lei nº 13.786/2018, denominada "Lei dos Distratos Imobiliários", não se aplica a contratos de compra e venda firmados antes de sua vigência, como o do presente caso, razão pela qual a demanda deve ser regida pelo teor da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, litteris: Súmula 543 /STJ - "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, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. " In casu, é incontroverso que a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva do promitente comprador, ora apelado, ante sua superveniente incapacidade financeira para arcar com as parcelas do financiamento imobiliário, de modo que é legítima a retenção pela promitente vendedora de parte dos valores pagos, a título de ressarcimento pelas despesas inerentes ao contrato e ao empreendimento". (e-STJ Fl.219)

Ocorre que o exame das circunstâncias da devolução de modo a preponderar um outro percentual de retenção, 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:

"Como visto, a sentença autorizou a retenção, pela incorporadora apelante, de 10% (dez por cento) dos valores pagos pelo apelado, todavia a apelante requer a majoração desse montante para 25% (vinte e cinco por cento), alegando ser o necessário para a compensação das despesas administrativas. Com efeito, considerando as peculiaridades do caso concreto, sobretudo a inexistência de previsão contratual acerca da rescisão e a respectiva cláusula penal (mov. arq. 02 e 03), bem como o motivo da rescisão do pacto, pela escassez de recursos financeiros do promitente comprador, reputo adequada a manutenção do percentual de 10% (dez por cento) de retenção dos valores pagos, conforme arbitrado pelo Juízo a quo, para fins de compensação da incorporadora apelante com despesas administrativas do contrato e de implementação do empreendimento imobiliário. Convém consignar que o referido percentual de retenção está em consonância com a média aplicada por esta Corte de Justiça para casos semelhantes, haja vista que atende aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, sem implicar enriquecimento ilícito para a incorporadora, a qual poderá, inclusive, revender o imóvel". (e-STJ FI.220)

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de reexame 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.)

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 reavaliação jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula 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 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.)

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 2.816.284 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0472767-9

Número de Origem:

532776250 53277625020198090029

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 : S & J CONSULTORIA E INCORPORACAO LTDA

ADVOGADOS : CAMILA VICENTE MUNDET SCAGLIONE ELIAS - SP401157

LUCAS DA SILVA BETTIM - SP449327

CAIO AUGUSTO CAPARICA BARBOSA - SP466467

MATEUS STEFANI BENITES - GO073823

AGRAVADO : WILIAM GABRIEL AMORIM DA SILVA

ADVOGADA : THAYLISE FRANCA DOS SANTOS - GO049507

**ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO**

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