SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2900690 - GO (2025/0117671-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	ASSOCIACAO DOS MORADORES RESIDENCIAL PARAISO DAS AGUAS- AMRPA
ADVOGADOS	:	DIEGO NEIFE CARREIROS MACHADO - DF036529 JOAQUIM JAIR XIMENES AGUIAR JUNIOR - DF028424
AGRAVADO	:	BEATRIS GAUTERIO DE LIMA
ADVOGADO	:	IGOR MOTA RIBEIRO - DF051145

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. DESCUMPRIMENTO DE NORMAS CONDOMINIAIS. FINALIDADE RESIDENCIAL. HOSPEDAGEM POR PLATAFORMAS DIGITAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo contra decisão que não conheceu de recurso especial interposto em face de acórdão que julgou improcedente ação de obrigação de não fazer, movida por associação de moradores contra proprietária de imóvel, sob alegação de descumprimento de normas condominiais em razão de locação temporária por meio de plataformas digitais.

2. O recurso especial foi inadmitido com base nos seguintes fundamentos: (i) ausência de prequestionamento dos dispositivos infraconstitucionais indicados, atraindo o óbice da Súmula 282 do STF; (ii) ausência de arguição de violação ao art. 1.022 do CPC, inviabilizando o prequestionamento ficto; e (iii) impossibilidade de apreciação de matéria constitucional em sede de recurso especial.

II. Questão em discussão

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se os dispositivos legais indicados foram devidamente prequestionados, seja de forma explícita ou ficta; e (ii) verificar se a análise do conjunto fático-probatório realizado pela instância de origem pode ser revisada em sede de recurso especial.

III. Razões de decidir

4. O prequestionamento explícito ou implícito dos dispositivos legais é requisito indispensável para o conhecimento do recurso

Documento eletrônico VDA51829897 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 28/10/2025 14:14:09
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: 2355e9d0-5fd1-41c3-a0e5-c053fc553cf0

especial. A ausência de pronunciamento sobre os dispositivos indicados atrai o óbice da Súmula n. 282 do STF.
5. A oposição de embargos de declaração não é suficiente para configurar o prequestionamento ficto, sendo necessário que a parte recorrente alegue violação ao art. 1.022 do CPC, o que não ocorreu no caso.
6. A revisão das conclusões do acórdão recorrido acerca da insuficiência das provas para demonstrar a violação das normas condominiais exigiria o reexame do conjunto fático-probatório, e encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ, que veda o reexame de fatos e provas em sede de recurso especial.
7. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a locação temporária por meio de plataformas digitais não constitui, por si só, violação às normas condominiais, sendo necessária a comprovação de perturbação ao sossego dos moradores, o que não foi demonstrado no caso concreto.
8. A decisão recorrida está alinhada à jurisprudência consolidada do STJ, atraindo o óbice da Súmula n. 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial quando a orientação do Trib unal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.
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 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 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, 28 de outubro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

Documento eletrônico VDA51829897 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 28/10/2025 14:14:09
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: 2355e9d0-5fd1-41c3-a0e5-c053fc553cf0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2900690 - GO (2025/0117671-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	ASSOCIACAO DOS MORADORES RESIDENCIAL PARAISO DAS AGUAS- AMRPA
ADVOGADOS	:	DIEGO NEIFE CARREIROS MACHADO - DF036529 JOAQUIM JAIR XIMENES AGUIAR JUNIOR - DF028424
AGRAVADO	:	BEATRIS GAUTERIO DE LIMA
ADVOGADO	:	IGOR MOTA RIBEIRO - DF051145

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. DESCUMPRIMENTO DE NORMAS CONDOMINIAIS. FINALIDADE RESIDENCIAL. HOSPEDAGEM POR PLATAFORMAS DIGITAIS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo contra decisão que não conheceu de recurso especial interposto em face de acórdão que julgou improcedente ação de obrigação de não fazer, movida por associação de moradores contra proprietária de imóvel, sob alegação de descumprimento de normas condominiais em razão de locação temporária por meio de plataformas digitais.

2. O recurso especial foi inadmitido com base nos seguintes fundamentos: (i) ausência de prequestionamento dos dispositivos infraconstitucionais indicados, atraindo o óbice da Súmula 282 do STF; (ii) ausência de arguição de violação ao art. 1.022 do CPC, inviabilizando o prequestionamento ficto; e (iii) impossibilidade de apreciação de matéria constitucional em sede de recurso especial.

II. Questão em discussão

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se os dispositivos legais indicados foram devidamente prequestionados, seja de

Documento eletrônico VDA51567680 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:19:37
Código de Controle do Documento: 520f07ad-f201-4511-99e9-725a4d61cc52

forma explícita ou ficta; e (ii) verificar se a análise do conjunto fático-probatório realizado pela instância de origem pode ser revisada em sede de recurso especial.

III. Razões de decidir

4. O prequestionamento explícito ou implícito dos dispositivos legais é requisito indispensável para o conhecimento do recurso especial. A ausência de pronunciamento sobre os dispositivos indicados atrai o óbice da Súmula n. 282 do STF.

5. A oposição de embargos de declaração não é suficiente para configurar o prequestionamento ficto, sendo necessário que a parte recorrente alegue violação ao art. 1.022 do CPC, o que não ocorreu no caso.

6. A revisão das conclusões do acórdão recorrido acerca da insuficiência das provas para demonstrar a violação das normas condominiais exigiria o reexame do conjunto fático-probatório, e encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ, que veda o reexame de fatos e provas em sede de recurso especial.

7. A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a locação temporária por meio de plataformas digitais não constitui, por si só, violação às normas condominiais, sendo necessária a comprovação de perturbação ao sossego dos moradores, o que não foi demonstrado no caso concreto.

8. A decisão recorrida está alinhada à jurisprudência consolidada do STJ, atraindo o óbice da Súmula n. 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial quando a orientação do Trib unal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

IV. Dispositivo

9. Agravo não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo contra decisão que não conheceu do recurso especial manejado em face de acórdão assim ementado (fls. 338-339):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO TEMPORÁRIA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. DESCUMPRIMENTO DE NORMAS CONDOMINIAIS. ÔNUS DA PROVA. RECURSO DESPROVIDO.
I. CASO EM EXAME
1. Apelação cível interposta pela Associação de Moradores do

Documento eletrônico VDA51567680 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:19:37
Código de Controle do Documento: 520f07ad-f201-4511-99e9-725a4d61cc52

Residencial Paraíso das Águas (AMRPA) contra sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados em ação de obrigação de não fazer, movida em face de Beatris Gautério de Lima. A associação apelante alegou descumprimento de normas internas pela apelada, que supostamente locaria seu imóvel para festividades por meio de plataformas digitais, perturbando o sossego dos moradores.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a apelada violou o regimento interno do condomínio ao locar o imóvel para festividades; (ii) determinar se a associação apelante comprovou de forma suficiente o descumprimento das normas condominiais.
III. RAZÕES DE DECIDIR
3. O ônus da prova incumbe ao autor quanto aos fatos constitutivos de seu direito (art. 373, I, CPC), e à parte ré quanto aos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos (art. 373, II, CPC).
4. A apelante não se desincumbiu de seu ônus probatório, limitando-se a apresentar boletim de ocorrência e fichas de controle confusas e incompletas, que não comprovam a prática de locação para eventos festivos ou perturbação ao sossego dos moradores.
5. A locação temporária por meio de plataformas digitais não altera a finalidade residencial do imóvel, tampouco caracteriza, por si só, atividade comercial vedada. Eventuais perturbações decorrentes da locação devem ser comprovadas, o que não ocorreu no presente caso.
6. O precedente jurisprudencial entende que a locação por curta temporada em caráter residencial, quando realizada em plataformas digitais, não configura violação às normas condominiais, salvo comprovação de perturbação ao sossego, o que não foi demonstrado.
IV. DISPOSITIVO E TESE
Recurso desprovido.
Tese de julgamento: A locação temporária de imóvel por meio de plataformas digitais não constitui, por si só, violação às normas internas do condomínio, sendo necessária a comprovação de perturbação ao sossego dos moradores. O ônus de comprovar o descumprimento das normas condominiais incumbe à associação autora.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados à unanimidade, nos termos do acórdão de fls. 367-368.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou os arts. 1.277 do Código Civil, 42 da Lei de Contravenções Penais e 5º, XII, da Constituição Federal.

Quanto à suposta ofensa ao art. 1.277 do Código Civil, sustenta que a recorrida violou o direito de vizinhança ao transformar o imóvel residencial em um espaço para locação comercial, promovendo eventos que perturbam o sossego dos demais condôminos.

Documento eletrônico VDA51567680 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:19:37
Código de Controle do Documento: 520f07ad-f201-4511-99e9-725a4d61cc52

Argumenta, também, que o art. 42 da Lei de Contravenções Penais foi violado, pois a recorrida teria causado perturbação à tranquilidade dos moradores, o que deveria ensejar sanções previstas na legislação.

Além disso, teria violado o art. 5º, XII, da Constituição Federal, ao não reconhecer a necessidade de proteção ao direito de propriedade em consonância com as normas condominiais.

Alega que a recorrente apresentou elementos probatórios suficientes, como boletins de ocorrência e registros de controle de entrada e saída, que comprovariam as violações às normas condominiais.

Haveria, por fim, violação ao art. 373, I, do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem teria exigido da recorrente um ônus probatório excessivo, desconsiderando os documentos apresentados.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 410-452.

O recurso especial não foi admitido sob os seguintes fundamentos: (i) ausência de prequestionamento dos dispositivos infraconstitucionais indicados, atraindo o óbice da Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal; (ii) ausência de arguição de violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, o que inviabiliza o prequestionamento ficto; e (iii) impossibilidade de apreciação de matéria constitucional em sede de recurso especial.

Nas razões do seu agravo, a parte agravante alega que os dispositivos legais indicados foram devidamente prequestionados, seja de forma explícita ou ficta, e que a decisão agravada desconsiderou os elementos probatórios apresentados nos autos. Sustenta, ainda, que a violação constitucional foi mencionada apenas como argumento complementar, não sendo o ponto central do recurso.

Foi apresentada contraminuta ao agravo às fls. 441-452.

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

Documento eletrônico VDA51567680 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:19:37
Código de Controle do Documento: 520f07ad-f201-4511-99e9-725a4d61cc52

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:

> *(...) Cumpre registrar, inicialmente, que o recurso especial não é sede própria para apreciação de eventual ofensa a preceito constitucional, por se tratar de matéria da competência do Supremo Tribunal Federal, em recurso extraordinário, ao teor do art. 102, III, "a", da Constituição Federal (cf. STJ, 6ª T., E Dcl no AgRg no AR Esp 1828904 / PR1, Rel. Min. Antônio Saldanha Palheiro, D Je de 28/04/2023). Por outro lado, vejo que os dispositivos infraconstitucionais indicados pela recorrente não foram objeto de enfrentamento no acórdão atacado, o que resulta na ausência de prequestionamento indispensável à admissibilidade do recurso especial, o que atrai o óbice da Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal, aplicável por analogia. Vale ressaltar, ademais, que a oposição dos aclaratórios de mov. 82 não consubstanciaram, ainda que fictamente, o prequestionamento da matéria. Com efeito, para a aplicação do art. 1.025, do CPC, relativo ao prequestionamento ficto, necessário seria que a parte recorrente, além de ter oposto os aclaratórios, tivesse suscitado, nas razões do recurso especial, a violação ao art. 1.022, da Lei dos Ritos, o que não ocorreu (STJ, 4ª T., AgInt no AR Esp 2571954 / RS2, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, Djen 12/12/2024). 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.

Com efeito, a decisão de inadmissibilidade do recurso especial expressamente apontou a ausência de prequestionamento dos dispositivos de lei federal.

Embora o recorrente tenha oposto embargos de declaração, o Tribunal de origem não reconheceu o prequestionamento da matéria, pois o recorrente não arguiu a violação do art. 1.022 do CPC nas razões do recurso especial, conforme a jurisprudência desta Corte.

Documento eletrônico VDA51567680 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:19:37
Código de Controle do Documento: 520f07ad-f201-4511-99e9-725a4d61cc52

Dessa forma, os dispositivos tidos por violados não foram debatidos pela Corte de origem.

É certo que, por força constitucional (art. 105, III, da CRFB/88), ao Superior Tribunal de Justiça somente é dado o julgamento em recurso especial "das causas decididas, em única ou última instância", uma vez que, presente a finalidade revisional da insurgência recursal, não se mostra viável o pronunciamento originário a respeito de matérias ainda não discutidas na origem.

Destarte, "a falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 282/STF." (AgInt no AREsp n. 2.582.153/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024.)

No mesmo sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1022 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 /STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. DECISÃO MANTIDA.*
>
> *(...)*
>
> *5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados e dos argumentos invocados pelo recorrente impede o conhecimento do recurso especial (súmulas 282 e 356/STF).*
>
> *6. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.*
>
> *6. Agravo interno não provido.*
>
> *(AgInt no AREsp n. 2.228.031/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023.)*

Documento eletrônico VDA51567680 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:19:37
Código de Controle do Documento: 520f07ad-f201-4511-99e9-725a4d61cc52

Dessa forma, "para que se tenha por satisfeito o requisito do prequestionamento, "há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal" (AgInt no AREsp 1.487.935/SP, 4ª Turma, DJe 04/02/2020)." (AgInt no REsp n. 1.815.548/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020.)

É certo que: "Esta Corte admite o prequestionamento implícito dos dispositivos tidos por violados, desde que os temas correspondentes tenham sido expressamente discutidos no Tribunal local (...)" (AgInt no AREsp n. 2.423.648/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

Entretanto, para que se considere ocorrido o prequestionamento implícito, há de se ter presente, no caso concreto, a discussão da temática fático-jurídica que se pretende ver revisada nesta Corte, não se podendo cogitar de pronunciamento inaugural a respeito do enfoque pretendido pela parte recorrente em sede especial.

Daí porque, tem-se reiterado neste colegiado que "não basta ao cumprimento do requisito do prequestionamento a mera oposição de embargos de declaração na origem." (AgInt no REsp n. 1.815.548/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020.)

No presente feito, a parte recorrente não logrou comprovar que o acórdão recorrido tratou dos dispositivos legais tidos por violados ou da tese jurídica ora trazida a esta Corte, de modo que "Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 282/STF. " (AgInt no AREsp n. 1.701.763/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/12/2021, DJe de 13/12/2021.)

Caso a fase do pré-questionamento fosse ultrapassada, ainda assim não seria o caso de conhecer do agravo, tendo em vista a existência de óbices sumulares.

Conforme a análise do Tribunal de origem, a parte ora agravante não se desincumbiu do ônus de provar os fatos constitutivos do seu direito, qual seja, a alegada violação das normas condominiais por parte da agravada.

O acórdão recorrido concluiu que as provas apresentadas, como um boletim de ocorrência e "fichas de controle confusas e incompletas", eram insuficientes

Documento eletrônico VDA51567680 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:19:37
Código de Controle do Documento: 520f07ad-f201-4511-99e9-725a4d61cc52

para comprovar a locação do imóvel para eventos festivos ou a perturbação do sossego .

O entendimento adotado na origem baseou-se no exame do conjunto fático-probatório. A alteração das conclusões do acórdão recorrido sobre a insuficiência das provas para demonstrar o alegado "desvio de finalidade" ou a perturbação do sossego encontra óbice na Súmula 7 do STJ, que veda o reexame de fatos e provas em sede de recurso especial.

A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que a revisão da distribuição do ônus da prova e da valoração das provas pelas instâncias ordinárias atrai o referido enunciado sumular, pois demandaria o revolvimento do material probatório.

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de rejulgamento 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*

Documento eletrônico VDA51567680 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:19:37
Código de Controle do Documento: 520f07ad-f201-4511-99e9-725a4d61cc52

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.)

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 revaloração 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.

Documento eletrônico VDA51567680 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:19:37
Código de Controle do Documento: 520f07ad-f201-4511-99e9-725a4d61cc52

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.

Ademais, 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").

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

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DE LAVRA DA PRESIDÊNCIA. DIREITO PROCESSUAL CIVIL.

Documento eletrônico VDA51567680 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:19:37
Código de Controle do Documento: 520f07ad-f201-4511-99e9-725a4d61cc52

SÚMULA 182 DO STJ. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. ALUGUEL POR TEMPORADA NÃO CONFIGURADO. ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL DE ORIGEM. FINALIDADE DIVERSA DA RESIDENCIAL. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA CONDOMINIAL E REGIMENTO INTERNO. SÚMULAS 7 E 5 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Na origem, trata-se de ação de obrigação de não fazer c/c tutela de urgência objetivando que o condomínio se abstenha de proibir o Autor de realizar anúncios e de alugar seu imóvel por temporada.

2. À luz do princípio da dialeticidade, que norteia os recursos, compete à parte agravante, sob pena de não conhecimento do agravo em Recurso Especial, infirmar especificamente os fundamentos adotados pelo Tribunal de origem para negar seguimento ao reclamo. Não impugnação. Incidência da Súmula 182 do STJ no caso em questão.

3. O Tribunal de origem concluiu que haveria cláusula específica da Convenção Condominial e no Regimento Interno do Condomínio mencionando expressamente que não se permite o uso dos apartamentos com finalidade diversa à da moradia.

4. Portanto, modificar a conclusão do acórdão recorrido demandaria reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas condominiais, vedado em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 7 e 5, ambas do STJ.

5. Além disso, possui entendimento no sentido de que o sistema de reserva de imóveis por meio de plataformas digitais do tipo "Airnb" é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem e não se confunde com locação por temporada, e, por isso, não poderia ser abarcado pela finalidade residencial disposta em Convenção condominial.

6. O Tribunal de origem, portanto, seguiu no mesmo sentido que o desta Corte, incidindo o óbice da Súmula 83 do STJ.

7. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.175.092/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 19/6/2023, DJe de 22/6/2023.)

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

Documento eletrônico VDA51567680 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:19:37
Código de Controle do Documento: 520f07ad-f201-4511-99e9-725a4d61cc52

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.

Ante o exposto, **não conheço** do agravo em recurso especial.

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais em 15% (quinze por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA51567680 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 20/10/2025 11:19:37
Código de Controle do Documento: 520f07ad-f201-4511-99e9-725a4d61cc52

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.900.690 / GO

Número Registro: 2025/0117671-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
535765210 53576521020228090003

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	:	ASSOCIACAO DOS MORADORES RESIDENCIAL PARAISO DAS AGUAS- AMRPA
ADVOGADOS	:	JOAQUIM JAIR XIMENES AGUIAR JUNIOR - DF028424
		DIEGO NEIFE CARREIROS MACHADO - DF036529
AGRAVADO	:	BEATRIS GAUTERIO DE LIMA
ADVOGADO	:	IGOR MOTA RIBEIRO - DF051145

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO

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 Andrighi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA51808340 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:52:56
Código de Controle do Documento: e9f7c12a-2e42-466e-9d60-cb7bb0510680

Brasília, 27 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51808340 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:52:56
Código de Controle do Documento: e9f7c12a-2e42-466e-9d60-cb7bb0510680