



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2969308 - GO (2025/0228035-0)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **TERRA SANTA PARTICIPAÇÕES LTDA**
ADVOGADOS : **CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703**
 : **LÚCIO FLÁVIO SIQUEIRA DE PAIVA - GO020517**
 : **BRENNER GONTIJO SILVA - GO048861**
 : **FELLIPE DE CASTRO - GO074621**
AGRAVADO : **LARISSA VILELA TOLEDO**
ADVOGADO : **RENATO DIAS AGUIAR - GO043452**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS 5, 7, 83/STJ E SÚMULA 284 STF. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NÃO IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 182/STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que não admitiu recurso especial com fundamento nas Súmulas nº 5, 7 e 83 do Superior Tribunal de Justiça e Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. A parte agravante sustenta que o entendimento defendido está de acordo com o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, que não há necessidade de rever o conjunto fático-probatório e que dispensa a indicação do dispositivo violado em caso de divergência jurisprudencial

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o agravo em recurso especial atende ao princípio da dialeticidade recursal, mediante impugnação específica e pormenorizada de todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade.

III. Razões de decidir

4. A ausência de impugnação específica e detalhada de todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial inviabiliza o conhecimento do agravo, conforme o art. 932, III, do CPC e a Súmula nº 182/STJ.

5. Para superar o óbice da Súmula 83/STJ, seria necessário que a parte agravante apresentasse precedentes contemporâneos ou supervenientes favoráveis à sua tese, ou demonstrasse distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame, o que não foi feito.

6. A decisão recorrida está alinhada à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, de que é indevida a cobrança de taxa de fruição em caso de rescisão contratual de lote não edificado, ainda que tenha havido construção posterior pelo promitente-comprador, pois não há enriquecimento sem causa do adquirente

7. A revisão do percentual de retenção fixado na origem demandaria incursão interpretativa de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório, no que esbarra nas Súmulas nº 5 e 7 desta Corte superior.

IV. Dispositivo

8. 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 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, 04 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2969308 - GO (2025/0228035-0)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **TERRA SANTA PARTICIPAÇÕES LTDA**
ADVOGADOS : **CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703**
 : **LÚCIO FLÁVIO SIQUEIRA DE PAIVA - GO020517**
 : **BRENNER GONTIJO SILVA - GO048861**
 : **FELLIPE DE CASTRO - GO074621**
AGRAVADO : **LARISSA VILELA TOLEDO**
ADVOGADO : **RENATO DIAS AGUIAR - GO043452**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS 5, 7, 83/STJ E SÚMULA 284 STF. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NÃO IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 182/STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que não admitiu recurso especial com fundamento nas Súmulas nº 5, 7 e 83 do Superior Tribunal de Justiça e Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. A parte agravante sustenta que o entendimento defendido está de acordo com o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, que não há necessidade de rever o conjunto fático-probatório e que dispensa a indicação do dispositivo violado em caso de divergência jurisprudencial

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se o agravo em recurso especial atende ao princípio da dialeticidade recursal, mediante impugnação específica e pormenorizada de todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade.

III. Razões de decidir

4. A ausência de impugnação específica e detalhada de todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial inviabiliza o conhecimento do agravo, conforme o art. 932, III, do CPC e a Súmula nº 182/STJ.

5. Para superar o óbice da Súmula 83/STJ, seria necessário que a parte agravante apresentasse precedentes contemporâneos ou supervenientes favoráveis à sua tese, ou demonstrasse distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame, o que não foi feito.

6. A decisão recorrida está alinhada à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, de que é indevida a cobrança de taxa de fruição em caso de rescisão contratual de lote não edificado, ainda que tenha havido construção posterior pelo promitente-comprador, pois não há enriquecimento sem causa do adquirente

7. A revisão do percentual de retenção fixado na origem demandaria incursão interpretativa de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório, no que esbarra nas Súmulas nº 5 e 7 desta Corte superior.

IV. Dispositivo

8. Agravo em recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pelos óbices das Súmulas nº 5, 7 e 83 dessa Corte Superior e da Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

Segundo a parte agravante, a reforma quanto a taxa de fruição não exige a incursão no conjunto fático-probatório, o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no exato sentido do defendido e a indicação do dispositivo não é pressuposto de admissibilidade para análise do dissídio jurisprudencial.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada apresentou contrarrazões.

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:

Terra Santa Participações Ltda., regularmente representada, na mov. 131, interpõe recurso especial (art. 105, III, “a”, da CF) contra o acórdão unânime de mov. 117, proferido em sede de agravo interno nos autos desta apelação cível pela 5ª Turma Julgadora da 6ª Câmara Cível desta Corte, sob relatoria da Des.ª Roberta Nasser Leone, que assim decidiu, conforme ementa abaixo transcrita:

“DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RETENÇÃO DE VALORES. TAXA DE FRUIÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. AGRAVO INTERNO PROVIDO EM PARTE. I. CASO EM EXAME: 1. Trata-se de agravo interno contra decisão monocrática que conheceu da apelação e negou-lhe provimento, mantendo a sentença que rescindiu contrato de compra e venda de terreno, determinando a restituição de valores pagos pela compradora, com retenção de 10%, rejeitou a cobrança de taxa de fruição e definiu os ônus sucumbenciais. A agravante alega culpa exclusiva da agravada pela rescisão, sustentando a cobrança de taxa de fruição, aumento da retenção para 25% e alteração da correção monetária e dos ônus sucumbenciais. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: 2. As questões em discussão são 1) se a rescisão contratual se deu por culpa exclusiva da agravada, justificando a cobrança de taxa de fruição e maior percentual de retenção; 2) se a taxa de fruição é devida em relação a terreno não edificado; 3) qual o percentual razoável de retenção dos valores pagos; 4) qual o termo inicial da correção monetária; e 5) como devem ser distribuídos os ônus sucumbenciais. III. RAZÕES DE DECIDIR: 3. A rescisão contratual, mesmo que ocorrida por culpa da agravada, não justifica a cobrança de taxa de fruição em relação a terreno não edificado, conforme jurisprudência do STJ. 4. A retenção de 15% dos valores pagos, estabelecido contratualmente, é razoável e atende aos princípios do CDC. 5. A correção monetária incide a partir de cada desembolso, preservando o poder aquisitivo da moeda. 6. A distribuição dos ônus sucumbenciais foi equitativa, considerando a sucumbência recíproca. 7. A Lei nº 13.786/2018

não se aplica ao caso, por ter sido o contrato firmado antes da sua vigência. IV. DISPOSITIVO E TESE: 8. Agravo interno conhecido e parcialmente provido. “A taxa de fruição é indevida em relação a terreno não edificado. A retenção de 15% dos valores pagos é razoável na rescisão de contrato de compra e venda de imóvel. A correção monetária incide a partir de cada desembolso. A distribuição dos ônus sucumbenciais, considerando a sucumbência recíproca, deve ser mantida.”

Opostos embargos de declaração pela ora recorrente na mov. 120, foram rejeitados (mov. 128).

Nas razões, a recorrente alega, em suma, violação aos arts. 1.196 e 1.228 do Código Civil e 1º, § 2º da Lei n. 6.899/81.

Contrarrazões vistas na mov. 134, pelo não conhecimento ou desprovimento do recurso.

Preparo regular (mov. 135).

*É o relatório. **Decido.***

De plano, verifico que o juízo de admissibilidade a ser exercido, neste caso, é negativo.

Isso porque, no que concerne à alegada violação aos arts. 1.196 e 1.228 do Código Civil, o entendimento lançado no acórdão objurgado – no sentido de que “A rescisão contratual, mesmo que ocorrida por culpa da agravada, não justifica a cobrança de taxa de fruição em relação a terreno não edificado” – vai ao encontro da orientação do Tribunal da Cidadania (v.g. STJ, 3ª T., AgInt no REsp n. 2.020.258/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe de 16/3/20231), o que, por certo, faz incidir o óbice da Súmula 83 daquela Corte Superior, aplicável ao recurso especial interposto com fundamento também na alínea “a” do permissivo constitucional (cf. STJ, 4ª T., AgInt no AREsp n. 1.386.082/RS, Rel. Min. Raul Araújo, DJe 28/06/2019).

Por outro lado, a análise de eventual ofensa ao dispositivo remanescente encontra o óbice das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que a conclusão sobre o acerto ou desacerto do acórdão objurgado demandaria interpretação de cláusula contratual e reapreciação do acervo fático-probatório dos autos, de modo a aferir, circunstancialmente, o termo inicial da correção monetária. E isso, por certo, impede o trânsito do recurso especial.

Quanto à pretensão de retenção da multa de 25% (vinte e cinco por cento) sobre os valores pagos, a recorrente não tomou as cautelas de indicar, com precisão, o(s) dispositivo(s) legal(is) que, do seu ponto de vista, teria(m) sido violado(s) no acórdão objurgado. Assim, detectada a deficiência da argumentação, a inadmissão do recurso se impõe, com fulcro na Súmula 284 do STF, aplicável ao caso por analogia

*Ante o exposto, **deixo de admitir** o recurso.*

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

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 nº 182/STJ.

Observa-se que, no presente caso, que o recurso de agravo não impugna, de maneira efetiva e detida, todos os capítulos da decisão de inadmissão. Do mesmo modo, não foram apresentados 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.

Na esteira da jurisprudência dominante desta Corte, a superação do óbice da **Súmula nº 83/STJ** exige que o recorrente colacione precedentes deste Superior Tribunal de Justiça, contemporâneos ou supervenientes a seu favor, ou demonstre alguma distinção entre os julgados mencionados na decisão agravada e o caso em exame, o que não fez.

A análise das razões recursais indica que, embora afirme o adequado superação dos óbices apontados, a parte agravante não traz precedente contemporâneo que contemple a tese defendida sem a necessidade de reanálise fático-probatória.

Da mesma forma, no tocante às Súmulas nº 5 e 7 desta Corte Superior, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz da moldura fática delineada no acórdão e da tese jurídica trazida no recurso especial, de que maneira a análise da pretensão recursal não dependeria de reexame do acervo probatório. Esse ônus implica um procedimento argumentativo por meio do qual se deve demonstrar que a análise da pretensão recursal pressuporia tão somente a aplicação de uma outra forma jurídica aos elementos já estabelecidos na moldura fática do acórdão recorrido, o que não se verifica na espécie.

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.)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ADMISSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 544, § 4º, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão agravada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 544, § 4º, I, do CPC).

2. Não basta, para afastar o óbice da Súmula nº 83/STJ, a alegação genérica de que o acórdão recorrido não está em consonância com a jurisprudência desta Corte, devendo a parte recorrente demonstrar que outra é a positivação do direito na jurisprudência desta Corte, com a indicação de precedentes contemporâneos ou supervenientes aos referidos na decisão agravada.

3. *Agravo regimental não provido.*

(AgRg no AREsp n. 238.064/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 7/8/2014, DJe de 18/8/2014. Grifo Acrescido)

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.***

3. *Quando o recurso especial não é admitido com fundamento na Súmula nº 83/STJ, a impugnação deve indicar precedentes contemporâneos ou supervenientes aos mencionados na decisão combatida, demonstrando-se que outro é o entendimento jurisprudencial desta Corte, o que não ocorreu no caso. Precedente.*

4. *A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de ser incabível a majoração dos honorários recursais no julgamento do agravo interno e dos embargos de declaração oferecidos pela parte que teve seu recurso integralmente não conhecido ou não provido.*

5. *Agravo interno não provido.*

(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.)

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

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte agravante, no

importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.969.308 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0228035-0

Número de Origem:

531440903 53144090320218090051

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 : TERRA SANTA PARTICIPAÇÕES LTDA

ADVOGADOS : CARLOS MARCIO RISSI MACEDO - GO022703

LÚCIO FLÁVIO SIQUEIRA DE PAIVA - GO020517

BRENNER GONTIJO SILVA - GO048861

FELLIPE DE CASTRO - GO074621

AGRAVADO : LARISSA VILELA TOLEDO

ADVOGADO : RENATO DIAS AGUIAR - GO043452

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

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.

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, 03 de novembro de 2025