



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2895828 - GO (2025/0109593-1)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **ROBERTA MARIA DA SILVA**
ADVOGADO : **LEONAN ROCHA CHAVES - DF034999**
AGRAVADO : **ESTANCIA DO RIO DESCOBERTO**
ADVOGADOS : **WOLMER ANTONIO DE OLIVEIRA - GO020046**
: **ROGÉRIO DOS SANTOS COSTA - DF049743**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE. TAXA DE FRUIÇÃO. OMISSÃO INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, em que se alegou violação aos arts. 141, 1.009 e 1.022, II, do Código de Processo Civil, sustentando inovações recursais, omissões no acórdão recorrido .

2. O Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial, considerando não demonstrada a vulneração aos dispositivos legais indicados e apontando a necessidade de reexame de matéria fática, vedado pela Súmula 7 do STJ.

3. No agravo, a parte recorrente reiterou os fundamentos do recurso especial e contestou a aplicação da Súmula 7/STJ.

II. Questão em discussão

4. Há três questões em discussão: (i) saber se há prescrição intercorrente; (ii) saber se houve inovação recursal; e (iii) saber se a cobrança de taxa de fruição e a dedução de impostos e taxas devidas é válida.

III. Razões de decidir

5. A prescrição intercorrente não foi caracterizada, pois não houve demonstração de inércia da parte autora.

6. A restituição parcial dos valores pagos pelo adquirente foi mantida com base na Súmula 543 do STJ, que prevê a devolução proporcional em caso de culpa do comprador pela rescisão contratual.

7. A análise das alegações recursais demandaria reexame de matéria fática e probatória, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, 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, 28 de outubro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2895828 - GO (2025/0109593-1)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **ROBERTA MARIA DA SILVA**
ADVOGADO : **LEONAN ROCHA CHAVES - DF034999**
AGRAVADO : **ESTANCIA DO RIO DESCOBERTO**
ADVOGADOS : **WOLMER ANTONIO DE OLIVEIRA - GO020046**
: **ROGÉRIO DOS SANTOS COSTA - DF049743**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE. TAXA DE FRUIÇÃO. OMISSÃO INEXISTÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, em que se alegou violação aos arts. 141, 1.009 e 1.022, II, do Código de Processo Civil, sustentando inovações recursais, omissões no acórdão recorrido .

2. O Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial, considerando não demonstrada a vulneração aos dispositivos legais indicados e apontando a necessidade de reexame de matéria fática, vedado pela Súmula 7 do STJ.

3. No agravo, a parte recorrente reiterou os fundamentos do recurso especial e contestou a aplicação da Súmula 7/STJ.

II. Questão em discussão

4. Há três questões em discussão: (i) saber se há prescrição intercorrente; (ii) saber se houve inovação recursal; e (iii) saber se a cobrança de taxa de fruição e a dedução de impostos e taxas devidas é válida.

III. Razões de decidir

5. A prescrição intercorrente não foi caracterizada, pois não houve demonstração de inércia da parte autora.

6. A restituição parcial dos valores pagos pelo adquirente foi mantida com base na Súmula 543 do STJ, que prevê a devolução proporcional em caso de culpa do comprador pela rescisão contratual.

7. A análise das alegações recursais demandaria reexame de matéria fática e probatória, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ.

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.

No apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, alínea “a”, da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás assim ementado (e-STJ, fls. 223-224):

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RESCISÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR CULPA DA ADQUIRENTE. PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE. TAXA DE FRUIÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo Interno interposto contra decisão monocrática que julgou dupla apelação cível nos autos de Ação de Reintegração de Posse. O primeiro apelo foi provido para determinar a dedução de taxas e impostos do imóvel e a cobrança de taxa de fruição. O segundo apelo foi desprovido.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se há prescrição intercorrente; (ii) saber se houve inovação recursal; (iii) saber se a cobrança de taxa de fruição e a dedução de impostos e taxas devidas é válida; (iv) saber se se aplica a teoria do adimplemento substancial.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A prescrição intercorrente não foi caracterizada, pois não houve demonstração de inércia da parte autora.

4. A restituição parcial dos valores pagos pelo adquirente foi mantida com base na Súmula 543 do STJ.

5. A tese de adimplemento substancial foi rejeitada, uma vez que o pagamento das parcelas não se aproxima do adimplemento integral do contrato.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso conhecido e desprovido. Tese de julgamento: “1. A prescrição

intercorrente não se consuma apenas pelo decurso do tempo, devendo haver desídia da parte autora. 2. A restituição parcial dos valores pagos é aplicável quando o comprador deu causa à rescisão contratual. 3. O adimplemento substancial só se aplica quando o pagamento das obrigações está próximo da integralidade.”

Dispositivos relevantes citados: Súmula 543/STJ. Jurisprudência relevante citada: TJGO, AI nº 5315599-93.2024.8.09.0051, Rel. Des. Fernando Braga Viggiano, julgado em 08/07/2024

No recurso especial, a recorrente alega violação aos artigos 141, 1.009 e 1.022, II, do Código de Processo Civil, sustentando que houve inovação recursal por parte da recorrida e que o acórdão recorrido foi omissivo quanto à análise da prescrição intercorrente e da aplicação da teoria do adimplemento substancial (e-STJ, fls. 272-283).

Contrarrazões apresentadas às fls. 293-296 (e-STJ).

O recurso especial foi inadmitido pelo Tribunal de origem, que entendeu não demonstrada a alegada vulneração aos dispositivos legais arrolados, além de considerar que a pretensão demandaria reexame de matéria fática, vedado pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) (e-STJ, fls. 299-301).

Contra essa decisão, interpôs-se o presente Agravo em Recurso Especial, no qual se reiteram os fundamentos do recurso especial, além de se contraditar a incidência do óbice da Súmula 7/STJ (e-STJ, fls. 304-311).

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. 315-324).

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. 300-301):

“De plano, constato que juízo de admissibilidade a ser exercido, neste caso, é negativo. No tocante ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, não houve indicação, motivada e clara, dos pontos da lide supostamente não decididos, obscuros ou contraditórios, tampouco houve demonstração da ocorrência de erro material a merecer exame,

esclarecimento ou correção. Em síntese, a recorrente visa ao reexame das teses analisadas e fundamentadamente decididas no acórdão vergastado, o que evidencia a falta da necessária subsunção às normas tidas como violadas, configurando, pois, ausência de requisito formal e, assim, ensejando a inadmissibilidade do recurso, por deficiência na argumentação, nos moldes da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicável por analogia.

Por outro lado, a análise de eventual ofensa aos demais dispositivos legais elencados esbarra no óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que a conclusão sobre o acerto ou desacerto do acórdão vergastado demandaria sensível incursão no acervo fático-probatório dos autos, de modo que se pudesse aferir a pertinência da tese de julgamento extra petita. E isso, de forma hialina, impede o trânsito do recurso especial.”

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso, porquanto o teor de seu recurso especial não esbarra no óbice da Súmula 7/STJ, reiterando ainda a alegada omissão no acórdão recorrido.

Ocorre, contudo, que a insurgência já foi enfrentada pela decisão agravada, que analisou de forma minuciosa e correta todas as questões jurídicas postas.

Nessa linha, colhe-se, inicialmente, os fundamentos utilizados pelo Tribunal de origem para negar provimento ao agravo que a recorrente interpôs na origem (e-STJ, fls. 227-229):

De uma análise acurada das razões do Agravo Interno interposto, verifica-se que a irresignação não procede.

Nada obstante a interposição da insurgência, bem assim das razões suscitadas, verifica-se não despontarem evidenciados os requisitos essenciais à modificação da decisão censurada.

O teor da decisão recorrida não se mostra discrepante, ilegal ou abusiva em relação ao direito aplicável e à necessária cautela que deve ter o julgador, a justificar a reforma deste tribunal.

Conforme pontuado, não obstante a longa duração do trâmite processual, “não restou configurada a inércia da parte autora”, razão pela qual “deve ser rechaçada a prejudicial de prescrição intercorrente”.

Não há nos autos a demonstração de que a inércia da parte autora, ora agravada, tenha sido motivo para o transcurso do longo período desde o ajuizamento da ação.

Ausente de maneira clara a desídia da parte autora, há de ser afastada a prejudicial de prescrição intercorrente. Nesse sentido destaque:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO HABITACIONAL C/C RESTITUIÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE REJEITADA. AÇÃO PROPOSTA DENTRO DO PRAZO PRESCRICIONAL DE DEZ ANOS. PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE NÃO CARACTERIZADA. AUSÊNCIA DE DESÍDIA DA PARTE EXEQUENTE. DECISÃO MANTIDA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. PEDIDO FORMULADO EM CONTRARRAZÕES. INADEQUAÇÃO.

Cediço que a prescrição intercorrente não se consuma simplesmente pelo decurso do tempo, mas quando clarividente que a paralisação processual decorreu de desídia da credora ao não promover os atos processuais. (...).

AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO.
(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5315599-93.2024.8.09.0051, Rel. Des(a). Fernando Braga Viggiano, 3ª Câmara Cível, julgado em 08/07/2024, DJe de 08/07/2024)

Colhe-se da decisão recorrida, ainda, que “o Superior Tribunal de Justiça já pavimentou entendimento através da Súmula 543, no sentido de que ‘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’”.

A restituição parcial dos valores pagos pelo adquirente, ora réu /agravante, é consectário lógico do reconhecimento da sua culpa pela rescisão contratual, razão pela qual não merece prevalecer a tese de que o pedido inicial não contemplou tal solução.

O próprio contrato entabulado entre as partes convencionou que, no caso de inadimplência da compradora, “a restituição (...) será procedida pelo seu valor líquido, e corresponderá à soma dos valores efetivamente pagos, da qual serão deduzidos: a) 10% (dez por cento) do valor do contrato, constituídos em arras conforme disposto na cláusula quinta; b) as despesas cartorárias decorrentes do registro do contrato e da intimação; c) impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, vencidas durante a vigência do contrato, e porventura não pagos pelo comprador; d) taxa mensal de ocupação, equivalente ao valor de uma prestação mensal na hipótese de haver o comprador ocupado o imóvel, enquanto durar a ocupação; e) 10% (dez por cento) do valor do contrato destinado a cobrir despesas administrativas da vendedora em caso de rescisão contratual por inadimplência do comprador. f) outras despesas a que o Comprador houver dado causa, inclusive custas judiciais e honorários advocatícios”.

Dessa forma, do valor a ser restituído, assim como consignado na deliberação ora recorrida, deve ser descontados os valores

correspondentes às taxas e impostos porventura não pagos pela adquirente durante o período de utilização do bem, assim como taxa de fruição do valor correspondente a uma prestação do contrato por mês de ocupação do bem.

A decisão monocrática, portanto, atende à orientação perfilhada pela Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça.

A tese de adimplemento substancial não deve ser acolhida pois, conforme consignado no ato recorrido, “o parcial pagamento das prestações contratadas para aquisição do imóvel não representa, por si só, o substancial adimplemento do contrato, devendo ser reconhecida apenas na hipótese em que restar configurada situação em que a extinção da obrigação pelo pagamento esteja muito próxima, impondo a exclusão da possibilidade de resolução do contrato e permitindo tão somente a cobrança do saldo em aberto”.

É importante observar que foi oportunizada a purgação da mora, com conseqüente convalescimento do negócio jurídico nos termos do art. 32, §2º, da Lei 6.766/79, ocasião em que a adquirente /devedora quedou-se inerte.

Resta evidente que a agravante busca, pela via estreita do agravo interno, a reforma de decisão firmada em precedente qualificado e de cumprimento obrigatório pelas instâncias ordinárias, não porque padece de vício, mas sim porque vai de encontro aos seus interesses.

De saída, no que tange à alegação de afronta ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil, certo é que "Afasta-se a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois não se constata omissão, obscuridade ou contradição nos acórdãos recorridos capazes de torná-los nulos. O colegiado originário apreciou a demanda de forma clara e precisa, deixando bem delineados os fundamentos dos julgados. " (AgInt no AREsp n. 2.441.987/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

Efetivamente, compulsados os autos, colhe-se que a Corte de origem analisou e rebateu, um a um, os argumentos levantados, sendo certo que a ausência de menção a um outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si.

Do excerto transcrito, sobressai tanto o debate sobre a prescrição intercorrente, quanto em relação a possível inovação recursal em sede de apelação.

Assim, "Não procede a arguição de ofensa ao 1.022 do CPC, quando o Tribunal Estadual se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia." (AgInt no REsp n. 1.899.000/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

Ressalte-se que não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. MULTA DIÁRIA. REVISÃO DA NECESSIDADE E DO VALOR FIXADO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. "Não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

(AgInt no AREsp n. 2.746.371/PE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)

Portanto, constatada a pronúncia expressa e suficiente acerca dos temas indicados como omissos, a questão do direito aplicado é matéria relativa ao mérito recursal, não se podendo cogitar, no presente feito, em prestação jurisdicional defeituosa.

De outro lado, 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 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.)

Nessa linha, exsurge de forma notória a base fática-contratual utilizada pelo acórdão como razões de decidir, tanto para afastar a aduzida prescrição intercorrente quanto para afastar a alegação de inovação recursal.

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, **conheço** do agravo para **não conhecer** do recurso especial.

Majoro, por fim, os honorários advocatícios, em desfavor da parte recorrente, no importe de 20% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.895.828 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0109593-1

Número de Origem:

03113194220038090168 31131942 3113194220038090168

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ROBERTA MARIA DA SILVA

ADVOGADO : LEONAN ROCHA CHAVES - DF034999

AGRAVADO : ESTANCIA DO RIO DESCOBERTO

ADVOGADOS : WOLMER ANTONIO DE OLIVEIRA - GO020046

ROGÉRIO DOS SANTOS COSTA - DF049743

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, 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, 27 de outubro de 2025