



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2840972 - MG (2025/0022003-9)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **DROGARIA WANESSA LTDA**
ADVOGADO : **WILKEY BRUNO DA CRUZ - MG134151**
AGRAVADO : **PASSOS CAMPOS COMERCIO S/A**
ADVOGADOS : **GIOVANNA MARTINS ABREU SANTOS - MG173237**
: **ROBERTO PASSOS BOTELHO - MG054422**
: **ARISTIDES MACHADO MATIAS - MG050788**
: **WILLIAM COLPANI SANTOS - MG162557**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. ADITAMENTO CONTRATUAL. PANDEMIA DA COVID-19. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE FATOS. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial fundado nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da CF/1988, em ação revisional de aluguel proposta por locatária, a qual alegava que o desconto concedido durante a pandemia da COVID-19 não constituía aditivo contratual com impacto definitivo no valor da locação. A instância de origem entendeu que o aditivo firmado entre as partes interrompeu o prazo trienal previsto no art. 19 da Lei do Inquilinato, reconhecendo a carência de ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão:

(i) verificar se houve negativa de prestação jurisdicional e ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015;

(ii) determinar se o recurso especial pode ser conhecido, diante da necessidade de reexame de cláusulas contratuais e de provas para análise da suposta inexistência de aditivo contratual e da interrupção do prazo trienal previsto no art. 19 da Lei 8.245/1991.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não se configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o acórdão examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para a

resolução da controvérsia, ainda que contrariamente à tese defendida pela parte (REsp 2.172.899/SP, rel. Min. Nancy Andrighi, DJe 14/4/2025).

4. A pretensão recursal demanda a interpretação de cláusulas contratuais, notadamente quanto ao conteúdo e alcance de aditivo celebrado entre as partes, o que encontra óbice na Súmula 5 do STJ: "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial."

5. A análise da existência de efeitos permanentes no valor da locação implica reexame do conjunto fático-probatório, vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

6. A alegação de que os descontos pactuados foram temporários e excepcionais não afasta os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, pois não demonstra objetivamente que a tese recursal prescinde da reapreciação das provas e da interpretação das cláusulas.

7. A divergência jurisprudencial não pode ser conhecida quando as conclusões distintas derivam de contextos fáticos distintos, conforme entendimento consolidado da Corte (AgInt no REsp 1.866.598/SP, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe 12/08/2021).

IV. DISPOSITIVO

8. 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 16/09/2025 a 22/09/2025, 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, 23 de setembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2840972 - MG (2025/0022003-9)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **DROGARIA WANESSA LTDA**
ADVOGADO : **WILKEY BRUNO DA CRUZ - MG134151**
AGRAVADO : **PASSOS CAMPOS COMERCIO S/A**
ADVOGADOS : **GIOVANNA MARTINS ABREU SANTOS - MG173237**
: **ROBERTO PASSOS BOTELHO - MG054422**
: **ARISTIDES MACHADO MATIAS - MG050788**
: **WILLIAM COLPANI SANTOS - MG162557**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. ADITAMENTO CONTRATUAL. PANDEMIA DA COVID-19. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DE FATOS. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial fundado nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da CF/1988, em ação revisional de aluguel proposta por locatária, a qual alegava que o desconto concedido durante a pandemia da COVID-19 não constituía aditivo contratual com impacto definitivo no valor da locação. A instância de origem entendeu que o aditivo firmado entre as partes interrompeu o prazo trienal previsto no art. 19 da Lei do Inquilinato, reconhecendo a carência de ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão:

- (i) verificar se houve negativa de prestação jurisdicional e ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015;
- (ii) determinar se o recurso especial pode ser conhecido, diante da necessidade de reexame de cláusulas contratuais e de provas para análise da suposta inexistência de aditivo contratual e da interrupção do prazo trienal previsto no art. 19 da Lei 8.245/1991.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não se configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o acórdão examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para a

resolução da controvérsia, ainda que contrariamente à tese defendida pela parte (REsp 2.172.899/SP, rel. Min. Nancy Andrighi, DJe 14/4/2025).

4. A pretensão recursal demanda a interpretação de cláusulas contratuais, notadamente quanto ao conteúdo e alcance de aditivo celebrado entre as partes, o que encontra óbice na Súmula 5 do STJ: "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial."

5. A análise da existência de efeitos permanentes no valor da locação implica reexame do conjunto fático-probatório, vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

6. A alegação de que os descontos pactuados foram temporários e excepcionais não afasta os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, pois não demonstra objetivamente que a tese recursal prescinde da reapreciação das provas e da interpretação das cláusulas.

7. A divergência jurisprudencial não pode ser conhecida quando as conclusões distintas derivam de contextos fáticos distintos, conforme entendimento consolidado da Corte (AgInt no REsp 1.866.598/SP, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, DJe 12/08/2021).

IV. DISPOSITIVO

8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial (e-STJ fls. 501/503).

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento (e-STJ fls. 506/516).

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 (e-STJ fls. 520/530).

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 (e-STJ fls. 501/503):

[...]

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

EMENTA: APELAÇÃO – PRELIMINAR DE FALTA DE DIALETICIDADE RECURSAL – REJEIÇÃO - AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL - ARTIGO 19 DA LEI 8.245/91 - EXIGÊNCIA DO TRANSCURSO DO PRAZO DE TRÊS ANOS - ADITAMENTO DO CONTRATO – CONGELAMENTO DA CORREÇÃO MONETÁRIA - IMPACTO DEFINITIVO NO VALOR DO ALUGUEL - INTERRUPTÃO DO PRAZO - CARÊNCIA DE AÇÃO - EXTINÇÃO DO FEITO SEM JULGAMENTO DE MÉRITO – SENTENÇA MANTIDA. Não vulnera o princípio da dialeticidade recursal o recurso munido das razões pelas quais o recorrente pretende ver revertido o entendimento externado na sentença recorrida. Uma vez efetivado o aditamento do contrato de locação, com impacto definitivo no valor do aluguel, acaba por interromper o prazo trienal exigido pelo artigo 19 da lei 8.245/91 para a propositura de ação revisional.

A parte recorrente sustenta violação à legislação federal, bem como divergência jurisprudencial, requerendo a reforma/nulidade do acórdão recorrido. Denuncia deficiência de fundamentação do julgado pela rejeição de seus aclaratórios e afirma, na sequência, o desacerto da decisão do Colegiado, ao considerar ter havido um adendo ao contrato de locação com alteração do preço final da locação.

Insiste em que, na verdade, foi realizado apenas um desconto extraordinário em razão da pandemia do COVID 19, voltando a correção monetária a incidir no aluguel após o período acordado e que, por isso, não houve interrupção do prazo trienal previsto na lei de locação para se buscar a revisão da avença.

Inviável o seguimento do recurso.

Primeiro, porque destituída de razoabilidade a alegação de deficiência na prestação jurisdicional ofertada, visto que o Colegiado deliberou acerca das questões necessárias à solução da lide, encontrando-se o acórdão devidamente fundamentado de forma a não ensejar dúvidas sobre as razões de ordem jurídica que lhe deram sustentação. Como cediço, não se pode confundir julgamento desfavorável ao interesse da parte com negativa ou ausência de prestação jurisdicional. Nesse sentido:

(...) 1. Afasta-se a alegada violação dos artigos 489 e 1022 do CPC /2015, porquanto é pacífica a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que não viola tais dispositivos o acórdão que,

mesmo sem ter examinado individualmente cada um dos argumentos trazidos pelo vencido, adota fundamentação suficiente para decidir de modo integral a controvérsia, apenas não adotando a tese defendida pela recorrente.(...) (REsp 1787562/RJ, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, DJe 12/09/2022).

Segundo, está patente que a Turma Julgadora resolveu a controvérsia considerando aspectos que são específicos da presente demanda e de seu processado. Dessa maneira, a pretensão esbarra na finalidade constitucional do recurso manejado que, como cediço, afasta-se das especificidades de cada caso para manter-se focado exclusivamente em questões federais - vale dizer, não é sua função rever das particularidades de cada litígio e seus fatos processuais.

Para hipóteses como a presente, editou-se a Súmula 7/STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

Quanto á invocada alínea "c", anote-se:

Não se conhece do recurso pela alínea c, uma vez que, aplicada a Súmula 7/STJ quanto à alínea a, fica prejudicada a divergência jurisprudencial, pois as conclusões divergentes decorreriam das circunstâncias específicas de cada processo, e não do entendimento diverso sobre uma mesma questão legal. (AgInt no REsp 1866598/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, DJe 12/08/2021).

Diante do exposto, inadmito o recurso, com fundamento no artigo 1.030, inciso V, do Código de Processo Civil.

Intimem-se [...]

O recurso especial aponta violação aos artigos 489 e 1022, II, do CPC, na medida em que não teria se manifestado *"em relação à inexistência de alteração do preço final da locação e aplicação dos artigos 317, 478, 479 e 480 do CPC"*.

Ocorre que, da análise dos acórdãos impugnados constata-se que o Tribunal de origem, aplicando o direito que entendeu cabível à hipótese, decidiu fundamentada e expressamente acerca das questões que lhe foram submetidas, sendo certo que, nos termos da jurisprudência desta Corte de Justiça, *"Não há ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial e na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte"* (REsp n. 2.172.899/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 1/4/2025, DJEN de 14/4/2025.).

Sustenta, ainda, violação aos artigos 317, 478, 179 e 480 do Código Civil, na medida em que *"não houve um acordo alterando o valor da locação. A locadora/Recorrida concedeu tão somente um desconto/parcelamento EXTRAORDINÁRIO, em razão da PANDEMIA GLOBAL por COVID-19"*.

Ressalta que *"houve fatos imprevisíveis que justificaram a revisão do valor do aluguel, pois o parcelamento no pagamento do aluguel apenas ocorreu em virtude de situação EXCEPCIONALÍSSIMA, qual seja, o surgimento da PANDEMIA GLOBAL POR COVID-19"*

Pontua que *"Entender que o desconto pontual decorrente de fato extraordinário (pandemia) interrompe o prazo da revisional, desvirtua o artigo 19 da Lei de Locação, viola os artigos 317, 478, 479 e 480, mantendo um contrato excessivamente oneroso para umas das partes e o enriquecimento sem causa da outra" (e-STJ fls. 411/428).*

A Corte de origem assim se manifestou sobre a controvérsia:

[...]

Cinge-se a controvérsia recursal, então, em verificar o acerto da r. sentença que acolheu a tese defensiva da ré, relegando a afirmação da autora de que a ré lhe concedeu tão somente um desconto extraordinário no período de pandemia de COVID-19, o que não implicou renúncia ao direito de revisão judicial do aluguel.

[...]

No caso, as partes, de fato celebraram contrato de locação não residencial por prazo determinado, para início em 24 de agosto de 2018 e previsão de término em 23 de agosto de 2023 (ordem nº 02).

Contudo, em 1º/10/2021, as partes celebraram aditivo contratual que congelou o preço do aluguel por um ano, afastando a incidência da correção inflacionária devida entre agosto de 2021 e agosto de 2022 (ordem nº 24).

Tal ajuste resultou, manifestamente, na redução permanente do aluguel, pois, além da alteração imediata do valor – de R\$85.593,35 para R\$63.951,19 -, a locatária, ora apelante, experimentou benefício definitivo oriundo da projeção do valor menor nas futuras correções /reajustes.

A partir daí, em que pese o esforço argumentativo da recorrente, que pretende adotar interpretação diversa quanto ao que restou ajustado, é inarredável a conclusão alcançada pelo d. Magistrado singular,

porquanto o referido aditivo é categórico em demonstrar que as partes celebraram um adendo ao Contrato de Locação e na referida avença decidiram de comum acordo, porque assinado por todos, sobre incidência da correção monetária, o que resultou, como dito, no preço final da locação.

Assim, considerando que a presente lide foi proposta no ano de 2022, ou seja, antes de decorrido o prazo trienal contado da assinatura do aditivo de ordem nº 24, mostra-se correta a r. sentença que reconheceu a carência de ação, por falta de interesse de agir [...] (e-STJ fls. 372/381)

Ocorre que, 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.

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 Andrighi, 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.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CONTRATO ALEATÓRIO. OSCILAÇÃO DOS CUSTOS QUE INTEGRA A RELAÇÃO JURÍDICA E PAGAMENTO APÓS A ENTREGA EFETIVA DO PRODUTO. NÃO CUMPRIMENTO. EXCEÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. PLEITO DE ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, afastar a afirmação contida no acórdão atacado, quanto ao que ficou estipulado expressamente no contrato acerca do pagamento posterior e de que as oscilações de preço e as alterações dos preços de insumo não seriam impeditivo ao cumprimento do avençado, demanda a reavaliação do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n.os 5 e 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.555.823/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

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.

Ademais, 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."

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.

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 Nº 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 n.ºs 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.

Quanto ao apontamento da existência de dissenso jurisprudencial, sabe-se que "divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se

as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações (arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ)" (REsp n. 1.888.242/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022, DJe de 31/3/2022)

Com efeito, a interposição do recurso especial por tal alínea exige do recorrente - além da comprovação da alegada divergência jurisprudencial, por meio da juntada dos precedentes favoráveis à tese defendida, com a devida certidão ou cópia dos paradigmas, autenticada ou de repositório oficial -, a comparação analítica dos acórdãos confrontados, nos termos dos artigos 1029, §§1º e 2º, do Código de Processo Civil, e 255, §1º, do Regimento Interno do STJ, o que não foi feito.

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

A análise das alegações recursais, no ponto, indica mera transcrição das decisões sem a apresentação de quadro analítico ou instrumento que o valha apto a clarificar os pontos de dissonância existentes entre o paradigma e o acórdão recorrido, bem como em virtude da incidência da Súmula nº 7 do STJ.

Assim, não se mostra viável o conhecimento do recurso pela divergência.

Ante o exposto, **conheço do agravo para não conhecer do 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 2.840.972 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0022003-9

Número de Origem:

10000241703073001 10000241703073002 10000241703073003 10000241703073004
52210478020228130024

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DROGARIA WANESSA LTDA

ADVOGADO : WILKEY BRUNO DA CRUZ - MG134151

AGRAVADO : PASSOS CAMPOS COMERCIO S/A

ADVOGADOS : ARISTIDES MACHADO MATIAS - MG050788

ROBERTO PASSOS BOTELHO - MG054422

GIOVANNA MARTINS ABREU SANTOS - MG173237

WILLIAM COLPANI SANTOS - MG162557

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, 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, 22 de setembro de 2025