



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2980060 - RJ (2025/0245066-5)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **GRUPO OK CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA**
ADVOGADOS : **AMANDA PIMENTA GEHRKE POMPILIO - DF052525**
 : **ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA - DF064987**
 : **ALESSANDRA MAESTRI THOME PEREIRA - RJ248641**
AGRAVADO : **LUIZ FERNANDO TAVARES MARIA**
ADVOGADA : **ANDREIA LOPES BARREIRINHAS - RJ092522**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. COBRANÇA DE DÍVIDA ORIUNDA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PRAZO QUINQUENAL. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO INVOCADA PELO PRÓPRIO INADIMPLENTE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, sob os fundamentos das Súmulas 5 e 7 do STJ, alegando que a controvérsia seria exclusivamente de direito e não demandaria reexame de provas ou cláusulas contratuais.

2. A parte agravante sustenta a violação aos artigos 205, 206, 199 e 476 do Código Civil, defendendo a aplicação do prazo prescricional decenal e, subsidiariamente, a suspensão do prazo prescricional até a expedição do "habite-se", com base na exceção do contrato não cumprido.

3. A decisão recorrida aplicou o prazo prescricional quinquenal (art. 206, § 5º, I, do CC) e afastou a tese de suspensão da prescrição, considerando que a mora da própria recorrente inviabilizaria a aplicação da exceção do contrato não cumprido.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber: (i) qual o prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança de dívida líquida constante de instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel, se o decenal (art. 205 do CC) ou o quinquenal (art. 206, § 5º, I, do CC); e (ii) se a parte inadimplente (vendedora), que deu causa ao atraso no cumprimento de sua obrigação

(entrega do "habite-se"), pode invocar a exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC) para suspender o curso do prazo prescricional de seu próprio direito de cobrança.

III. Razões de decidir

5. A pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento particular, como as parcelas inadimplidas de contrato de promessa de compra e venda, submete-se ao prazo prescricional específico de 5 (cinco) anos, previsto no art. 206, § 5º, I, do Código Civil, em atenção ao princípio da especialidade, afastando-se a regra geral decenal do art. 205 do mesmo diploma.

6. A exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC) não pode ser invocada pela parte que deu causa ao descumprimento contratual, sob pena de violação ao princípio da boa-fé objetiva e à vedação ao comportamento contraditório (venire contra factum proprium).

7. A análise da tese de suspensão da prescrição, baseada na conduta da própria recorrente, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório para afastar a premissa, firmada na origem, de que a parte se beneficiaria da própria torpeza, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

8. A decisão recorrida está alinhada à jurisprudência do STJ, atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial pela divergência quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

IV. Dispositivo

9. Agravo 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 11/11/2025 a 17/11/2025, 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, 18 de novembro de 2025.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2980060 - RJ (2025/0245066-5)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **GRUPO OK CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA**
ADVOGADOS : **AMANDA PIMENTA GEHRKE POMPILIO - DF052525**
 : **ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA - DF064987**
 : **ALESSANDRA MAESTRI THOME PEREIRA - RJ248641**
AGRAVADO : **LUIZ FERNANDO TAVARES MARIA**
ADVOGADA : **ANDREIA LOPES BARREIRINHAS - RJ092522**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. COBRANÇA DE DÍVIDA ORIUNDA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PRAZO QUINQUENAL. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO INVOCADA PELO PRÓPRIO INADIMPLENTE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, sob os fundamentos das Súmulas 5 e 7 do STJ, alegando que a controvérsia seria exclusivamente de direito e não demandaria reexame de provas ou cláusulas contratuais.

2. A parte agravante sustenta a violação aos artigos 205, 206, 199 e 476 do Código Civil, defendendo a aplicação do prazo prescricional decenal e, subsidiariamente, a suspensão do prazo prescricional até a expedição do "habite-se", com base na exceção do contrato não cumprido.

3. A decisão recorrida aplicou o prazo prescricional quinquenal (art. 206, § 5º, I, do CC) e afastou a tese de suspensão da prescrição, considerando que a mora da própria recorrente inviabilizaria a aplicação da exceção do contrato não cumprido.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber: (i) qual o prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança de dívida líquida constante de instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel, se o decenal (art. 205 do CC) ou o quinquenal (art. 206, § 5º, I, do CC); e (ii) se a parte inadimplente (vendedora), que deu causa ao atraso no cumprimento de sua obrigação (entrega do "habite-se"), pode invocar a exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC) para suspender o curso do prazo prescricional de seu próprio direito de cobrança.

III. Razões de decidir

5. A pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento particular, como as parcelas inadimplidas de contrato de promessa de compra e venda, submete-se ao prazo prescricional específico de 5 (cinco) anos, previsto no art. 206, § 5º, I, do Código Civil, em atenção ao princípio da especialidade, afastando-se a regra geral decenal do art. 205 do mesmo diploma.

6. A exceção do contrato não cumprido (art. 476 do CC) não pode ser invocada pela parte que deu causa ao descumprimento contratual, sob pena de violação ao princípio da boa-fé objetiva e à vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*).

7. A análise da tese de suspensão da prescrição, baseada na conduta da própria recorrente, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório para afastar a premissa, firmada na origem, de que a parte se beneficiaria da própria torpeza, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

8. A decisão recorrida está alinhada à jurisprudência do STJ, atraindo a incidência da Súmula 83 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial pela divergência quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

IV. Dispositivo

9. Agravo 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. Impugna a aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ,

argumentando que a controvérsia é exclusivamente de direito e não exige reexame de provas ou de cláusulas contratuais, mas sim a reavaliação jurídica de fatos incontroversos.

Sustenta a violação aos artigos 205, 206, 199 e 476 do Código Civil, defendendo a aplicação do prazo prescricional decenal. Alega, ainda, que o entendimento da Corte Especial do STJ, consolidado no EREsp nº 1.281.594/SP, ampara sua tese.

Subsidiariamente, afirma que o prazo prescricional esteve suspenso até a expedição do "habite-se", em 04/12/2006, em razão da exceção do contrato não cumprido, o que torna a execução tempestiva.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou, conforme certidão de ID e-STJ Fl. 525.

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:

O detido exame das razões recursais revela que o recorrente pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos e na interpretação das cláusulas contratuais, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória e do contrato, inadequada para interposição de recurso especial.

(...)

Pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Ainda, eventual modificação do acórdão passaria também pela interpretação da relação negocial entre as partes, já decidida pelas instâncias ordinárias, o que é insuscetível de revisão pela via estreita

do recurso especial, conforme Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça.

(...)

A análise do recurso especial com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “c”, da Constituição da República é prejudicada em razão da “impossibilidade de análise da mesma tese desenvolvida pela alínea a do permissivo constitucional pela incidência de óbices de admissibilidade” (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.121/MG, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 17/2/2023).

(...)

Portanto, o recurso especial não merece ser admitido. As demais questões suscitadas no recurso foram absorvidas pelos fundamentos desta que lhes são prejudiciais.

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V, do Código de Processo Civil, INADMITO o recurso especial interposto, na forma da fundamentação supra.

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

Ocorre que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou as questões jurídicas postas.

A pretensão recursal desdobra-se em dois eixos principais: (i) a aplicação do prazo prescricional decenal (art. 205 do CC) em detrimento do quinquenal (art. 206, § 5º, I, do CC); e (ii) o reconhecimento de causa suspensiva da prescrição (arts. 199 e 476 do CC) devido ao atraso da própria recorrente na obtenção do “habite-se”.

Ambas as teses contrariam a jurisprudência consolidada deste Tribunal. Explico.

No que tange a suspensão da prescrição, a recorrente busca se valer da exceção do contrato não cumprido (*exceptio non adimpleti contractus*), prevista no art. 476 do CC. Alega que, por não ter cumprido sua parte na avença (entrega do “habite-se”), não poderia exigir a contraprestação do comprador, de modo que o prazo prescricional para sua cobrança estaria suspenso, nos termos do art. 199, I, do CC.

Tal argumento é manifestamente improcedente e viola o princípio da boa-fé objetiva (art. 422 do CC), em especial a vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*).

A exceção do contrato não cumprido é um mecanismo de defesa posto à disposição da parte adimplente contra a cobrança perpetrada pela parte inadimplente. É inconcebível que a parte que deu causa ao atraso e descumpriu sua obrigação possa invocar a própria mora como fundamento para suspender o curso do prazo prescricional de seu direito de cobrança.

Aceitar tal tese seria premiar o comportamento torpe e criar uma situação de absoluta insegurança jurídica, na qual o credor inadimplente teria o poder de controlar o termo inicial da prescrição de seu próprio crédito.

Quanto a tese acerca do prazo prescricional, o Tribunal de origem aplicou corretamente o princípio da especialidade. O art. 205 do Código Civil estabelece a regra geral de dez anos para os casos em que a lei não haja fixado prazo menor.

Contudo, o art. 206, § 5º, I, do mesmo diploma, prevê expressamente o prazo de cinco anos para a *"pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular"*.

A execução em tela visa exatamente à cobrança de parcelas inadimplidas de um contrato de promessa de compra e venda, o que se amolda perfeitamente à hipótese específica, afastando a regra geral.

A recorrente invoca o EREsp nº 1.281.594/SP para sustentar o prazo decenal. No entanto, tal precedente é inaplicável ao caso. O referido julgado pacificou o entendimento de que a pretensão de reparação civil por inadimplemento contratual se sujeita ao prazo de dez anos.

A distinção é crucial: uma coisa é a pretensão de cobrar a prestação inadimplida, considerando a dívida em si, sujeita ao prazo quinquenal; outra, completamente diversa, é a pretensão de ser indenizado por perdas e danos decorrentes desse inadimplemento, esta sim sujeita ao prazo decenal.

A presente execução busca o cumprimento da obrigação principal, consubstanciada no pagamento das parcelas, e não uma reparação acessória. O acórdão recorrido, portanto, está em perfeita sintonia com a jurisprudência desta Corte.

A análise dos autos indica que a Corte de origem adotou entendimento alinhado ao perfilhado pela jurisprudência desta Corte, o que atrai a incidência do comando da Súmula n. 83 deste Superior Tribunal de Justiça ("não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida").

Com efeito, em demandas com a mesma causa de pedir, este colegiado vem se manifestando da seguinte forma:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL . INADIMPLENTO DE PRESTAÇÕES. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL DA PRETENSÃO DE

COBRANÇA DAS PRESTAÇÕES VENCIDAS. AUSÊNCIA DE ELEMENTO OBJETIVO QUE SUSTENTA O PEDIDO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO .

1. A pretensão de cobrança das parcelas ajustadas no contrato de compra e venda de imóvel prescreve no prazo de 5 (cinco) anos. Precedentes.

2 . Prescrita referida pretensão, desaparece a base objetiva para pleitear a resolução do contrato com restituição das partes ao status quo ante. Precedentes. 3. Agravo interno não provido .

(STJ - AgInt no AREsp: 1826982 SP 2021/0019953-7, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 24/06/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/06/2024)

Na esteira da jurisprudência dominante desta Corte, a superação do óbice da **Súmula n. 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. Nesse sentido:

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)

A análise das razões recursais indica que, embora afirme o adequado superamento dos óbices apontados, a parte agravante não traz precedente

contemporâneo que contemple a tese defendida sem a necessidade de reanálise fático-probatória.

Além disso, há, na pretensão, impedimento ao seu acolhimento com a aplicação da Súmula 7/STJ.

É que, embora a recorrente afirme que a questão é de pura reavaliação jurídica, a análise de sua tese sobre a suspensão da prescrição demandaria, inevitavelmente, a incursão no contexto fático que permeou o descumprimento contratual.

O acórdão recorrido foi categórico ao afirmar que o argumento da recorrente *"não merece acolhimento, sob pena de se beneficiar o próprio moroso e vulnerar o brocardo de que ninguém pode se beneficiar da sua própria torpeza"*.

Essa conclusão do Tribunal de origem sobre a *"torpeza"* da recorrente é de natureza fática. Para afastar tal premissa e acolher a tese de que o atraso na entrega do *"habite-se"* configurou legítima causa suspensiva da prescrição, seria indispensável reexaminar as circunstâncias do atraso, a responsabilidade por ele, e a dinâmica da relação contratual, a fim de verificar se a mora da construtora realmente impedia a exigibilidade do crédito.

Não se trata de mera reavaliação, pois a recorrente não parte de fatos incontroversos, mas sim busca redefinir a qualificação jurídica de sua própria conduta, qualificada como *"torpe"* pela instância ordinária.

Para conhecer da controvérsia, nesse ponto, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula nº 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 rejugamento 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 nº 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 nº 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 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.

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 2.980.060 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0245066-5

Número de Origem:

00314789320118190209 202524505542 314789320118190209

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA

ADVOGADOS : ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA - DF064987

ALESSANDRA MAESTRI THOME PEREIRA - RJ248641

AMANDA PIMENTA GEHRKE POMPILIO - DF052525

AGRAVADO : LUIZ FERNANDO TAVARES MARIA

ADVOGADA : ANDREIA LOPES BARREIRINHAS - RJ092522

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO -
PAGAMENTO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, 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, 17 de novembro de 2025