



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2936760 - RS (2025/0173381-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**AGRAVANTE** : MARCO ANTÔNIO POTTHOFF SILVA  
**AGRAVANTE** : SOLANGE ROSSI POTTHOFF SILVA  
**ADVOGADO** : JOSÉ NAÉCIO DE MATOS - SP221055  
**AGRAVADO** : SIPAR - SOCIEDADE DE INCORPORACOES E PARTICIPACOES  
S/A  
**ADVOGADOS** : ÂNGELA CRISTINA VIERO - RS044073  
ARIADNE SCAF RESING - RS44072A

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INADIMPLEMENTO DOS PROMITENTES COMPRADORES RECONHECIDO NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. PRETENSÃO DE REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. FATO SUPERVENIENTE. ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA PARA A SOLUÇÃO DA CAUSA.

1. O Tribunal de origem, soberano na análise de fatos e provas, concluiu que o inadimplemento dos promitentes compradores em relação ao pagamento do preço foi a causa primária do impasse contratual e que tal pagamento constituía condição suspensiva para a obrigação da vendedora de outorgar a escritura definitiva. A alteração dessa premissa para acolher a tese dos recorrentes de que a vendedora já se encontrava impossibilitada de cumprir sua parte no momento do negócio exigiria reinterpretação de cláusulas contratuais e revolvimento de provas, providências vedadas em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A alegação de que a matéria se resume à reavaliação da prova não se sustenta, pois o que se pretende é a completa reanálise da cronologia dos inadimplementos e da distribuição das culpas, matéria eminentemente fática.

3. O fato superveniente da arrematação do imóvel, embora relevante, não tem o condão de reverter a situação jurídica consolidada, notadamente a mora dos compradores, que confessadamente perdura por longo período. A parte que se encontra em situação de inadimplemento não pode invocar a exceção do contrato não cumprido para exigir o cumprimento da obrigação da contraparte ou para fundamentar a rescisão, conforme dispõe o art. 476 do Código Civil.

Agravo interno improvido.

### 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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.  
Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2936760 - RS(2025/0173381-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**AGRAVANTE** : MARCO ANTÔNIO POTTHOFF SILVA  
**AGRAVANTE** : SOLANGE ROSSI POTTHOFF SILVA  
**ADVOGADO** : JOSÉ NAÉCIO DE MATOS - SP221055  
**AGRAVADO** : SIPAR - SOCIEDADE DE INCORPORACOES E PARTICIPACOES S/A  
**ADVOGADOS** : ÂNGELA CRISTINA VIERO - RS044073  
ARIADNE SCAF RESING - RS44072A

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INADIMPLEMENTO DOS PROMITENTES COMPRADORES RECONHECIDO NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. PRETENSÃO DE REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. FATO SUPERVENIENTE. ARREMATACÃO DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA PARA A SOLUÇÃO DA CAUSA.

1. O Tribunal de origem, soberano na análise de fatos e provas, concluiu que o inadimplemento dos promitentes compradores em relação ao pagamento do preço foi a causa primária do impasse contratual e que tal pagamento constituía condição suspensiva para a obrigação da vendedora de outorgar a escritura definitiva. A alteração dessa premissa para acolher a tese dos recorrentes de que a vendedora já se encontrava impossibilitada de cumprir sua parte no momento do negócio exigiria reinterpretação de cláusulas contratuais e revolvimento de provas, providências vedadas em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A alegação de que a matéria se resume à reavaliação da prova não se sustenta, pois o que se pretende é a completa reanálise da cronologia dos inadimplementos e da distribuição das culpas, matéria eminentemente fática.

3. O fato superveniente da arrematação do imóvel, embora relevante, não tem o condão de reverter a situação jurídica consolidada, notadamente a mora dos compradores, que confessadamente perdura por longo período. A parte que se encontra em situação de inadimplemento não pode invocar a exceção do contrato não cumprido para exigir o cumprimento da obrigação da contraparte ou para fundamentar a rescisão, conforme dispõe o art. 476 do Código Civil.

Agravo interno improvido.

### RELATÓRIO

**O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

Cuida-se de agravo interno interposto por MARCO ANTÔNIO POTTHOFF SILVA e SOLANGE ROSSI POTTHOFF SILVA contra decisão monocrática de minha relatoria, que negou provimento ao agravo em recurso especial por eles manejado (fls. 2.591-2.594).

A decisão monocrática agravada manteve a inadmissão do recurso especial, sob o fundamento da incidência das Súmulas n. 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, concluindo que a análise da pretensão recursal demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusulas contratuais (fl. 2.594).

Em suas razões de agravo interno (fls. 2.598-2.605), os agravantes sustentam, em síntese, que (1) a controvérsia não busca o reexame de provas ou a reinterpretação de cláusulas, mas sim a reavaliação jurídica de fatos incontroversos, não havendo óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ; (2) a questão é exclusivamente de direito e cinge-se à aplicação do art. 476 do Código Civil diante da impossibilidade de cumprimento da obrigação pela vendedora; (3) existe fato superveniente de extrema relevância, qual seja, a arrematação judicial do imóvel em leilão ocorrido em 2025, por dívida exclusiva da parte agravada, o que torna a obrigação desta definitivamente inexecutível e justifica a rescisão contratual; e (4) a manutenção da exigibilidade do pagamento do preço, diante da perda do objeto do contrato, configuraria enriquecimento ilícito da vendedora e violação da boa-fé objetiva. Ao final, pugnam pela reconsideração da decisão agravada ou, sucessivamente, pelo provimento do recurso pelo órgão colegiado.

Devidamente intimada, a parte agravada, SIPAR - SOCIEDADE DE INCORPORACOES E PARTICIPACOES S.A. apresentou contraminuta ao agravo interno (fls. 2.627-2.630), defendendo a manutenção integral da decisão monocrática. Alega, em resumo, que o recurso é manifestamente improcedente e protelatório, pois busca rediscutir matéria acobertada pela coisa julgada em processo de execução que tramita há quase dezenove anos. Afirma que os agravantes estão inadimplentes há mais de quinze anos, embora permaneçam na posse do imóvel desde 1997, o que atrai a aplicação da exceção do contrato não cumprido em seu desfavor. Sustenta, ainda, a prescrição da pretensão rescisória e a correta aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Por fim, requer a condenação dos AGRAVANTES à multa por litigância de má-fé, prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil.

É, no essencial, o relatório.

## **VOTO**

**O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

Trata-se de agravo interno que se insurge contra decisão monocrática que, com base nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ, manteve acórdão que julgou improcedente pedido de rescisão de promessa de compra e venda. O fundamento central das instâncias ordinárias foi o de que o inadimplemento dos promitentes compradores em relação ao preço precedeu e impediu a exigibilidade da obrigação da promitente vendedora de outorgar a escritura definitiva.

Na origem, o caso cuida de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda ajuizada pelos agravantes com o objetivo de desfazer o negócio jurídico celebrado em 1997. A causa de pedir da ação rescisória centrou-se na alegação da exceção do contrato não cumprido, sob o argumento de que a agravada, promitente vendedora, estaria impossibilitada de cumprir sua obrigação de outorgar a escritura definitiva do imóvel livre de ônus, em razão de sua situação de insolvência e da existência de múltiplas penhoras que gravavam o bem. O juízo de primeira instância julgou a ação improcedente, por entender que o inadimplemento contratual partiu primeiramente dos próprios autores, que não quitaram o preço ajustado, sendo esta a condição para que pudessem exigir a contraprestação da vendedora. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, ao julgar a apelação, manteve integralmente a sentença, reforçando que, sendo incontroverso o inadimplemento dos compradores, não lhes assiste o direito de invocar o art. 476 do Código Civil. Interposto recurso especial, este teve seu seguimento negado na origem, decisão que foi mantida por meio da decisão monocrática ora agravada, com fundamento nas Súmulas n. 5 e 7 desta Corte. O objetivo essencial da pretensão recursal nesta Corte é afastar os referidos óbices sumulares para que seja reconhecida a rescisão do contrato por culpa da vendedora, em virtude da superveniente arrematação judicial do imóvel.

O agravo interno não merece provimento.

### **(I) Da manutenção da decisão agravada**

A decisão monocrática agravada deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos. Os agravantes, em seu recurso, não apresentam argumentos novos ou substanciais que sejam capazes de infirmar as razões que conduziram à negativa de provimento do agravo em recurso especial. Limitam-se a reiterar, com outras palavras, a mesma linha de argumentação já rechaçada, insistindo na tese de que a questão seria puramente de direito e que o fato superveniente da arrematação do bem alteraria o cenário jurídico.

A pretensão recursal continua a esbarrar, de forma intransponível, nos óbices das Súmulas n. 5 e 7 desta Corte, e o recurso interposto revela-se manifestamente improcedente, justificando a manutenção do julgado e a aplicação da sanção processual correspondente.

### **(II) Da correta aplicação das Súmulas n. 5 e 7 do STJ**

O ponto central da defesa dos agravantes é a tentativa de afastar a incidência dos enunciados sumulares n. 5 e 7 do STJ, sob a alegação de que a matéria não demandaria reexame de provas, mas mera "reavaliação" de fatos incontroversos. Contudo, tal argumento não prospera. A distinção entre reexame e reavaliação de prova, embora sutil, é fundamental para a delimitação da competência desta Corte Superior. O reexame, vedado pela Súmula n. 7/STJ, implica a reapreciação do conjunto probatório para se chegar a uma conclusão fática diversa daquela alcançada pelas instâncias ordinárias. A reavaliação, por sua vez, consiste em atribuir o correto valor jurídico a um fato já delimitado e incontroverso nos autos.

No caso concreto, o Tribunal de origem, após analisar detidamente o acervo probatório e as cláusulas do contrato, concluiu de forma categórica que a obrigação da agravada (outorga da escritura) estava subordinada a uma condição suspensiva: o pagamento integral do preço pelos agravantes, o que não ocorreu. O acórdão recorrido é explícito ao afirmar que *"o inadimplemento dos apelantes é incontroverso, pois não é negada a falta de pagamento"* e que *"ausente comprovação de que tenha sido adimplido o preço, que é de incumbência dos apelantes, fica desconfigurada a exceção do contrato não cumprido (art. 476 do Código Civil)"* (fl. 2.556).

Portanto, para se chegar à conclusão pretendida pelos agravantes – de que a culpa pela inexecução do contrato seria da vendedora desde o início –, seria imprescindível reexaminar a ordem cronológica dos fatos, a natureza das obrigações estabelecidas no contrato (o que é vedado pela Súmula n. 5/STJ) e o momento em que cada parte se tornou inadimplente. Isso não é reavaliação, mas um autêntico e vedado reexame de fatos e provas. A premissa fática da qual parte todo o raciocínio jurídico, estabelecida soberanamente pela Corte estadual, é a do inadimplemento primário e confesso dos compradores. Modificar essa premissa é tarefa que escapa à competência do Superior Tribunal de Justiça.

### **(III) Do fato superveniente e da exceção do contrato não cumprido**

Os agravantes alegando um fato superveniente: a arrematação do imóvel em leilão judicial em 2025. Argumentam que tal evento tornou a prestação da agravada objetivamente impossível, o que, por si só, justificaria a rescisão do contrato.

Embora a arrematação do bem seja um fato grave, ela não possui o efeito jurídico que os agravantes pretendem lhe conferir no contexto desta demanda. A aplicação da teoria da exceção do contrato não cumprido, positivada no art. 476 do Código Civil, pressupõe que a parte que a invoca esteja em dia com suas próprias obrigações. Nos contratos bilaterais, um contratante não pode exigir o cumprimento da obrigação do outro antes de ter cumprido a sua própria parte.

No caso dos autos, as instâncias ordinárias firmaram a premissa de que os agravantes se encontram inadimplentes com o pagamento do preço há mais de quinze anos, enquanto ocupam o imóvel desde 1997. A mora dos compradores é, portanto, anterior e prolongada. A posterior impossibilidade de cumprimento por parte da vendedora não tem o poder de apagar ou justificar o inadimplemento pregresso dos compradores. Eles não podem, após anos de descumprimento de sua principal obrigação (pagar o preço), valer-se de um evento posterior para se eximirem de suas responsabilidades e buscarem a rescisão como se fossem a parte lesada. Tal conduta representaria uma violação direta ao princípio que veda o comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*) e permitiria que se beneficiassem da própria torpeza.

A agravada, em sua contraminuta, ressalta que a dívida dos agravantes já foi, inclusive, objeto de processo de execução com decisão transitada em julgado, o que reforça a consolidação de sua situação de inadimplência. A presente ação de rescisão, portanto, aparenta ser mais uma tentativa de se esquivar das consequências jurídicas de seu próprio e já reconhecido descumprimento contratual.

#### **(IV) Do caráter protelatório do recurso e da aplicação da multa**

A agravada requer a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil, que dispõe: "*Quando o agravo interno for declarado manifestamente inadmissível ou improcedente em votação unânime, o órgão colegiado, em decisão fundamentada, condenará o agravante a pagar ao agravado multa fixada entre um e cinco por cento do valor atualizado da causa.*"

A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que a aplicação da referida multa não é automática, exigindo-se que o recurso seja manifestamente inadmissível ou improcedente, revelando um caráter abusivo ou protelatório. Tal premissa não está caracterizada nos presentes autos. A mera interposição do recurso não configura o abuso do direito de recorrer.

Ante o exposto, voto por **negar provimento** ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.936.760 / RS**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0173381-1

Número de Origem:  
51241584820218210001

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

### **Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : MARCO ANTÔNIO POTTHOFF SILVA

AGRAVANTE : SOLANGE ROSSI POTTHOFF SILVA

ADVOGADO : JOSÉ NAÉCIO DE MATOS - SP221055

AGRAVADO : SIPAR - SOCIEDADE DE INCORPORACOES E PARTICIPACOES  
S/A

ADVOGADOS : ÂNGELA CRISTINA VIERO - RS044073

ARIADNE SCAF RESING - RS44072A

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

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : MARCO ANTÔNIO POTTHOFF SILVA

AGRAVANTE : SOLANGE ROSSI POTTHOFF SILVA

ADVOGADO : JOSÉ NAÉCIO DE MATOS - SP221055

AGRAVADO : SIPAR - SOCIEDADE DE INCORPORACOES E PARTICIPACOES  
S/A

ADVOGADOS : ÂNGELA CRISTINA VIERO - RS044073

ARIADNE SCAF RESING - RS44072A

## **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026