



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2908473 - CE
(2025/0129751-3)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ANTONIO KENNEDY ARAUJO GONDIM
ADVOGADOS : JOSÉ GEORGE DE CASTRO - CE004289
ANTÔNIO KENNEDY ARAÚJO GONDIM (EM CAUSA PRÓPRIA) - CE032162
AGRAVADO : ISABEL CRISTINA PEDROZA
AGRAVADO : CLAUDIO MACHADO PEDROZA NETO
ADVOGADO : LUCAS RICARDO MAIA MARTINS - RN009688

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE, PERDAS E DANOS E LUCROS CESSANTES. DECISÃO QUE NÃO ADMITIU O RECURSO ESPECIAL NA ORIGEM. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. SÚMULA 182/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO ANTERIOR. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PROMOVIDO PELOS VENDEDORES. BOA-FÉ OBJETIVA. “VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM”. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Não incide a Súmula 182/STJ quando o agravo em recurso especial impugna, de modo suficiente, os fundamentos autônomos da decisão que não admitiu o recurso especial.
2. O acórdão recorrido afastou a resolução contratual com base na existência de ação de consignação em pagamento anteriormente ajuizada, no cumprimento de sentença promovido pelos vendedores, na boa-fé objetiva e na teoria do adimplemento substancial.
3. A revisão da conclusão estadual demandaria reexame das premissas fáticas e contratuais fixadas na origem, providência vedada pelas Súmulas 5 e 7/STJ.
4. A aplicação da teoria do adimplemento substancial, no contexto do pedido de resolução contratual, configura enquadramento jurídico dos fatos da causa, não julgamento fora dos limites da lide.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2908473 - CE
(2025/0129751-3)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : ANTONIO KENNEDY ARAUJO GONDIM
ADVOGADOS : JOSÉ GEORGE DE CASTRO - CE004289
ANTÔNIO KENNEDY ARAÚJO GONDIM (EM CAUSA PRÓPRIA) - CE032162
AGRAVADO : ISABEL CRISTINA PEDROZA
AGRAVADO : CLAUDIO MACHADO PEDROZA NETO
ADVOGADO : LUCAS RICARDO MAIA MARTINS - RN009688

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE, PERDAS E DANOS E LUCROS CESSANTES. DECISÃO QUE NÃO ADMITIU O RECURSO ESPECIAL NA ORIGEM. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. SÚMULA 182/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO ANTERIOR. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA PROMOVIDO PELOS VENDEDORES. BOA-FÉ OBJETIVA. “VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM”. ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. REEXAME DE FATOS, PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Não incide a Súmula 182/STJ quando o agravo em recurso especial impugna, de modo suficiente, os fundamentos autônomos da decisão que não admitiu o recurso especial.

2. O acórdão recorrido afastou a resolução contratual com base na existência de ação de consignação em pagamento anteriormente ajuizada, no cumprimento de sentença promovido pelos vendedores, na boa-fé objetiva e na teoria do adimplemento substancial.

3. A revisão da conclusão estadual demandaria reexame das premissas fáticas e contratuais fixadas na origem, providência vedada pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

4. A aplicação da teoria do adimplemento substancial, no contexto do pedido de resolução contratual, configura enquadramento jurídico dos fatos da causa, não julgamento fora dos limites da lide.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão singular da minha lavra em que não conheci do recurso especial pelos seguintes fundamentos: a) incidência da Súmula 7 do STJ, por demandar reexame de fatos e provas; b) incidência da Súmula 5 do STJ, por envolver interpretação de cláusulas contratuais (fls. 575-580).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a controvérsia é eminentemente jurídica, sem necessidade de reexame de provas, sustentando a correta subsunção dos fatos aos arts. 474 e 475 do Código Civil e aos arts. 389 e 402 do mesmo diploma, além do art. 492 do Código de Processo Civil (fls. 585-594).

Afirma, ainda, que não discute interpretação de cláusulas contratuais, mas os efeitos jurídicos do inadimplemento reconhecido, defendendo o afastamento dos óbices das Súmulas 7 e 5 do STJ e o conhecimento do recurso especial para exame das violações apontadas (fls. 594-596).

Decorreu o prazo sem apresentação de impugnação por CLAUDIO MACHADO PEDROZA NETO (fl. 602). Decorreu o prazo sem apresentação de impugnação por ISABEL CRISTINA PEDROZA (fl. 603).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, a demanda versa sobre resolução contratual cumulada com reintegração de posse, perda dos valores pagos, perdas e danos e lucros cessantes, fundada em promessa de compra e venda de imóvel com preço de R\$ 115.000, saldo em 41 notas promissórias e alegado inadimplemento de parcelas finais. Os autores também formularam pedidos alternativos de indenização por valorização do imóvel e fruição pelos compradores, com referência a notificação extrajudicial (fls. 441-446).

A sentença julgou improcedentes os pedidos e condenou os autores ao pagamento das custas e honorários, fixados em 10 por cento sobre o valor da causa, rejeitando pedidos de litigância de má-fé, com fundamento nos arts. 85, §§ 2º e 6º, e 487, I, do Código de Processo Civil (fl. 440).

O Tribunal de origem conheceu da apelação e deu parcial provimento para conceder justiça gratuita em segundo grau e readequar os ônus sucumbenciais, mantendo a improcedência quanto à rescisão contratual por venire contra factum proprium diante de ação de consignação parcialmente procedente e cumprimento de sentença, aplicando, ainda, a teoria do adimplemento substancial, e afastando danos materiais e lucros cessantes por ausência de comprovação específica (fls. 437-452).

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise do agravo interno.

No caso, não se verifica hipótese de não conhecimento do agravo em recurso especial por ausência de dialeticidade. A decisão de não admissão proferida na origem assentou-se na incidência das Súmulas 7 e 5/STJ, ao fundamento de que a pretensão demandaria reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais. Nas razões do agravo, a parte agravante enfrentou ambos os óbices, sustentando que a controvérsia seria de direito, limitada à aplicação dos arts. 389, 402, 474 e 475 do Código Civil e do art. 492 do CPC aos fatos que reputa incontroversos.

Desse modo, não incide, na espécie, o art. 932, III, do CPC, tampouco a Súmula 182/STJ, pois houve impugnação suficiente dos fundamentos autônomos da decisão de não admissão.

Superado esse ponto, contudo, o recurso especial não comporta conhecimento.

O Tribunal de origem, ao manter a improcedência do pedido de resolução contratual, assentou que os compradores haviam ajuizado previamente ação de consignação em pagamento, julgada parcialmente procedente, com reconhecimento da consignação de parte do débito e prosseguimento quanto ao saldo remanescente. Registrou, ainda, que os vendedores iniciaram cumprimento de sentença para exigir o valor residual, circunstância reputada incompatível com a posterior pretensão de resolução integral do contrato, à luz da boa-fé objetiva e da vedação ao “venire contra factum proprium”.

Além disso, o acórdão recorrido consignou a incidência da teoria do adimplemento substancial, diante do pagamento de parcela expressiva do preço, e afastou a condenação por perdas e danos e lucros cessantes por ausência de comprovação específica dos prejuízos alegados.

A propósito, a alegação de que a fruição do imóvel pelos compradores, a valorização do bem e a alegada impossibilidade de utilização do preço em novos empreendimentos autorizariam, por si, indenização por perdas e danos ou lucros cessantes não se desvincula da moldura probatória examinada na origem. O Tribunal local consignou expressamente que não houve comprovação do que a parte autora deixou de lucrar, afastando a indenização fundada em alegações genéricas ou em dano presumido. Assim, o acolhimento da tese fundada nos arts. 389 e 402 do Código Civil exigiria rever a suficiência da prova dos prejuízos, providência incompatível com a via especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

Nesse contexto, a alteração da conclusão adotada pela Corte local exigiria reexaminar os efeitos concretos da consignação em pagamento, o grau de cumprimento da obrigação, a conduta processual dos vendedores, a subsistência da cláusula resolutiva no quadro delineado e a existência de prova dos danos alegados. Tais providências encontram óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

A incidência da Súmula 5/STJ, na hipótese, não decorre de simples referência à existência de contrato, mas da necessidade de reexaminar o alcance concreto das obrigações pactuadas e da cláusula resolutiva diante do cumprimento parcial reconhecido, da consignação anteriormente ajuizada e do cumprimento de sentença promovido pelos próprios vendedores. A pretensão de afastar a conclusão estadual, portanto, pressupõe nova leitura do contexto contratual considerado pela Corte de origem.

A alegação de violação do art. 492 do CPC também não prospera. A aplicação da teoria do adimplemento substancial, no contexto do pedido de resolução contratual, constituiu enquadramento jurídico das premissas afirmadas no acórdão

recorrido, sem concessão de providência diversa da postulada e sem julgamento fora dos limites da lide.

Por essas razões, embora se reconheça a impugnação específica dos fundamentos da decisão de não admissão, deve ser mantida a decisão agravada quanto ao não conhecimento do recurso especial.

Em face do exposto, conheço do agravo interno, mas nego-lhe provimento.
É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.908.473 / CE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0129751-3

Número de Origem:

00431167020078060001 00581663920078060001 20070019204700 431167020078060001
43116702007806000100581663920078060001 581663920078060001

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANTONIO KENNEDY ARAUJO GONDIM

ADVOGADOS : JOSÉ GEORGE DE CASTRO - CE004289

ANTÔNIO KENNEDY ARAÚJO GONDIM (EM CAUSA PRÓPRIA) -
CE032162

AGRAVADO : ISABEL CRISTINA PEDROZA

AGRAVADO : CLAUDIO MACHADO PEDROZA NETO

ADVOGADO : LUCAS RICARDO MAIA MARTINS - RN009688

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANTONIO KENNEDY ARAUJO GONDIM

ADVOGADOS : JOSÉ GEORGE DE CASTRO - CE004289

ANTÔNIO KENNEDY ARAÚJO GONDIM (EM CAUSA PRÓPRIA) -
CE032162

AGRAVADO : ISABEL CRISTINA PEDROZA

AGRAVADO : CLAUDIO MACHADO PEDROZA NETO

ADVOGADO : LUCAS RICARDO MAIA MARTINS - RN009688

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026