



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2924921 - BA (2025/0156999-5)

**RELATORA** : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**  
**AGRAVANTE** : MORADAS DA TORRE CONSTRUÇOES SPE LTDA  
**ADVOGADOS** : CAROLINA DA SILVA GARCIA - BA066902  
DANIEL GARZEDIN ALMEIDA - BA034032  
**AGRAVADO** : IZIEL DE CARVALHO FRANCA  
**AGRAVADO** : ROSANGELA RIBEIRO FRANCA  
**ADVOGADO** : YURI BRITO SANTOS - BA063799

### EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. OBRIGAÇÃO DE FAZER. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL. APLICAÇÃO AO CASO CONCRETO DE ENTENDIMENTO FIRMADO EM RECURSO REPETITIVO. TEMA 971/STJ. RECURSO ESPECIAL QUE TEVE SEGUIMENTO PARCIALMENTE NEGADO, NO PONTO. DEFINITIVIDADE NA ORIGEM. ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO EXTRA PETITA. PRETENSÃO DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DA 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 na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão que rejeitou preliminar de julgamento extra petita e aplicou a inversão da cláusula penal, nos termos do Tema 971 do STJ. O Tribunal de origem concluiu pela ausência de julgamento extra petita, considerando que a condenação à outorga da escritura pública está amparada no pedido inicial, e que a inversão da cláusula penal foi aplicada corretamente. A parte recorrente sustenta violação aos arts. 141, 492 e 497 do Código de Processo Civil, alegando julgamento extra petita ao condená-la à outorga da escritura pública do imóvel, além distinção do caso ao Tema 971 do STJ, por entender que a hipótese não se enquadra nos parâmetros do repetitivo.

#### II. Questão em discussão

2. A discussão consiste em determinar se o recurso especial preenche os pressupostos processuais formais para seu conhecimento, em especial se sua análise demandaria reexame

da matéria fático-probatória, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.

### **III. Razões de decidir**

3. Uma vez realizado o juízo de conformação pelo Tribunal a quo com o entendimento proferido em recurso extraordinário submetido ao rito da repercussão geral, nos termos do art. 1.030 do CPC, fica prejudicada a análise da matéria do apelo raro que seja idêntica àquela discutida no mencionado recurso representativo de controvérsia. "(AgInt no REsp n. 2.192.337/MG, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025.)

4. O Tribunal de origem concluiu pela inexistência de julgamento extra petita, considerando que a condenação à outorga da escritura pública está amparada no pedido inicial.

5. A análise da alegação de julgamento extra petita demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

### **IV. Dispositivo**

6. 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 2924921 - BA (2025/0156999-5)

**RELATORA** : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**  
**AGRAVANTE** : MORADAS DA TORRE CONSTRUÇOES SPE LTDA  
**ADVOGADOS** : CAROLINA DA SILVA GARCIA - BA066902  
DANIEL GARZEDIN ALMEIDA - BA034032  
**AGRAVADO** : IZIEL DE CARVALHO FRANCA  
**AGRAVADO** : ROSANGELA RIBEIRO FRANCA  
**ADVOGADO** : YURI BRITO SANTOS - BA063799

### EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. OBRIGAÇÃO DE FAZER. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. INVERSÃO DE CLÁUSULA PENAL. APLICAÇÃO AO CASO CONCRETO DE ENTENDIMENTO FIRMADO EM RECURSO REPETITIVO. TEMA 971/STJ. RECURSO ESPECIAL QUE TEVE SEGUIMENTO PARCIALMENTE NEGADO, NO PONTO. DEFINITIVIDADE NA ORIGEM. ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO EXTRA PETITA. PRETENSÃO DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DA 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 na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão que rejeitou preliminar de julgamento extra petita e aplicou a inversão da cláusula penal, nos termos do Tema 971 do STJ. O Tribunal de origem concluiu pela ausência de julgamento extra petita, considerando que a condenação à outorga da escritura pública está amparada no pedido inicial, e que a inversão da cláusula penal foi aplicada corretamente. A parte recorrente sustenta violação aos arts. 141, 492 e 497 do Código de Processo Civil, alegando julgamento extra petita ao condená-la à outorga da escritura pública do imóvel, além distinção do caso ao Tema 971 do STJ, por entender que a hipótese não se enquadra nos parâmetros do repetitivo.

#### **II. Questão em discussão**

2. A discussão consiste em determinar se o recurso especial preenche os pressupostos processuais formais para seu conhecimento, em especial se sua análise demandaria reexame

da matéria fático-probatória, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.

### **III. Razões de decidir**

3. Uma vez realizado o juízo de conformação pelo Tribunal a quo com o entendimento proferido em recurso extraordinário submetido ao rito da repercussão geral, nos termos do art. 1.030 do CPC, fica prejudicada a análise da matéria do apelo raro que seja idêntica àquela discutida no mencionado recurso representativo de controvérsia. "(AgInt no REsp n. 2.192.337/MG, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025.)

4. O Tribunal de origem concluiu pela inexistência de julgamento extra petita, considerando que a condenação à outorga da escritura pública está amparada no pedido inicial.

5. A análise da alegação de julgamento extra petita demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

### **IV. Dispositivo**

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MORADAS DA TORRE CONSTRUÇÕES SPE LTDA contra decisão proferida pela Segunda Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia que inadmitiu o recurso especial, fundado no art. 105, inc. III, alínea "a", da Constituição Federal, em face de acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 372/373):

*Apelações Cíveis Simultâneas. Ação de indenização por danos morais e materiais com obrigação de fazer com pedido liminar. Sentença que julgou "PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, extinguindo-a com resolução do mérito, a teor do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, concedo a tutela antecipada requerida, condenando o banco Acionado a proceder a baixa do gravame, em 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, devendo a construtora acionada, em seguida, providenciar a outorgar escritura de compra e venda respectiva no cartório competente em 30 dias. Condeno a Construtora acionada ao pagamento de multa de 2% sobre o valor do contrato, bem como juros de mora de 1% ao mês também sobre o valor do contrato, após 180 dias da data da quitação do preço, cláusula 10.01, até a outorga da escritura de compra e venda respectiva. Em face da sucumbência recíproca, condeno o acionante ao pagamento de 40% das custas processuais e honorários de sucumbência em favor das acionadas, fixados em 15% sobre o valor do pedido inacolhido, aplicando-se o art.98,§3º do CPC, por ser beneficiário da justiça gratuita. Condeno cada uma das acionadas ao pagamento de 30% das custas processuais, devendo a construtora acionada arcar com pagamento de honorários de sucumbência, fixados em 15% do valor da condenação, e o Banco acionado ao pagamento de R\$ 2.000,00 a este mesmo título". Preliminar*

de ilegitimidade passiva do BANCO BRADESCO S/A rejeitada. Preliminar de sentença extra petita rejeitada. Mérito. O valor arbitrado a título de multa de R\$ 500,00, ao dia, em caso de descumprimento se mostra exorbitante, como alega o Banco Recorrente, uma vez que, restou impossibilitado de cumprir a obrigação, mesmo após duas tentativas, em razão dos dados incompletos/incorretos. Desta forma, revela-se necessário minorar o valor da multa por descumprimento para R\$ 300,00 (trezentos reais), ao dia, que deve incidir caso a obrigação fixada (baixa do gravame), não seja efetivada, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar a partir da efetivação da intimação acerca dos dados corretos da matrícula do imóvel, consoante despacho de ID 21536089, devendo a construtora acionada, em seguida, providenciar a outorgar escritura de compra e venda respectiva no cartório competente em 30 dias. No Contrato de Venda e Compra firmado entre as partes – ID. 16371742 – há cláusula expressa acerca da obrigação de liberação da hipoteca, restando fixado que até o dia 15/06/2019 o ônus hipotecário que recai sobre o imóvel deveria ser liberado, o que não ocorreu. E, incontroverso nos autos que a quitação do imóvel foi realizada, consoante Certidão de quitação, colacionada junto à inicial. Com isto, a construtora e o banco, por força do contrato, teriam que providenciar a baixa da hipoteca do imóvel no prazo contados da data da quitação. Inclusive, o STJ já fixou entendimento que “A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração de promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”, nos termos da Súmula 308. Significa dizer que, na hipótese de inadimplemento da obrigação assumida pela construtora junto ao agente financeiro, mesmo havendo garantia real, este não poderá buscar a satisfação do crédito mediante a constrição judicial do bem prometido à venda. Quanto à condenação por danos morais, revela-se cabível, pois caracterizada ofensa indenizável, arbitrada em R\$ 10.000,00, pelo inadimplemento da obrigação quanto à entrega da escritura definitiva do imóvel que, além de causar indiscutíveis prejuízos de ordem financeira, acarreta, de modo evidente, um dano moral, que decorre da grave frustração advinda do fato de se ter quitado um imóvel, confiando na idoneidade da empresa construtora, e de não poder exercer plenamente os seus direitos de propriedade. Por consequência, constatada a mora, deve ser imposto o pagamento da cláusula penal, com o fim de restabelecer o equilíbrio contratual. Neste aspecto, a matéria foi debatida pelo STJ através do recurso repetitivo TEMA 971, com teses firmadas pelo STJ no julgamento do Recursos Especiais 1.614.721 e 1.631.485, em que os danos materiais devem ser limitados ao valor requerido na exordial, sendo este R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), consoante apuração em sede de cumprimento de sentença, merecendo guarida, neste particular, o pleito da construtora. Por fim, merece prosperar o pleito dos autores/apelantes para condenar a empresa MORADAS DA TORRE CONSTRUÇÕES SPE LTDA em danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Honorários advocatícios e ônus sucumbenciais mantidos. Sentença parcialmente reformada. Apelações de MORADAS DA TORRE CONSTRUÇÕES SPE LTDA e do BANCO BRADESCO, parcialmente providas e, apelação de IZIEL DE CARVALHO FRANCA e

*esposa, provida.*

O acórdão em referência foi mantido após oposição de embargos de declaração (e-STJ, fls. 448/464).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 472/493), a parte recorrente sustenta, em síntese: **(i)** negativa de vigência aos arts. 141, 492 e 497 do Código de Processo Civil, ao argumento de que o Tribunal de origem chancelou condenação além dos pedidos constantes da petição inicial, concedendo tutela diversa da requerida, ao condenar a recorrente à outorga da escritura do imóvel *sub judice* em favor da recorrida, aduzindo, ainda, que a responsabilidade pela outorga da escritura pública competiria aos promitentes compradores, conforme cláusula contratual que lhes atribui o pagamento do ITIV e das custas cartorárias; e **(ii)** violação aos arts. 489, §1º, IV e VI, do Código de Processo Civil, sob a alegação de que o Tribunal de origem aplicou a inversão da cláusula penal em desfavor da recorrente em hipótese distinta daquela fixada no Tema 971 do STJ, sustentando a necessidade de *distinguishing*, ao fundamento de que a presente hipótese não se enquadra nos parâmetros de incidência do referido repetitivo.

Ao final, requer o conhecimento e provimento do recurso especial, a fim de que seja reformado o acórdão recorrido para afastar a condenação à outorga da escritura pública do imóvel, por configurar julgamento *extra petita*, bem como para excluir a aplicação do Tema 971 do STJ ao caso concreto

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 572/574).

Em juízo de admissibilidade (e-STJ, fls. 579/588), negou-se seguimento ao recurso especial quanto à tese da impossibilidade de inversão da cláusula penal (Tema 971 do STJ), inadmitindo-se, ainda, a insurgência relativa à alegação de julgamento *extra petita*, sob o fundamento da incidência do óbice previsto na Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Sobreveio o presente agravo em recurso especial (e-STJ, fls. 590/602), em que a parte agravante impugna os fundamentos da decisão de inadmissibilidade proferida pelo Tribunal de origem.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada apresentou contraminuta (e-STJ, fls. 619/621), afirmando a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração da decisão impugnada.

Interposto agravo interno (e-STJ, fls. 606/614) em face à negativa de seguimento do recurso especial quanto à aplicabilidade do Tema 971 do STJ, o Tribunal de origem manteve a decisão recorrida (e-STJ, fls. 730/746 e 771/788).

Alçados os autos a este Superior Tribunal de Justiça, foi determinada a distribuição do feito (e-STJ, fl. 864).

É o relatório.

### VOTO

No que tange à tese de inaplicabilidade da inversão da cláusula penal ao caso concreto — Tema 971/STJ —, verifico que a matéria encontra-se prejudicada, uma vez que, em relação a essa controvérsia, o Tribunal de origem negou seguimento ao recurso especial com fundamento no artigo 1.031, inciso I, alínea "b", do Código de Processo Civil, tendo a parte interposto agravo interno (e-STJ, fls. 606/614), ao qual foi negado provimento pelo Tribunal de origem (e-STJ, fls. 655/668 e 730/746).

Neste sentido, tem-se que "Não é possível a esta Corte Superior analisar questões às quais cujo seguimento tenha sido negado na origem, com base na aplicação de entendimento firmado em julgamento de recursos repetitivos, nos termos do art. 1.030, I, b, do CPC/2015, sendo cabível, para tanto, a interposição de agravo interno ao Tribunal a quo, de acordo com o art. 1.030, § 2º, do CPC/2015, ao qual incumbe, com exclusividade e em caráter definitivo, proferir o juízo de adequação" (AgInt no AREsp n. 2.692.470/AM, relator Ministro Afrânio Vilela, Segunda Turma, julgado em 19/3/2025, DJEN de 24/3/2025.).

Com efeito, "Uma vez realizado o juízo de conformação pelo Tribunal a quo com o entendimento proferido em recurso extraordinário submetido ao rito da repercussão geral, nos termos do art. 1.030 do CPC, fica prejudicada a análise da matéria do apelo raro que seja idêntica àquela discutida no mencionado recurso representativo de controvérsia. "(AgInt no REsp n. 2.192.337/MG, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025.)

Superada esta questão, verifica-se que agravo em recurso especial é tempestivo e infirmou os argumentos da decisão do Tribunal *a quo*, razão pela qual **conheço do agravo** e passo ao exame do recurso especial.

No tocante à alegada infringência aos artigos 141, 492 e 497 do Código de Processo Civil, entendo que o **recurso especial não merece prosperar**, porquanto a insurgência não pode ser conhecida por esta Corte Superior.

Conforme relatado, verifica-se que a parte recorrente sustenta, em suma, que o acórdão recorrido incorreu em violação a aludidos dispositivos por manter condenação que extrapola os limites do pedidos formulados pelos autores/recorridos, configurando julgamento *extra petita*.

No caso, a Corte de origem, instância competente para análise do acervo fático-probatório dos autos, resolveu a controvérsia concluindo categoricamente pela ausência de julgamento *extra petita*, nos termos seguintes (e-STJ, fls. 361/362):

*Passa-se a analisar a preliminar de sentença extra petita em relação a condenação da apelante a providenciar a outorga da escritura de compra e venda do imóvel, aventada pela apelante MORADAS DA TORRE CONSTRUÇÕES SPE LTDA.*

***Não há que se falar em sentença extra petita. Postulado o suprimento judicial para a outorga de escritura pública, com fundamento no art. 497 do CPC/15, não se constata julgamento fora do pedido quando a sentença, acolhendo a inicial, condena o réu à outorga requerida, na medida em que o estatuto processual civil permite a prestação da tutela pretendida pelo resultado prático equivalente, excepcionando, desta forma, a regra da absoluta congruência entre o pedido mediato e a sentença.***

*Neste sentido são os escólios de Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero, in “Código de Processo Civil Comentado”, São Paulo: Ed. RT, 2015, págs. 497 e 503: “A necessidade de dar maior poder ao juiz para a efetiva tutela dos direitos, espelhada na quebra da regra da tipicidade das formas de efetivação das decisões judiciais (arts. 536, § 1.º, e 538, § 3.º, CPC) e na concentração da atividade voltada ao cumprimento das decisões dentro do mesmo processo em que proferidas (art. 513, CPC), trouxe ainda a superação da ideia de absoluta congruência entre o pedido e a sentença (arts. 2.º, 128 e 460, CPC). (...) é possível ao juiz dar conteúdo diverso, por exemplo, ao fazer e ao não fazer solicitado, impondo-se outro fazer ou não fazer, desde que idôneo para conferir resultado prático equivalente àquele que seria obtido em caso de adimplemento da obrigação originária. (...) O art. 497, CPC, quando fala em tutela específica, deseja dar ao jurisdicionado a possibilidade de obter a tutela específica do direito material. (...) A tutela será tanto mais específica quanto mais se aproximar da proteção da integridade do direito material (...) Vale dizer: permite que a tutela do direito prestada para o autor seja diversa daquela demandada, desde que vise a proteção do mesmo bem da vida”.*

**Esse é exatamente o caso dos autos, no qual o julgador singular assegurou aos autores o objetivo por eles almejado, que é a outorga definitiva da escritura do imóvel por eles adquirido.**

*Nesse sentido:*

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE SUPRIMENTO JUDICIAL. OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENDA DE IMÓVEL. VENDEDOR FALECIDO. RECUSA DO HERDEIRO. PRETENSÃO RESISTIDA. CONDENAÇÃO NA OBRIGAÇÃO DE ASSINAR A ESCRITURA DEFINITIVA. SENTENÇA EXTRA PETITA NÃO OCORRÊNCIA. PRESTAÇÃO DA TUTELA PRETENDIA PELO RESULTADO PRÁTICO EQUIVALENTE.**

**INTELIGÊNCIA DO ART. 497 DO CPC. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.** 1. Verifica-se a pretensão resistida do réu, a justificar a imposição do ônus da sucumbência, na hipótese em que vem a juízo contestar a demanda. 2. **Demonstrada a contratação de compra e venda de imóvel, cumpre ao vendedor, que recebeu integralmente o preço, no caso o herdeiro do alienante falecido, outorgar aos compradores a escritura definitiva.** 3. **Postulado o suprimento judicial para a outorga de escritura pública, com fundamento no art. 461 do CPC/73, correspondente ao art. 497 do CPC/15, não se revela extra petita a sentença que, acolhendo o pedido, condena o réu à outorga requerida, na medida em que o estatuto processual civil permite a prestação da tutela pretendida pelo resultado prático equivalente, excepcionando, desta forma, a regra da congruência entre o pedido mediato e a sentença.** 4. **Recurso conhecido e não provido.** (TJPR - 11ª C. Cível - 0001098-61.2015.8.16.0070 - Cidade Gaúcha - Rel.: Desembargador Fábio Haick Dalla Vecchia - J. 20.07.2018) (TJ-PR - APL: 00010986120158160070 PR 0001098-61.2015.8.16.0070 (Acórdão), Relator: Desembargador Fábio Haick Dalla Vecchia, Data de Julgamento: 20/07/2018, 11ª Câmara Cível, Data de Publicação: 25/07/2018). G. N.

*Tal posicionamento é destinado a proteger o adquirente de boa-fé, parte mais frágil da relação jurídica, não podendo ser penalizado pela conduta da construtora, nem do banco, razão pela qual, rejeita-se a preliminar de sentença extra petita.*

Assim, mostra-se evidente que para se conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, seria 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:

**AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COLETIVA DE CONSUMO. VENDA DE IMÓVEIS. LOTEAMENTO. PROPAGANDA ENGANOSA. NEGATIVA DE ENTREGA DA PLENA**

*PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA/ADSTRIÇÃO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83 DO STJ. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS HÁBEIS PARA INFIRMAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO IMPUGNADA.*

*1. Inexiste ofensa ao art. 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.*

*2. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem acerca da não ocorrência de julgamento extra petita quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.*

*3. Não há falar em julgamento extra ou ultra petita quando o tribunal a quo decide nos limites do pedido.*

*4. Mantém-se a decisão cujos fundamentos não são infirmados pela parte recorrente.*

*5. Agravo interno desprovido.*

*(AgInt no AREsp n. 2.099.219/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 28/8/2024.)*

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA N. 7/STJ. ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS. PRESCRIÇÃO. TERMO INICIAL. REVOGAÇÃO DO MANDATO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.*

*1. Não ocorre a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, visto que as questões recursais foram efetivamente enfrentadas pelo Tribunal de origem, sendo que não se pode ter como omissa ou carente de fundamentação uma decisão tão somente porque suas alegações não foram acolhidas.*

*2. O Tribunal de origem adotou a jurisprudência pacífica desta Corte no sentido de que "a contagem do prazo prescricional a que se refere o*

*artigo 25, inciso V, da Lei nº 8.906/1994 se inicia na data em que ocorre a ciência da renúncia ou revogação do mandato ou o término da prestação dos serviços" (AgInt no AREsp n. 1.406.447/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 29/6/2020, DJe de 1º/7/2020). Precedentes.*

*3. Rever os fundamentos do acórdão recorrido para analisar a alegação de que a decisão é extra petita importa necessariamente no reexame de fatos e provas, o que é vedado nesta fase recursal e enseja a incidência da Súmula n. 7/STJ.*

*4. É pacífico o entendimento desta Corte superior de que os mesmos óbices impostos à admissão do recurso pela alínea "a" do permissivo constitucional impedem a análise recursal pela alínea "c", ficando prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial referente ao mesmo dispositivo de lei federal apontado como violado ou à tese jurídica. Precedentes.*

*Agravo interno improvido.*

*(AgInt no AREsp n. 2.488.617/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 25/11/2024, DJEN de 2/12/2024.)*

Com efeito, no presente caso, a modificação da conclusão adotada pelo Tribunal de origem — que considerou atendido o objetivo almejado pelos autores, uma vez que foi postulado suprimento judicial para a outorga da escritura pública do imóvel adquirido — demandaria a reanálise do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável em sede de recurso especial, diante do óbice da Súmula 7 do STJ.

Assim, não se mostra viável o conhecimento do recurso no aspecto.

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

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte recorrente, no importe de 15% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 2.924.921 / BA  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0156999-5

Número de Origem:  
80858220220208050001

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 : MORADAS DA TORRE CONSTRUCOES SPE LTDA

ADVOGADOS : DANIEL GARZEDIN ALMEIDA - BA034032

CAROLINA DA SILVA GARCIA - BA066902

AGRAVADO : IZIEL DE CARVALHO FRANCA

AGRAVADO : ROSANGELA RIBEIRO FRANCA

ADVOGADO : YURI BRITO SANTOS - BA063799

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