SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2878143 - MG (2025/0081515-5)

RELATOR	:	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	LUCELIA SANTOS FRANCO
ADVOGADOS	:	CELSO CORDEIRO DE ALMEIDA E SILVA - SP161995
		MARCELO AUGUSTO GOMES DA ROCHA - SP314665
		MARCO AURÉLIO DE CARVALHO - SP197538
		SAULO VINICIUS DE ALCANTARA - SP215228
AGRAVADO	:	LUIS CLAUDIO ANTUNES DA SILVEIRA
ADVOGADOS	:	LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
		CLAUDIOVIR DELFINO - MG014736
		LUCIANO BORGES CAMARGOS - MG126056

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO RELATIVO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, em ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, cujo valor da causa foi estabelecido em R$ 7.600.000,00.
2. O Tribunal de origem concluiu que o atraso de 19 dias no pagamento da primeira parcela não esvaziou a utilidade da prestação paga, e que a autora não provou que a demora no pagamento frustrou a perspectiva de outro negócio.
3. A decisão agravada manteve o entendimento de que a análise das cláusulas contratuais e dos fatos e provas não é cabível em instância superior, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o atraso no pagamento da primeira parcela do contrato de compra e venda de imóvel justifica a rescisão contratual, considerando a alegação de que a demora frustrou a perspectiva de outro negócio; (ii) saber se a análise do caso demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA49886187 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/08/2025 14:23:01
Publicação no DJEN/CNJ de 28/08/2025. Código de Controle do Documento: 808de710-5062-4aad-8b58-26ef8f4f6c1f

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O atraso de 19 dias no pagamento da primeira parcela foi considerado inadimplemento relativo, não ensejando a resolução do contrato, mas sim a aplicação de penalidades e encargos acessórios.
6. A autora não se desincumbiu do ônus de provar que a demora no pagamento frustrou a perspectiva de outro negócio, não apresentando provas materiais de tratativas de outro contrato.
7. A análise das cláusulas contratuais e dos fatos e provas não é cabível em instância superior, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, sendo inadmissível o reexame de elementos fático-probatórios.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.
Tese de julgamento: "1. A análise de cláusulas contratuais e de fatos e provas é vedada em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 299, 422, 474 e 475.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.036.530/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 25/3/2014.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 26 de agosto de 2025.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA49886187 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 26/08/2025 14:23:01
Publicação no DJEN/CNJ de 28/08/2025. Código de Controle do Documento: 808de710-5062-4aad-8b58-26ef8f4f6c1f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2878143 - MG (2025/0081515-5)

RELATOR	:	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	LUCELIA SANTOS FRANCO
ADVOGADOS	:	CELSO CORDEIRO DE ALMEIDA E SILVA - SP161995
		MARCELO AUGUSTO GOMES DA ROCHA - SP314665
		MARCO AURÉLIO DE CARVALHO - SP197538
		SAULO VINICIUS DE ALCANTARA - SP215228
AGRAVADO	:	LUIS CLAUDIO ANTUNES DA SILVEIRA
ADVOGADOS	:	LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
		CLAUDIOVIR DELFINO - MG014736
		LUCIANO BORGES CAMARGOS - MG126056

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO RELATIVO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, em ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, cujo valor da causa foi estabelecido em R$ 7.600.000,00.

2. O Tribunal de origem concluiu que o atraso de 19 dias no pagamento da primeira parcela não esvaziou a utilidade da prestação paga, e que a autora não provou que a demora no pagamento frustrou a perspectiva de outro negócio.

Documento eletrônico VDA48292933 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/06/2025 18:03:17
Código de Controle do Documento: 8196dddc-ba4c-4e20-b197-21b57f50e999

3. A decisão agravada manteve o entendimento de que a análise das cláusulas contratuais e dos fatos e provas não é cabível em instância superior, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se o atraso no pagamento da primeira parcela do contrato de compra e venda de imóvel justifica a rescisão contratual, considerando a alegação de que a demora frustrou a perspectiva de outro negócio; (ii) saber se a análise do caso demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O atraso de 19 dias no pagamento da primeira parcela foi considerado inadimplemento relativo, não ensejando a resolução do contrato, mas sim a aplicação de penalidades e encargos acessórios.

6. A autora não se desincumbiu do ônus de provar que a demora no pagamento frustrou a perspectiva de outro negócio, não apresentando provas materiais de tratativas de outro contrato.

7. A análise das cláusulas contratuais e dos fatos e provas não é cabível em instância superior, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, sendo inadmissível o reexame de elementos fático-probatórios.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A análise de cláusulas contratuais e de fatos e provas é vedada em recurso especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ".

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 299, 422, 474 e 475.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.036.530/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 25/3/2014.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA48292933 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/06/2025 18:03:17
Código de Controle do Documento: 8196dddc-ba4c-4e20-b197-21b57f50e999

Trata-se de agravo interno interposto por LUCÉLIA SANTOS FRANCO contra a decisão de fls. 1.091-1.095, que negou provimento ao agravo em recurso especial.

A parte agravante alega que a decisão recorrida equivocou-se ao aplicar as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois não há necessidade de reexame fático-probatório, mas sim de correta aplicação dos artigos 299, 422, 474 e 475 do Código Civil.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento do STJ ao aplicar o precedente do REsp n. 1.036.530/SC, que trata de situação distinta, em que as obrigações foram quitadas integralmente, diferentemente do caso em tela, em que apenas a primeira parcela foi paga com atraso e por terceiro não autorizado.

Requer a reconsideração da decisão agravada ou, não havendo retratação, a submissão ao colegiado para que seja provido o recurso especial.

Nas contrarrazões, a parte agravada aduz que o recurso especial não deve ser admitido, pois a análise da alegada regularidade da rescisão contratual demandaria revolvimento de fatos e provas, vedado em recurso especial, e que a cessão não alterou as garantias da credora, mantendo o recorrido como devedor solidário.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

A controvérsia diz respeito à rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, cujo valor da causa foi estabelecido em R$ 7.600.000,00.

A decisão agravada deve ser mantida por seus próprios fundamentos assim expressos (fls. 1.093-1.095):

Documento eletrônico VDA48292933 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/06/2025 18:03:17
Código de Controle do Documento: 8196dddc-ba4c-4e20-b197-21b57f50e999

O Tribunal *a quo* diante da interpretação de cláusulas contratuais e a análise de fatos e provas, concluiu o seguinte (fls. 625-629):

> No caso dos autos, não restou suficientemente demonstrado que o atraso por 19 dias esvaziou a utilidade da prestação paga (ainda que a destempo). Ao contrário, os autos contêm extrato de aplicação feita pela autora com a totalidade do valor da primeira parcela recebida. Nesse sentido, o emprego da totalidade dos R$2.500.000,00 em aplicação financeira, com prazo de carência para levantamento previsto para (ordem 09), revela que a autora seguiu considerando17/01/2035 vantajosa a prestação, passando a auferir rendimentos por meio dela, como se pode ver pela evolução do valor da aplicação, com ágio, em dois meses, de, aproximadamente, R$14.000,00.
>
> Em outra demonstração da sua anuência com o pagamento, apesar do atraso, a autora enviou mensagem eletrônica para o requerido perguntando-o sobre seu interesse na confecção de recibo de pagamento haja vista que o comprovante de depósito já poderia servir a estes fins (ordem 28).
>
> Ou seja, muito antes de se insurgir quanto à mora ou apontar que a prestação tinha deixado de ser interessante a ela, a autora adotou comportamento típico de quem deseja a continuidade da relação jurídica, com cumprimento do seu dever de boa-fé, se preocupando com a proteção dos interesses do requerido relacionados à prova do pagamento.
>
> Assim, a despeito da alegação genérica de que perspectiva de negócio foi frustrada em razão da demora no pagamento, a autora não se desincumbiu do ônus de prová-lo, deixando de apresentar provas materiais de que estava em tratativas de outro contrato onde investiria o valor recebido. Nesse tocante, além de não especificar de qual negócio se tratava, a autora não arrolou como testemunhas pessoas que testemunharam as tratativas relacionadas a esse novo negócio para onde seria o vertido o valor da parcela paga.
>
> Dito isso, considera-se que o atraso no pagamento da primeira parcela caracterizou inadimplemento relativo e, nessa medida, não enseja a resolução do contrato, atraindo os eventuais efeitos da mora, como, por exemplo, penalidades e encargos acessórios, os quais, entretanto, não são objeto da presente ação.
>
> [...]
>
> No caso dos autos, o apelante/cedente/promissário comprador prestou declaração de solidariedade por meio do qual ele e sua esposa se afirmaram solidariamente responsáveis pelas obrigações referentes ao contrato-base firmado com a autora. Com esta declaração, conclui- se que os fatores que compõem o risco de inadimplemento do contrato-base não são afetados pela cessão, permanecendo à disposição da cedida a possibilidade de responsabilização do patrimônio do cedente, conforme a pactuação original.
>
> Além do mais, como consignado no precedente citado acima, a anuência do cedido, em tese, só tem a capacidade de afetar a responsabilidade do cedente perante a si, já que, sem a concordância do primeiro, o segundo segue sendo responsável pelo adimplemento do contrato-base.

Documento eletrônico VDA48292933 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/06/2025 18:03:17
Código de Controle do Documento: 8196dddc-ba4c-4e20-b197-21b57f50e999

> Desse modo, o único aspecto para o qual a anuência do cedido seria relevante, referente à responsabilidade do cedente, no caso dos autos, é incontroverso, já que o apelante se afirmou solidariamente responsável pelas obrigações, mantendo a possibilidade da autora/cedida buscar no patrimônio dele bens que garantam o cumprimento do contrato-base.
>
> Presentes essas razões de decidir, o acolhimento das teses defendidas no recurso especial implicaria, necessariamente, a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos, medidas inadmissíveis nesta instância superior, de acordo com o óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Conforme pontuado na decisão agravada, o Tribunal de origem concluiu que não foi suficientemente demonstrado que o atraso por 19 dias esvaziou a utilidade da prestação paga (ainda que a destempo), e, que, "a despeito da alegação genérica de que perspectiva de negócio foi frustrada em razão da demora no pagamento, a autora não se desincumbiu do ônus de prová-lo, deixando de apresentar provas materiais de que estava em tratativas de outro contrato onde investiria o valor recebido" (fls. 625-626).

Assim, não obstante as alegações apresentadas neste agravo interno em relação à violação dos artigos 299, 422, 474 e 475 do Código Civil, não há como afastar a aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno**.

É o voto.

Documento eletrônico VDA48292933 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/06/2025 18:03:17
Código de Controle do Documento: 8196dddc-ba4c-4e20-b197-21b57f50e999

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.878.143 / MG

Número Registro: 2025/0081515-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000212775944006 50038877620218130342

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LUCELIA SANTOS FRANCO
ADVOGADOS	: CELSO CORDEIRO DE ALMEIDA E SILVA - SP161995
	MARCELO AUGUSTO GOMES DA ROCHA - SP314665
	MARCO AURÉLIO DE CARVALHO - SP197538
	SAULO VINICIUS DE ALCANTARA - SP215228
AGRAVADO	: LUIS CLAUDIO ANTUNES DA SILVEIRA
ADVOGADOS	: LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
	CLAUDIOVIR DELFINO - MG014736
	LUCIANO BORGES CAMARGOS - MG126056

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: LUCELIA SANTOS FRANCO
ADVOGADOS	: CELSO CORDEIRO DE ALMEIDA E SILVA - SP161995
	MARCELO AUGUSTO GOMES DA ROCHA - SP314665
	MARCO AURÉLIO DE CARVALHO - SP197538
	SAULO VINICIUS DE ALCANTARA - SP215228

Documento eletrônico VDA49868081 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/08/2025 00:54:30
Código de Controle do Documento: 4dddce1a-4a0a-4f0a-9e53-8045a3197236

AGRAVADO : LUIS CLAUDIO ANTUNES DA SILVEIRA
ADVOGADOS : LUIZ FERNANDO VALLADAO NOGUEIRA - MG047254
CLAUDIOVIR DELFINO - MG014736
LUCIANO BORGES CAMARGOS - MG126056

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 25 de agosto de 2025

Documento eletrônico VDA49868081 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 26/08/2025 00:54:30
Código de Controle do Documento: 4dddce1a-4a0a-4f0a-9e53-8045a3197236