



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2218605 - PA (2025/0215663-0)

RELATORA	: MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE	: L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO- GO017394
AGRAVADO	: JOAO FERNANDES DOS SANTOS
AGRAVADO	: DAMIAO FERREIRA DOS SANTOS
AGRAVADO	: MARIA MADALENA FERNANDES DOS SANTOS
ADVOGADO	: ROBSON CUNHA DO NASCIMENTO- PA005005

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo interno em recurso especial.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
3. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais são inadmissíveis em recurso especial.
4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
5. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
6. Agravo interno não provido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2218605 - PA(2025/0215663-0)

RELATORA	: MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE	: L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO	: ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394
AGRAVADO	: JOAO FERNANDES DOS SANTOS
AGRAVADO	: DAMIAO FERREIRA DOS SANTOS
AGRAVADO	: MARIA MADALENA FERNANDES DOS SANTOS
ADVOGADO	: ROBSON CUNHA DO NASCIMENTO - PA5005A

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo interno em recurso especial.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
3. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais são inadmissíveis em recurso especial.
4. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
5. A incidência da Súmula 7/STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por L. M. S. E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA à decisão unipessoal que não conheceu do seu recurso especial.

Ação: de reintegração de posse com pedido liminar c/c indenização por perdas e danos, ajuizada pela ora agravante a JOÃO FERNANDES DOS SANTOS, DAMIÃO FERREIRA DOS SANTOS e MARIA MADALENA FERNANDES DOS SANTOS.

Sentença: de extinção do processo sem resolução de mérito, por inadequação da via eleita.

Acórdão: negou provimento ao agravo interno interposto pela ora recorrente à decisão monocrática que havia negado provimento ao seu recurso de apelação, nos termos da seguinte ementa:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. REINTEGRAÇÃO DE POSSE DECORRENTE DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. NECESSIDADE DE DECLARAÇÃO JUDICIAL PARA A RESCISÃO CONTRATUAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo Interno interposto por L. M. S. E. Empreendimentos Imobiliários Ltda contra decisão monocrática que negou provimento a recurso de Apelação. A parte recorrente busca a reintegração de posse de imóvel com base em inadimplemento contratual, alegando que a cláusula resolutiva expressa presente no contrato é suficiente para ensejar a retomada da posse sem necessidade de ação judicial prévia de rescisão contratual. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: (i) se a cláusula resolutiva expressa pode autorizar a reintegração de posse sem a necessidade de declaração judicial de rescisão do contrato; (ii) se a via eleita pela recorrente é adequada para discutir a reintegração de posse com base em inadimplemento contratual sem pedido prévio de rescisão contratual. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A cláusula resolutiva expressa prevista no contrato não dispensa a necessidade de uma declaração judicial para que a rescisão contratual seja efetivada, conforme entendimento consolidado no STJ e nos precedentes desta Corte. 4. A ação de reintegração de posse com base em inadimplemento contratual exige a prévia rescisão judicial do contrato, sendo inadequada a tentativa de uso da via possessória sem tal declaração. 5. A cláusula resolutiva do contrato prevê expressamente a necessidade de notificação judicial para sua eficácia, reforçando a obrigatoriedade de pronunciamento judicial. 6. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento firmado no sentido de que a reintegração de posse, mesmo com cláusula resolutiva expressa, depende de decisão judicial para que seja configurado o esbulho possessório. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Agravo interno desprovido. (e-STJ fls. 272-282).

Recurso especial: alega violação dos arts. 10 e 321 do CPC, bem como dissídio jurisprudencial. Sustenta ser desnecessário o ajuizamento de ação de

rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, uma vez que a rescisão contratual operou-se automaticamente com a mora da parte adversa. Assinala que o contrato prevê cláusula resolutiva expressa, o que torna desnecessário o ajuizamento de ação para a respectiva rescisão. Refere existir entendimento do Superior Tribunal de Justiça a amparar essa tese. Aduz que não lhe foi concedida a oportunidade de emendar a petição inicial para a adequação do pedido. Pede provimento, "para que o acórdão exarado pelo Tribunal a quo seja inteiramente reformado, determinando, conseqüentemente, a reintegração de posse e a condenação da Recorrida ao pagamento de todas as penalidades constantes na cláusula 16ª do contrato firmado entre as partes." (e-STJ fls. 293-316).

Decisão unipessoal: não conheceu do recurso especial, com fundamento nos seguintes óbices: Súmula 211/STJ, Súmula 5/STJ e Súmula 7/STJ (e-STJ fls. 339-344).

Agravo interno: assinala ter ocorrido o prequestionamento, ainda que implícito, da matéria, bem como a inaplicabilidade do óbice correspondente às Súmulas 5 e 7/STJ. Pede provimento, "afastando-se os óbices das Súmulas 211, 5 e 7 do STJ, a fim de conhecer do Recurso Especial e dar-lhe provimento, cassando-se o acórdão recorrido e a sentença para afastar a inadequação da via eleita, determinando-se o retorno dos autos à origem para o regular prosseguimento da Ação de Reintegração de Posse." (e-STJ fls. 348-356).

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

A decisão agravada não conheceu do recurso especial interposto pela ora agravante, com fundamento nos óbices correspondentes às Súmulas 211, 5 e 7, todas do STJ.

Da análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos arts. 10 e 321 do CPC, indicados como violados, não tendo a parte recorrente oposto embargos de declaração ao acórdão para suprir eventual omissão.

Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 211/STJ.

- Da impossibilidade de reexame de fatos e provas e da interpretação de cláusulas contratuais

Na hipótese, assim decidiu o TJ/PA:

A despeito das judiciosas razões do recurso (ID. 17108619) contra a Decisão Monocrática que não proveu o Apelo de ID. 2697799 por não comportar via Reintegratória, prévia compressão de rescisão contratual que franqueie a retomada da posse, tais não são capazes de desconstituir a compreensão adotada e agora mantida: é necessária a declaração judicial de rescisão da avença, para que, então, seja viável a reintegração de posse no contrato baseada.

[...]

Quanto o ora Agravante elege manejar a demanda possessória para discutir rescisão contratual, sem sombra de pálida dúvida, já torna pressuposição à inadequação da via eleita na medida em que ampara a reintegração no contrato de compra e venda sob comento.

[...]

Entretanto, não prego a indiferença quanto à decisão advinda do Superior Tribunal de Justiça que, no julgamento do e R Esp nº 1.789.683/MS atraindo os efeitos do artigo 474 do Código Civil, dispensou provimento judicial dada a cláusula de rescisão ser expressa, fato que predica a ação possessória como instrumento adequado à discussão correspondente.

Raciocínio jurídico esse inaplicável ao caso concreto.

Início a explicação.

O artigo 474 do Código Civil Pátrio destaca a finalidade da cláusula contratual expressa, in verbis:

“Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.”

Sim. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito. Inobstante, para que ocorra essa operação, necessário e obrigatório é o pronunciamento judicial a fim de que sejam examinados os pressupostos autorizadores da resolução do contrato de promessa de compra e venda.

Dito de outro modo. Indispensável é que o julgador diga se aquela redação está certa e adequada a operar de pleno direito. É necessário que o julgador diga se o caminho que percorre a cláusula é acertado para que possa operar de pleno direito.

Perceba a cláusula 15 do pacto sob enfoque, in verbis:

“CLÁUSULA 15- DO VENCIMENTO ANTECIPADO FICA CONVENCIONADO ENTRE AS PARTES QUE TODA A DÍVIDA E OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS DO COMPRADOR VENCERÃO ANTECIPADAMENTE, DE PLENO DIREITO. INDEPENDENTEMENTE DE QUALQUER NOTIFICAÇÃO, QUANDO: A) HOUVER ATRASO NO PAGAMENTO DE 03 (TRÊS) PARCELAS, OU TRANSCORRIDOS 60 (SESSENTA) DIAS APÓS O VENCIMENTO DE QUALQUER PARCELA OU OUTRA OBRIGAÇÃO FINANCEIRA DECORRENTE DESTE CONTRATO: B) O FOR INVADIDO E O COMPRADOR DEIXAR DELOTE/TERRENO CUMPRIR AS OBRIGAÇÕES DESTE CONTRATO. CONFORME CLÁUSULA 12' PARAGRAFO QUARTO. C) HOUVER CEDIDO OU TRANSFERIDO A POSSE DO A TERCEIROS ANTES DA QUITAÇÃO DESTE CONTRATOLOTE/TERRENO CONFORME CLÁUSULA 6'; D) HOUVER ACESSÃO. TRANSFERÊNCIA OU ONERAÇÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO SEM O EXPRESSOLOTE/TERRENO, CONSENTIMENTO DA VENDEDORA, CONFORME CLÁUSULA 7” (Pje ID 2697790, página 19).

Ocorrendo uma das circunstâncias previstas nas alíneas (a) – (d), o vencimento predica como antecipado sem, contudo, operar de pleno direito ante a dependência de ato incidente na redação do §§ 1º e 2º de igual cláusula, in verbis:

“§ 1º - CONSUMANDO-SE O VENCIMENTO ANTECIPADO, O COMPRADOR SERÁ NOTIFICADO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIALMENTE PARA QUE NO PRAZO MÁXIMO DE 15 (QUINZE) DIAS. A CONTAR DA DATA DO RECEBIMENTO, COMPAREÇA AO ESCRITÓRIO DA VENDEDORA E PAGUE A TODO O DÉBITO ENCONTRADO. §2º - SE O COMPRADOR NÃO FIZER O PAGAMENTO NO PRAZO MÁXIMO DE 15 (QUINZE) DIAS, A VENDEDORA PODERÁ RESCINDIR ESTE CONTRATO, DE PLENO DIREITO. NOS TERMOS DA CLÁUSULA 16º OU EXECUTAR O SALDO DEVEDOR, ACRESCIDO DE MULTA CONTRATUAL DE 10%(DEZ POR CENTO) DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO.(Pje ID 2697790, página 19)

É dizer, a consumação do vencimento antecipado somente ocorrerá se houver notificação, inclusive a judicial.

Ora, se a cláusula aduz a imprescindibilidade de pronunciamento judicial para ser consumada, é preciso questionar: Como predicá-la enquanto resolutória expressa a operar de pleno direito se há previsão contratual da necessidade de ordem judicial à emissão da notificação?

A divergência fulcral afasta o entendimento do Superior Tribunal de Justiça porque exige a inicial discussão do contrato subscrito perpassando pelo exame da qualidade e da (não)abusividade, por exemplo, para logo após se prestar o litigante a restaurar a posse.

Veja: A Ação Possessória não se presta à recuperação da posse, sem que antes tenha havido a rescisão correspondente dada a previsão em cláusula contratual. E, quando o litigante não percebe essa especialidade, a reintegração é via eleita inadequada ao tema.

[...]

Em repetição: “A cláusula de resolução expressa, por inadimplemento, não afasta a necessidade de manifestação judicial para verificação dos pressupostos que justificam a resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel - A ação possessória não se presta à recuperação da posse, sem que antes tenha havido a 'rescisão' (, resolução) do contrato. Destarte, inadmissível arectius concessão de liminar reintegratória em ação de 'rescisão' de contrato de compra e venda de imóvel.”

O raciocínio é simples.

Se embaso a pretensão apenas no interdito possessório sem prover a discussão da rescisão do contrato, cujas cláusulas trazem a necessidade de anterior pronunciamento judicial, a via eleita é inadequada permitindo a extinção do processo sem resolução de mérito.

Se embaso a pretensão na discussão inicial quanto à rescisão do contrato para, após obter a declaração judicial e na mesma pisada, almejar a reintegração de posse, a via eleita é adequada dada a qualidade conjugada do debate.

No caso concreto, quer a L M S E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA reintegração de posse, quer o recebimento dos valores inadimplidos, quer danos ora sofridos sem almejar o necessário e obrigatório pronunciamento judicial acerca da rescisão do contrato, indo ao confronto de suas próprias cláusulas 15º e 16º do Pacto subscrito. (e-STJ fls. 277-282).

Alterar as conclusões do acórdão recorrido, no sentido da imprescindibilidade, na hipótese concreta, de pronunciamento judicial acerca da resolução do contrato antes do ajuizamento da ação de reintegração de posse, diante das particularidades da relação contratual mantida pelas partes, demandaria necessariamente a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, o que é inadmissível em recurso especial por força das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

- Da divergência jurisprudencial

Entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência. Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque foram descumpridos os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

Ademais, a incidência da Súmula 7 desta Corte acerca do tema que se supõe divergente também impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República. Nesse sentido: AgInt no AREsp 821.337/SP, Terceira Turma, DJe 13/3/2017 e AgInt no AREsp 964.391/SP, Terceira Turma, DJe 21/11/2016.

Os argumentos levantados nas razões de agravo interno não bastam para afastar os fundamentos da decisão agravada, que ora se reafirma.

- Dispositivo

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.218.605 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0215663-0

Número de Origem:
00095434720178140040 95434720178140040

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394
RECORRIDO : JOAO FERNANDES DOS SANTOS
RECORRIDO : DAMIAO FERREIRA DOS SANTOS
RECORRIDO : MARIA MADALENA FERNANDES DOS SANTOS
ADVOGADO : ROBSON CUNHA DO NASCIMENTO - PA005005

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : L.M.S.E. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394
AGRAVADO : JOAO FERNANDES DOS SANTOS
AGRAVADO : DAMIAO FERREIRA DOS SANTOS
AGRAVADO : MARIA MADALENA FERNANDES DOS SANTOS
ADVOGADO : ROBSON CUNHA DO NASCIMENTO - PA005005

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026