



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2947462 - ES (2025/0191784-8)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **CIDADE VERDE SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S**
/A
AGRAVANTE : **GRAN VIVER URBANISMO S/A**
ADVOGADO : **LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473**
AGRAVADO : **WANDERSON DUARTE**
AGRAVADO : **ADRIANA DONADONES**
ADVOGADO : **ISRAEL GIRI LIMA - ES020218**
AGRAVADO : **JULIANA RODRIGUES LUIZ - MICROEMPRESA**
ADVOGADO : **VINÍCIUS VICENZO MAGALHÃES TESTA - ES014368**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. DANO MORAL. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5, 7 E 182 DO STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por CIDADE VERDE SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e GRAN VIVER URBANISMO S/A contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, manejado em face de acórdão do TJES que, ao julgar apelação cível, manteve a sentença proferida em ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores e indenização por danos morais ajuizada por WANDERSON DUARTE e ADRIANA DONADONES, reconhecendo inadimplemento contratual pelo atraso na entrega de lote e condenando as empresas à restituição integral dos valores pagos e à indenização por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) verificar se a empresa GRAN VIVER URBANISMO S/A possui legitimidade passiva para figurar no polo da demanda, embora não seja parte contratual; (ii) determinar se é cabível a restituição integral dos valores pagos em razão do inadimplemento contratual; e (iii) definir se a indenização por danos morais é devida e se o valor arbitrado é proporcional.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A instância de origem reconhece a legitimidade passiva da GRAN VIVER URBANISMO S/A com base na teoria da aparência e na constatação de sua participação ativa no empreendimento, além de vínculos evidentes com a outra ré, como endereço comum e publicidade conjunta.
4. O atraso na entrega do loteamento supera quatro anos do prazo de tolerância, não sendo justificável por eventos como chuvas ou escassez de mão de obra, considerados fortuito interno, atraindo a responsabilidade das recorrentes.
5. A jurisprudência do STJ (Súmula 543) estabelece a devolução integral das parcelas pagas pelo promitente comprador nos casos de inadimplemento exclusivo do vendedor, como no presente caso.
6. A indenização por danos morais é mantida com base na extensão do prejuízo e no longo prazo de descumprimento contratual, configurando violação a direitos da personalidade.
7. A revisão das conclusões do tribunal de origem demandaria reexame de fatos e provas e interpretação de cláusulas contratuais, providência vedada em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.
8. A parte agravante não impugna especificamente todos os fundamentos da decisão recorrida, limitando-se a alegações genéricas, o que atrai a aplicação da Súmula 182 do STJ, que torna inviável o agravo que não ataca de forma específica os fundamentos da decisão agravada.

IV. DISPOSITIVO

9. 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 07/10/2025 a 13/10/2025, 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, 14 de outubro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2947462 - ES (2025/0191784-8)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE : CIDADE VERDE SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S
/A
AGRAVANTE : GRAN VIVER URBANISMO S/A
ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473
AGRAVADO : WANDERSON DUARTE
AGRAVADO : ADRIANA DONADONES
ADVOGADO : ISRAEL GIRI LIMA - ES020218
AGRAVADO : JULIANA RODRIGUES LUIZ - MICROEMPRESA
ADVOGADO : VINÍCIUS VICENZO MAGALHÃES TESTA - ES014368

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. DANO MORAL. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5, 7 E 182 DO STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto por CIDADE VERDE SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e GRAN VIVER URBANISMO S/A contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, manejado em face de acórdão do TJES que, ao julgar apelação cível, manteve a sentença proferida em ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores e indenização por danos morais ajuizada por WANDERSON DUARTE e ADRIANA DONADONES, reconhecendo inadimplemento contratual pelo atraso na entrega de lote e condenando as empresas à restituição integral dos valores pagos e à indenização por danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) verificar se a empresa GRAN VIVER URBANISMO S/A possui legitimidade passiva para figurar no polo da demanda, embora não seja parte contratual; (ii) determinar se é cabível a restituição integral dos valores pagos em razão do inadimplemento contratual; e (iii) definir se a indenização por danos morais é devida e se o valor arbitrado é proporcional.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A instância de origem reconhece a legitimidade passiva da GRAN VIVER URBANISMO S/A com base na teoria da aparência e na constatação de sua participação ativa no empreendimento, além de vínculos evidentes com a outra ré, como endereço comum e publicidade conjunta.
4. O atraso na entrega do loteamento supera quatro anos do prazo de tolerância, não sendo justificável por eventos como chuvas ou escassez de mão de obra, considerados fortuito interno, atraindo a responsabilidade das recorrentes.
5. A jurisprudência do STJ (Súmula 543) estabelece a devolução integral das parcelas pagas pelo promitente comprador nos casos de inadimplemento exclusivo do vendedor, como no presente caso.
6. A indenização por danos morais é mantida com base na extensão do prejuízo e no longo prazo de descumprimento contratual, configurando violação a direitos da personalidade.
7. A revisão das conclusões do tribunal de origem demandaria reexame de fatos e provas e interpretação de cláusulas contratuais, providência vedada em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.
8. A parte agravante não impugna especificamente todos os fundamentos da decisão recorrida, limitando-se a alegações genéricas, o que atrai a aplicação da Súmula 182 do STJ, que torna inviável o agravo que não ataca de forma específica os fundamentos da decisão agravada.

IV. DISPOSITIVO

9. Agravo em recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

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

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.

É o relatório.

VOTO

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

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 (e-STJ fls. 535-544):

CIDADE VERDE SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A E GRAN VIVER URBANISMO S/A interpuseram RECURSO ESPECIAL (id. 6021268), com fulcro no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, em razão do ACÓRDÃO (id. 5679286), proferido pela Egrégia Segunda Câmara Cível, cujo decisum negou provimento ao RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL manejado pelas Recorrentes em virtude da SENTENÇA lavrada pelo Juízo da 4ª Vara Cível de Serra nos autos da “AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE VALORES C/C REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS” ajuizada por WANDERSON DUARTE E ADRIANA DONADONES, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na exordial.

O referido Acórdão está assim ementado, in verbis:

EMENTA: APELAÇÃO – DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – NULIDADE DA CITAÇÃO – INOCORRÊNCIA – LEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA – TEORIA DA APARÊNCIA – INADIMPLEMENTO CONTRATUAL POR PARTE DAS APELANTES – INVIABILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES – POSSIBILIDADE DE INVERSÃO DA CLÁUSULA MORATÓRIA – INEXISTÊNCIA DE BIS IN IDEM – DANO MORAL CONFIGURADO – RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE DO QUANTUM INDENIZATÓRIO – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO – HONORÁRIOS RECURSAIS.

1. Não há que se falar na nulidade da citação pela via postal, na medida em que as cartas com aviso de recebimento foram entregues no prédio comercial em que estão sediadas as apelantes, sem qualquer ressalva de que estavam ausentes. Inteligência do art. 248, §4º, do CPC.

2. Conquanto a segunda empresa apelante não conste como promitente vendedora na avença, os materiais publicitários no local e disponíveis no próprio sítio eletrônico da ora recorrente, denotam que esta possui participação ativa no loteamento em enfoque e integra a cadeia produtiva, logo, ostenta pertinência subjetiva para figurar no polo passivo em razão da incidência da teoria da aparência.

3. As vicissitudes previsíveis na atividade da construção civil, tais como chuvas, greves, carência de mão de obra, embaraços

administrativos, entre outras, não restam abarcadas pelos conceitos referentes ao caso fortuito e à força maior. Portanto, houve culpa exclusiva das apelantes no atraso da entrega do loteamento, o que atrai o dever de restituição integral das parcelas pagas pelos apelados. Inteligência da súmula nº 543 do Tribunal da Cidadania.

4. É válida a inversão da cláusula moratória procedida pelo juízo de origem com base na isonomia, porque o contrato fixou multa somente em desfavor dos compradores. Inteligência do REsp 1.631.485/DF.

5. Não houve ofensa à tese do REsp 1.635.428/DF, já que a cláusula moratória não foi cumulada com lucros cessantes. Ademais, inexistente bis in idem decorrente do arbitramento de danos morais, dada a natureza diversa dos institutos.

6. A conduta das apelantes ultrapassou a seara do mero dissabor, mormente quando sopesado que após mais de 04 (quatro) anos do término do prazo de tolerância o loteamento sequer foi entregue.

7. A quantia arbitrada a título de indenização por danos morais não deve ser revista, pois a magistrada de primeiro grau esteve atenta às peculiaridades do caso concreto e se embasou nos parâmetros da razoabilidade e da proporcionalidade, sendo a importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para ambos os apelados adequada ao caráter pedagógico/punitivo do dano moral.

8. Recurso conhecido e improvido. Condenação das apelantes ao pagamento de honorários recursais.

(TJES, 0007554-42.2020.8.08.0048, Apelação Cível, Relator: DESEMBARGADOR FERNANDO ESTEVAM BRAVIN RUY, Órgão Julgador: Segunda Câmara Cível, Data de Julgamento: 08/08/2023).

Irresignadas, as Recorrentes alegam dissídio jurisprudencial e afronta aos artigos 50, 186, 421, 422, 475, 884, 725, 927, 944, 1.052, do Código Civil, aos artigos 17, 330, inciso II, 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Apesar de devidamente intimados, os Recorridos deixaram de apresentar Contrarrazões (Certidão - id. 7934514).

Na espécie, em relação aos artigos 17, 330, inciso II, 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, e aos artigos 50 e 1.052, do Código Civil, as

Recorrentes defendem “a ilegitimidade passiva da ré GRAN VIVER URBANISMO S/A, vez que não figura nos contratos em análise no presente feito.” (p. 07)

Já em relação aos artigos 186, 421, 422, 475, 725, 884, 927 e 944, do Código Civil, as Recorrentes afirmam: (1) “inobservância da relação contratual entre as partes quanto ao percentual de restituição de valores e os valores contratados” (p. 09); (2) “inocorrência de danos morais; (3) “verba de danos morais foi fixada em valor desproporcional.”

A respeito, extrai-se do Voto condutor do Aresto hostilizado a seguinte fundamentação, in verbis:

Ao compulsar os autos, observa-se que Wanderson Duarte e Adriana Donadones celebraram com Cidade Verde Empreendimentos Imobiliários S/A contrato (fls. 14-verso/26) de promessa de compra e venda do lote nº 09, quadra 34, do loteamento Cidade Verde Serra, localizado no município da Serra, que seria entregue no mês de abril de 2019 (fl. 15), tendo como prazo de tolerância 180 (cento e oitenta) dias, de acordo com a cláusula primeira, parágrafo sétimo, da avença (fl. 17).

Conquanto a empresa Gran Viver Urbanismo S/A não conste como promitente vendedora, os materiais publicitários no local (fls. 31/31-verso) e disponíveis no próprio sítio eletrônico da ora apelante¹, denotam que esta possui participação ativa no loteamento em enfoque e integra a cadeia produtiva (art. 3º do CDC).

Outrossim, a Gran Viver Urbanismo S/A está sediada (fl. 153) no mesmo endereço da Cidade Verde Empreendimentos Imobiliários S/A, consoante se depreende das razões recursais (fl. 153), o que reforça a teoria da aparência. Portanto, aquela possui pertinência subjetiva para figurar no polo passivo desta demanda. Nessa linha de entendimento, já decidiu esta egrégia Corte em feito envolvendo as ora apelantes, vide:

(...)

Mister ressaltar que os elementos fotográficos (fls. 28-verso/31-verso) que acompanham a exordial, as assertivas da imobiliária litisconsorte passiva em sede de contestação (fls. 63/79) e de contrarrazões (fls. 226/239), as informações do andamento das obras contidas no sítio eletrônico da Gran Viver Urbanismo S/A e os outros processos que tramitaram perante esta egrégia Corte acerca do mesmo loteamento (art. 375 do CPC) demonstram que o empreendimento foi abandonado pelas

recorrentes, já que não se constata quaisquer dos melhoramentos previstos no negócio jurídico supracitado.

Cumpra pontuar, que as vicissitudes previsíveis na atividade da construção civil, tais como chuvas, greves, carência de mão de obra, embaraços administrativos, entre outras, não restam abarcadas pelos conceitos referentes ao caso fortuito e à força maior.

Isso porque, cuidando de construção civil, principalmente diante do reconhecido gabarito da empresa responsável pelo empreendimento, entendo que as circunstâncias alegadas como imprevisíveis e inevitáveis, capazes de justificar a prorrogação indefinida da entrega do imóvel, se enquadram no que a doutrina denomina de fortuito interno, ou seja, situações que – embora refujam à alçada da evitabilidade – são inerentes à própria atividade empresarial.

Logo, a alegação de fortes chuvas não se prestam ao rompimento do nexo de causalidade e à consequente exclusão da responsabilidade. Aliás, no julgamento de recursos de apelação referentes ao mesmo empreendimento, reconheci a culpa das recorrentes pelo atraso na entrega do loteamento, vide:

(...)

Acrescente-se que é assente na jurisprudência desta colenda Câmara Cível que a existência de cláusula de irrevogabilidade e de irretratabilidade (cláusula vigésima primeira, fls. 25/25- verso) não obsta o desfazimento do negócio jurídico, por conta da incidência das normas consumeristas, em especial do art. 51, incisos I, II e IX do CDC, senão vejamos os seguintes julgados:

(...)

Reputo que incide a regra do art. 475 do CC, dado que não estamos diante de hipótese de arrependimento ou desistência imotivada dos promitentes compradores, mas sim da rescisão contratual decorrente do inadimplemento das empresas responsáveis pelo loteamento², que buscam perpetuar a relação contratual sem cumprir com os seus próprios deveres avençados.

Nesse contexto, não há que se falar no direito de retenção de parte dos valores adimplidos pelos apelados (fls. 37/50-verso),

na medida em que o desfazimento do contrato decorre de culpa exclusiva das apelantes, o que enseja a aplicação da súmula nº 543 do Tribunal da Cidadania, que prevê:

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”.

(...)

DOS DANOS MORAIS

No que concerne aos danos morais, percebe-se que o descumprimento contratual abalou os direitos da personalidade de Wanderson Duarte e de Adriana Donadones, visto que o excessivo atraso na entrega da obra ultrapassou a seara do mero dissabor, mormente quando sopesado que após mais de 04 (quatro) anos do término do prazo de tolerância o loteamento sequer foi entregue.

Por isso, tenho que o quantum indenizatório de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para ambos os apelados, arbitrado pelo órgão a quo, é razoável e proporcional às singularidades fáticas e adequado ao caráter punitivo/pedagógico do dano moral, bem como não destoa da importância fixada por esta egrégia Corte em casos semelhantes” [...]

Nesse contexto, modificar a conclusão alcançada pelo Órgão Fracionário em sentido contrário à pretensão da Recorrente demandaria, interpretação do contrato de compra e venda firmado entre as Partes, bem como o reexame do acervo fático-probatório, o que encontra óbice nas Súmulas nº 5 e nº 7, do Egrégio Superior Tribunal de Justiça. Nesse sentido revela-se a jurisprudência, in litteris:

(...)

Isto posto, com fulcro no artigo 1.030, inciso V, do Código de Processo Civil, inadmito 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.

A teor da jurisprudência desta corte, "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial." (Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça).

Com efeito, a discussão de questões afetas à interpretação contratual, notadamente a do teor e sentido de cláusulas, mostra-se incompatível com o propósito e rito dos recursos especiais, destinados à verificação da interpretação e aplicação do direito federal.

Não por outra razão, a jurisprudência desta corte tem reiterado que: " É inviável rever, na via do recurso especial, conclusões das instâncias de cognição plena que resultam do estrito exame do acervo fático-probatório carreado nos autos e da interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas nº 5 e 7 do STJ)." (REsp n. 2.123.587/SC, relatora Ministra Nancy Andrigli, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/2/2025, DJEN de 19/2/2025 .)

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).

2. 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. 2.753.530/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CONTRATO ALEATÓRIO. OSCILAÇÃO DOS CUSTOS QUE INTEGRA A RELAÇÃO JURÍDICA E PAGAMENTO APÓS A ENTREGA EFETIVA DO PRODUTO. NÃO CUMPRIMENTO. EXCEÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. PLEITO DE ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, afastar a afirmação contida no acórdão atacado, quanto ao que ficou estipulado expressamente no contrato acerca do pagamento posterior e de que as oscilações de preço e as alterações dos preços de insumo não seriam impeditivo ao cumprimento do avençado, demanda a reavaliação do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n.os 5 e 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.555.823/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

No presente feito, a análise da pretensão recursal demanda a revisão do conteúdo contratual, providência que, como visto, não se mostra compatível com o escopo legalmente conferido ao recurso especial, a evidenciar a inviabilidade de conhecimento da pretensão.

Para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, 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:

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 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.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

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 reavaliação 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.

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.

Nos termos do art. 932, inciso III, do CPC e do art. 253, parágrafo único, inciso I, do Regimento Interno desta Corte, não se conhecerá do agravo em recurso especial que "não tenha impugnado especificamente todos os fundamentos da decisão recorrida".

Conforme já assentado pela Corte Especial do STJ, a decisão de inadmissibilidade do recurso especial não é formada por capítulos autônomos, mas por um único dispositivo, o que exige que a parte agravante impugne todos os fundamentos da decisão que, na origem, inadmitiu o recurso especial.

Ressalte-se que, em atenção ao princípio da dialeticidade recursal, a impugnação deve ser realizada de forma efetiva, concreta e pormenorizada, não sendo suficientes alegações genéricas ou relativas ao mérito da controvérsia, sob pena de incidência, por analogia, da Súmula 182/STJ.

Observa-se que, no presente caso, embora os agravantes apontem os óbices levantados como pretexto à inadmissibilidade nas suas razões, limitaram-se a tecer argumentação genérica quanto à sua não incidência.

Dito mais claramente, as defesas não impugnaram a incidência dos óbices de maneira específica e suficiente, do mesmo modo que não foram apresentados fatos novos ou elementos aptos a desconstituir a decisão impugnada, bem como não se demonstrou a inaplicabilidade dos julgados indicados pelas decisões que inadmitiram os recursos especiais ao presente caso, o que inviabiliza o conhecimento das insurgências.

A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC /1973. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. SÚMULA Nº 182 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

3. Não pode ser conhecido o recurso que não infirma especificamente os fundamentos da decisão agravada, por óbice da Súmula nº 182 /STJ.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 726.599/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/3/2018, DJe de 3/4/2018.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. VIOLAÇÃO DO ART. 557 DO CPC/73. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 182 DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Inaplicáveis as disposições do NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2. A possibilidade de interposição de agravo regimental contra decisão monocrática proferida com esteio no art. 557 do CPC/73, afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade.

3. O agravo regimental não impugnou as razões da decisão agravada, pois não refutou a aplicação das Súmulas nºs 282 e 356 do STF, em razão da ausência de prequestionamento dos arts. 113, § 2º, 128, 165, 183, § 1º, 267, § 3º, 301, 319, 322, parágrafo único, 458, II, III, 460 do CPC/73. Incide, no ponto, a Súmula nº 182 do STJ: É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada.

4. Agravo regimental parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.

(AgRg no REsp n. 1.464.098/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 10/10/2017, DJe de 20/10/2017.)

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

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

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.947.462 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0191784-8

Número de Origem:

00075544220208080048 75544220208080048

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CIDADE VERDE SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

AGRAVANTE : GRAN VIVER URBANISMO S/A

ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473

AGRAVADO : WANDERSON DUARTE

AGRAVADO : ADRIANA DONADONES

ADVOGADO : ISRAEL GIRI LIMA - ES020218

AGRAVADO : JULIANA RODRIGUES LUIZ - MICROEMPRESA

ADVOGADO : VINÍCIUS VICENZO MAGALHÃES TESTA - ES014368

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - ACESSÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, 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, 13 de outubro de 2025