SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2946069 - SP (2025/0189407-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	P H U PLANEJAMENTO HABITACIONAL URBANO LTDA
ADVOGADOS	:	TÚLIO NASSIF NAJEM GALLETTE - SP164955
		JULIANA AMOROSO COTTA ROMUALDO - SP187594
AGRAVADO	:	VIA HOUSE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	:	JOÃO PAULO FONTES DO PATROCÍNIO - SP248317

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADMISSÃO DE RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM PRESTAÇÃO DE CONTAS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INTERESSE DE AGIR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de cobrança e prestação de contas conexas, relativa à comissão de corretagem pela venda de lotes de terreno.

2. O Tribunal de origem afastou a exceção de contrato não cumprido e a alegação de ausência de provas quanto à intermediação na venda de 1.021 lotes, com base na confissão da agravante em ação apensada, mantendo a sentença de primeiro grau.

3. No recurso especial, a agravante alegou omissão do Tribunal quanto à análise da ausência de interesse de agir, da exceção de contrato não cumprido e da apreciação conjunta das ações conexas, além de violação de dispositivos do Código Civil e Processual Civil.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial pode ser conhecido para revisar o entendimento do Tribunal de origem sobre: (i) a ausência de interesse de agir; (ii) a exceção de contrato não cumprido; e (iii) a apreciação conjunta das ações conexas.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem analisou de forma expressa e suficiente os temas indicados como omissos, enfrentando os fundamentos

Documento eletrônico VDA52025706 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 04/11/2025 11:56:29
Publicação no DJEN/CNJ de 06/11/2025. Código de Controle do Documento: 9b940ee6-31e8-4024-964a-1ac140f391aa

jurídicos suscitados pela agravante. Reconheceu-se a compatibilidade da comissão com a intermediação confessada pela agravante, afastando a exceção de contrato não cumprido.
6. A existência de saldo em favor da agravada, decorrente de comissões pagas em valor inferior ao total de lotes vendidos, evidenciou o interesse de agir.
7. O julgamento conjunto das ações conexas foi realizado sem duplicidade de crédito, afastando alegação de “bis in idem”.
8. A revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem é inviável em sede de recurso especial, conforme entendimento consolidado na Súmula 7 do STJ.
9. A alegação de afronta aos arts. 1.022 e 489 do CPC foi afastada, pois não se constatou omissão, obscuridade ou contradição nos acórdãos recorridos, sendo certo que decisão desfavorável aos interesses da parte não configura negativa de prestação jurisdicional.
10. A pretensão de revaloração jurídica de fatos e provas incontroversos não foi demonstrada pela parte recorrente, que não evidenciou objetivamente que a análise fática estabilizada melhor se enquadraria em outra forma jurídica.
IV. Dispositivo
11. Agravo em recurso especial 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 28/10/2025 a 03/11/2025, 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, 04 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

Documento eletrônico VDA52025706 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 04/11/2025 11:56:29
Publicação no DJEN/CNJ de 06/11/2025. Código de Controle do Documento: 9b940ee6-31e8-4024-964a-1ac140f391aa

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2946069 - SP (2025/0189407-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	P H U PLANEJAMENTO HABITACIONAL URBANO LTDA
ADVOGADOS	:	TÚLIO NASSIF NAJEM GALLETTE - SP164955
		JULIANA AMOROSO COTTA ROMUALDO - SP187594
AGRAVADO	:	VIA HOUSE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	:	JOÃO PAULO FONTES DO PATROCÍNIO - SP248317

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADMISSÃO DE RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM PRESTAÇÃO DE CONTAS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INTERESSE DE AGIR. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação de cobrança e prestação de contas conexas, relativa à comissão de corretagem pela venda de lotes de terreno.

2. O Tribunal de origem afastou a exceção de contrato não cumprido e a alegação de ausência de provas quanto à intermediação na venda de 1.021 lotes, com base na confissão da agravante em ação apensada, mantendo a sentença de primeiro grau.

3. No recurso especial, a agravante alegou omissão do Tribunal quanto à análise da ausência de interesse de agir, da exceção de contrato não cumprido e da apreciação conjunta das ações conexas, além de violação de dispositivos do Código Civil e Processual Civil.

II. Questão em discussão

Documento eletrônico VDA51785421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:14
Código de Controle do Documento: e47435d2-0f0f-4c9d-8e88-b24445963633

4. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial pode ser conhecido para revisar o entendimento do Tribunal de origem sobre: (i) a ausência de interesse de agir; (ii) a exceção de contrato não cumprido; e (iii) a apreciação conjunta das ações conexas.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem analisou de forma expressa e suficiente os temas indicados como omissos, enfrentando os fundamentos jurídicos suscitados pela agravante. Reconheceu-se a compatibilidade da comissão com a intermediação confessada pela agravante, afastando a exceção de contrato não cumprido.

6. A existência de saldo em favor da agravada, decorrente de comissões pagas em valor inferior ao total de lotes vendidos, evidenciou o interesse de agir.

7. O julgamento conjunto das ações conexas foi realizado sem duplicidade de crédito, afastando alegação de “bis in idem”.

8. A revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem é inviável em sede de recurso especial, conforme entendimento consolidado na Súmula 7 do STJ.

9. A alegação de afronta aos arts. 1.022 e 489 do CPC foi afastada, pois não se constatou omissão, obscuridade ou contradição nos acórdãos recorridos, sendo certo que decisão desfavorável aos interesses da parte não configura negativa de prestação jurisdicional.

10. A pretensão de revaloração jurídica de fatos e provas incontroversos não foi demonstrada pela parte recorrente, que não evidenciou objetivamente que a análise fática estabilizada melhor se enquadraria em outra forma jurídica.

IV. Dispositivo

11. Agravo em recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial (e-STJ, fls. 553-565) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial (e-STJ, fls. 547-550).

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Documento eletrônico VDA51785421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:14
Código de Controle do Documento: e47435d2-0f0f-4c9d-8e88-b24445963633

A controvérsia trata do pagamento de comissão de corretagem pela intermediação na venda de lotes de terreno. O Tribunal de origem afastou a exceção de contrato não cumprido, entendendo que a comissão é compatível com a intermediação confessada pela agravante, ainda que documentada de forma diversa.

Também rejeitou a alegação de ausência de provas quanto à venda de 1.021 lotes, com base na confissão da agravante em ação de prestação de contas apensada à cobrança. Assim, manteve a sentença de primeiro grau e negou provimento ao recurso.

No Recurso Especial (e-STJ, fls. 524-536), a agravante alega violação aos arts. 421, 422 e 476 do Código Civil, bem como aos arts.11, 55, §1°, 489, §1º, IV, e 1.022, II, e 1.024 do Código de Processo Civil, insurgindo-se contra os pontos em que foi vencida.

Diante da decisão de inadmissão, manejou o presente agravo.

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 569-570).

VOTO

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

A demanda trata de ação de cobrança e prestação de contas conexas, relativa à comissão de corretagem pela venda de lotes de terreno. O Tribunal afastou as teses de exceção de contrato não cumprido e de ausência de provas quanto à intermediação na venda de 1.021 lotes, com base na confissão da agravante em ação apensada, mantendo a sentença de primeiro grau.

No recurso especial, a agravante alega omissão do Tribunal quanto à análise da ausência de interesse de agir, da exceção de contrato não cumprido e da apreciação conjunta das ações conexas.

O Tribunal inadmitiu o recurso, ao entender que não houve omissão no acórdão recorrido, tampouco demonstração da violação aos arts. 476 do Código Civil e 55, §1º, do CPC, aplicando, para tanto, a Súmula 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA51785421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:14
Código de Controle do Documento: e47435d2-0f0f-4c9d-8e88-b24445963633

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, assim ementada (e-STJ. fls. 501 e 516):

> ***"****APELAÇÃO. Ação de cobrança cumulada com reparação de danos. Julgamento conjunto com a ação de exigir contas (segunda fase). Comissão de corretagem. Seiscentos reais para cada lote de terreno vendido. Sentença de parcial procedência. Comissionamento pago em valor inferior ao total de lotes vendidos sob intermediação da ré, conforme confessado pela autora. "Bis in idem" inexistente. Recurso desprovido."*
>
> *"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Acórdão que negou provimento ao recurso de apelação. Ausência de omissão, obscuridade, erro material ou contradição no acórdão. Inequívoco caráter infringente. Questões devidamente enfrentadas, discutidas e decididas fundamentadamente. Embargos rejeitados."*

De saída, no que tange a alegação de afronta aos artigos 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, certo é que "Afasta-se a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois não se constatam 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.)

Não se verifica omissão no acórdão, pois todas as questões relevantes foram devidamente enfrentadas. O Tribunal analisou os fundamentos jurídicos suscitados, inclusive quanto à alegada ausência de interesse de agir, à exceção de contrato não cumprido e à ausência de julgamento uniforme das ações conexas, manifestando-se expressamente com base nas provas constantes dos autos.

No que se refere à exceção de contrato não cumprido, o acórdão reconheceu que a comissão é compatível com a intermediação confessada pela agravante, ainda que documentada de forma diversa.

Quanto à alegação de ausência de interesse de agir, o Tribunal destacou a existência de saldo em favor da agravada, decorrente do pagamento de comissões em valor inferior ao total de lotes vendidos sob sua intermediação, conforme confissão

Documento eletrônico VDA51785421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:14
Código de Controle do Documento: e47435d2-0f0f-4c9d-8e88-b24445963633

da própria agravante, razão pela qual concluiu pela presença de interesse de agir na ação de cobrança.

Outrossim, o acórdão reconheceu a conexão entre as ações e a realização de julgamento simultâneo, ainda que de forma separada, entendendo que não houve dupla condenação pelo mesmo fato, mas sim identidade de objeto, sem que isso resultasse em duplicidade de crédito, como havia apontado a Juíza de Primeiro Grau.

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.

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.)*

Documento eletrônico VDA51785421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:14
Código de Controle do Documento: e47435d2-0f0f-4c9d-8e88-b24445963633

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.

Ademais, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, notadamente quanto a alegação de falta de interesse de agir e a exceção de contrato não cumprido, 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 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:

> *AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO INEXISTENTES. ACÓRDÃO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO. CONCLUSÃO NO SENTIDO DA AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. EXISTÊNCIA DE AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL COM TRÂNSIGO EM JULGADO. SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
>
> *1. Não há nenhuma omissão, contradição ou carência de fundamentação a ser sanada no julgamento da segunda instância, portanto inexistentes os requisitos para reconhecimento de ofensa ao art. 1.022 do CPC. O acórdão dirimiu a controvérsia com base em fundamentação sólida, sem tais vícios, tendo apenas resolvido a celeuma em sentido contrário ao postulado pela parte insurgente.*
>
> *2. O acordão concluiu que não havia interesse de agir para esta ação de cobrança de aluguéis, tendo em vista já existir decisão deferindo demanda envolvendo revisional de aluguéis com trânsito em julgado. O pleito em questão poderia ser resolvido naquele processo, haja vista que*

Documento eletrônico VDA51785421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:14
Código de Controle do Documento: e47435d2-0f0f-4c9d-8e88-b24445963633

o § 2º do art. 69 da Lei n. 8.245/1991 não restringiria o cumprimento de sentença apenas às diferenças apuradas na ação revisional. Súmula 7/STJ.

3. Consoante o entendimento desta Corte Superior, é lícito ao locador executar as diferenças de aluguéis nos próprios autos da ação revisional transitada em julgado. Verbete sumular n. 83/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.013.140/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023.)

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MANDADO DE SEGURANÇA. DIREITO LÍQUIDO E CERTO NÃO EVIDENCIADO. EVIDENTE AUSÊNCIA DE PROVA PRÉ-CONSTITUÍDA. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. EXTINÇÃO DO MANDAMUS SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE PREJUDICADA. PROVIMENTO NEGADO.

1. Extrai-se do art. 105, inciso III, da Constituição Federal que a missão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) é a de uniformizar a interpretação da legislação federal. No cumprimento de seu papel, não lhe é permitida a formação de novo juízo sobre fatos e provas dos autos. Incidência da Súmula 7 deste Tribunal.

2. Diante da inexistência de prova pré-constituída, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem entendido que "a denegação da ordem, com a extinção do feito sem resolução do mérito, é medida que se impõe, por não ser o caso de mandado de segurança, à luz do disposto nos artigos 1º e 10 da Lei n. 12.016/2009" (RMS n. 60.168/MG, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 18/5/2021) . Precedentes.

3. 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.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.403.380/BA, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025.)

Documento eletrônico VDA51785421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:14
Código de Controle do Documento: e47435d2-0f0f-4c9d-8e88-b24445963633

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. TERMO FINAL. EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL VIOLADOS. SÚMULA 284/STF. RESTITUIÇÃO DOS JUROS DE OBRA. LEGITIMIDADE PASSIVA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. IPTU E TAXAS CONDOMINIAIS. PAGAMENTO INDEVIDO ANTES DA IMISSÃO DE POSSE NO IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

2. No que diz respeito ao termo final para entrega do imóvel, a parte recorrente não indicou quais seriam os dispositivos legais violados, caracterizando a deficiência na fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai, por analogia, a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

3. A pretensão de alterar o entendimento do acórdão recorrido acerca da legitimidade passiva dos agravantes para responder pela devolução dos juros da obra e da aplicação da exceção do contrato não cumprido demandaria a análise e interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. A jurisprudência do STJ entende que é abusiva a cláusula que transfere as despesas de condomínio e IPTU ao adquirente do imóvel que ainda não tenha sido imitido na posse do bem.

5. "O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso na entrega do imóvel foi superior a um ano após a expiração do prazo de tolerância" (AgInt no REsp 1.949.046/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 10/6/2022).

6. Na hipótese, as instâncias ordinárias concluíram que o atraso na entrega do imóvel superou o mero inadimplemento contratual, devendo ser mantida a indenização por danos morais. Precedentes.

Documento eletrônico VDA51785421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:14
Código de Controle do Documento: e47435d2-0f0f-4c9d-8e88-b24445963633

7. Agravo interno provido para, reconsiderando a decisão agravada, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.263.061/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 27/4/2023.)

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

Documento eletrônico VDA51785421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:14
Código de Controle do Documento: e47435d2-0f0f-4c9d-8e88-b24445963633

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.

Diante disso, não conheço do recurso no ponto.

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

Majoro o percentual de honorários sucumbenciais para 17% (dezessete por cento), nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA51785421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:14
Código de Controle do Documento: e47435d2-0f0f-4c9d-8e88-b24445963633

Documento eletrônico VDA51785421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 27/10/2025 11:13:14
Código de Controle do Documento: e47435d2-0f0f-4c9d-8e88-b24445963633

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.946.069 / SP

Número Registro: 2025/0189407-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00267571720138260506 00501593020138260506 10266830920148260506 11512013 21232013 267571720138260506 26757172013826050600501593020138260506 501593020138260506

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: P H U PLANEJAMENTO HABITACIONAL URBANO LTDA
ADVOGADOS	: TÚLIO NASSIF NAJEM GALLETTE - SP164955
	JULIANA AMOROSO COTTA ROMUALDO - SP187594
AGRAVADO	: VIA HOUSE IMOVEIS LTDA
ADVOGADO	: JOÃO PAULO FONTES DO PATROCÍNIO - SP248317

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CORRETAGEM

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA52005674 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 01:04:18
Código de Controle do Documento: aea37b99-ca78-4538-b4af-0fd766e8a4d1

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, 03 de novembro de 2025

Documento eletrônico VDA52005674 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 04/11/2025 01:04:18
Código de Controle do Documento: aea37b99-ca78-4538-b4af-0fd766e8a4d1