



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2983504 - SC (2025/0250994-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : DENEVAL DA ROSA
AGRAVANTE : MARIA MARILENE DA ROSA
ADVOGADOS : CLAUDINEI FERNANDES - SC021730
TAINÁ COSTA FERNANDES - SC049962
AGRAVADO : MARCO INVEST - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ MÁRIO BRATTI - SC003971
LUIZ PAULO BRATTI - SC032867
LUIZ OTAVIO BRATTI - SC037237

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ARRAS. CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. ACEITAÇÃO TÁCITA. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão do óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.
2. *Fato relevante.* A controvérsia decorre de ação de resolução de contrato c/c anulatória de ato jurídico, em que se sustenta a extinção automática do ajuste por descumprimento de prazo para pagamento das arras, a eficácia de cláusula resolutiva expressa, a inexistência de renúncia, além de alegado vício de consentimento em aditivo contratual, contrapostos a premissas da Corte estadual sobre aceitação tácita de pagamentos extemporâneos e inexistência de vício.
3. *As decisões anteriores.* Sentença de improcedência mantida em apelação, com rejeição de embargos de declaração. Decisão agravada alinhada aos óbices previstos em súmula do STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se incidem os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, diante da alegação de reavaliação jurídica de fatos incontroversos; (ii) saber se a cláusula resolutiva expressa operou a extinção automática do contrato em razão do atraso no pagamento das arras, sem necessidade de manifestação de vontade e sem renúncia; (iii) saber se a aceitação tácita de pagamentos extemporâneos e a prática de atos posteriores afastam a resolução contratual pretendida; e (iv) saber se há vício de consentimento na celebração de aditivo contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Incidem as Súmulas 5 e 7 do STJ, pois a pretensão recursal demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório fixado pela Corte estadual.
6. A revisão das conclusões do acórdão recorrido — aceitação tácita dos pagamentos fora do prazo, manutenção do ajuste e inexistência de vício de consentimento — exigiria infirmar premissas fáticas, providência inviável na via especial.

IV. DISPOSITIVO

Agravo interno improvido.

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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2983504 - SC (2025/0250994-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : DENEVAL DA ROSA
AGRAVANTE : MARIA MARILENE DA ROSA
ADVOGADOS : CLAUDINEI FERNANDES - SC021730
TAINÁ COSTA FERNANDES - SC049962
AGRAVADO : MARCO INVEST - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : LUIZ MÁRIO BRATTI - SC003971
LUIZ PAULO BRATTI - SC032867
LUIZ OTAVIO BRATTI - SC037237

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ARRAS. CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. ACEITAÇÃO TÁCITA. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão do óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.
2. *Fato relevante.* A controvérsia decorre de ação de resolução de contrato c/c anulatória de ato jurídico, em que se sustenta a extinção automática do ajuste por descumprimento de prazo para pagamento das arras, a eficácia de cláusula resolutiva expressa, a inexistência de renúncia, além de alegado vício de consentimento em aditivo contratual, contrapostos a premissas da Corte estadual sobre aceitação tácita de pagamentos extemporâneos e inexistência de vício.
3. *As decisões anteriores.* Sentença de improcedência mantida em apelação, com rejeição de embargos de declaração. Decisão agravada alinhada aos óbices previstos em súmula do STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se incidem os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ, diante da alegação de reavaliação jurídica de fatos incontroversos; (ii) saber se a cláusula resolutiva expressa operou a extinção automática do contrato em razão do atraso no pagamento das arras, sem necessidade de manifestação de vontade e sem renúncia; (iii) saber se a aceitação tácita de pagamentos extemporâneos e a prática de atos posteriores

afastam a resolução contratual pretendida; e (iv) saber se há vício de consentimento na celebração de aditivo contratual.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Incidem as Súmulas 5 e 7 do STJ, pois a pretensão recursal demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório fixado pela Corte estadual.

6. A revisão das conclusões do acórdão recorrido — aceitação tácita dos pagamentos fora do prazo, manutenção do ajuste e inexistência de vício de consentimento — exigiria infirmar premissas fáticas, providência inviável na via especial.

IV. DISPOSITIVO

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por DENEVAL DA ROSA e MARIA MARILENE DA ROSA contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em razão do óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA assim ementado (fls. 562-565):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO C/C ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DOS AUTORES. MÉRITO. AVENTADO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. NÃO ACOLHIMENTO. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE EVIDENCIA ACEITAÇÃO TÁCITA DOS AUTORES. IMPOSSIBILIDADE DA RESCISÃO CONTRATUAL. ALEGADO VÍCIO DE CONSENTIMENTO (ERRO) NA FORMALIZAÇÃO DO ADITIVO CONTRATUAL. INEXISTÊNCIA. AUTORES QUE TINHA CIÊNCIA DA NATUREZA DOS CONTRATOS E SEUS VALORES. SENTENÇA ESCORREITA. PRELIMINAR DE CONTRARRAZÕES EM QUE

PUGNADA A CONDENAÇÃO DA PARTE AUTORA À
LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. NÃO ACOLHIMENTO.
INEXISTÊNCIA DE DOLO PROCESSUAL PELOS
APELANTES.
HONORÁRIOS RECURSAIS DEVIDOS. RECURSO
CONHECIDO E DESPROVIDO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 544-545).

A parte agravante alega, nas razões do agravo interno, que: a) houve *error in judicando* na aplicação das Súmulas n. 5/STJ e n. 7/STJ, porquanto sua pretensão não demanda reexame de provas nem interpretação de cláusulas, mas reavaliação jurídica de fatos incontroversos e correta aplicação da lei federal; b) a cláusula resolutiva expressa “opera de pleno direito” e, implementada a condição (não pagamento das arras no prazo), a resolução independe de manifestação de vontade, salvo renúncia expressa, que não ocorreu; c) a interpretação de aceitação tácita do pagamento extemporâneo não poderia afastar a eficácia da cláusula resolutiva expressa, devendo o STJ revalorar juridicamente os fatos; d) a parte agravada, após inadimplir e extinguir o contrato por sua própria falha, teria proposto aditivo a contrato já extinto, frustrando a legítima expectativa dos agravantes, o que exige valoração jurídica da conduta à luz da boa-fé; e) houve vício de consentimento (erro/dolo) na assinatura do aditivo, pois os agravantes são pessoas simples, sem muito estudo, e foram induzidas a crer na validade de aditivo a contrato já extinto.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma (fl. 691).

A agravada apresentou contraminuta (fls. 706-713).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Os argumentos do agravo interno não alteram as conclusões expostas na decisão agravada.

Verifica-se que a convicção da Corte estadual quando analisou a questão do pagamento das arras e da renúncia tácita, o fez com base na previsão contratual e no conjunto fático-probatório dos autos, vejamos.

O acórdão recorrido concluiu no sentido de que, com base na cláusula 3ª, alínea *a*, do contrato, não se justifica a rescisão, pois a conduta dos autores revelou aceitação tácita do pagamento e manutenção do ajuste, como se pode depreender do seguinte trecho extraído do acórdão recorrido (fl. 541):

(...) R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) à título de ARRAS do negócio, representados e confirmados através de depósito bancário VIA TED ou PIX efetuado pelo Comprador em favor dos Vendedores até a data de 17/11/2021. Caso o valor não seja depositado, o presente contrato estará, de pleno direito, extinto e sem efeito.

E ainda, a Corte estadual entendeu que os pagamentos efetuados fora do prazo representam prática de atos incompatíveis com a intenção de rescindir o contrato, inexistindo vício de consentimento, consoante se afere do trecho a seguir (fl. 541):

O pagamento do sinal foi agendado no dia 17/11/2021 e realizado no dia 18/11/2021, um dia após o acordado (evento 1, COMP9). [...] A parte ré pagou o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) no dia 24/03/2022 (evento 1, COMP11), dois dias após o acordado. [...] No dia 28/06/2022 os autores requereram junto ao Ofício de Registro de Imóveis o desmembramento do imóvel [...]. Assim, muito embora postulem os apelantes a rescisão contratual por culpa da apelada, tem-se que ao aceitarem os sinais pagos fora do prazo e solicitarem o desmembramento de 14 hectares, praticaram ato incompatível com o desejo de rescindir o contrato.

De modo que rever o entendimento citado acima para reconhecer que a cláusula resolutiva expressa operou a extinção automática do contrato e que o aditivo é nulo por vício de consentimento, como pretende a parte recorrente, demandaria o reexame na interpretação das cláusulas do contrato e do material fático-probatório dos autos, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

A tese defendida nas razões recursais não está a exigir do STJ a emissão de um juízo acerca da existência ou não de ofensa a tratado ou lei federal, mas sim a base fática sobre a qual se fundou o acórdão recorrido.

No entanto, como cediço, a esta Corte não é possível perquirir, a partir da leitura de peças processuais, se os fatos ocorreram de forma diferente daquela apresentada no acórdão recorrido como espera a parte agravante.

A propósito, sobre esse tema seguem julgados desta Corte:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA CONDICIONANDO PAGAMENTO FINAL AO CANCELAMENTO DE AVERBAÇÕES JUDICIAIS. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão monocrática que negou provimento ao agravo em recurso especial por exigir interpretação de cláusulas contratuais e reexame de provas,

e por ausência de demonstração de ofensa aos arts. 122, 171 e 422 da Lei n. 10.406/2002.

2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão de instrumento particular de compromisso de venda e compra cumulada com reintegração de posse e pedido de indenização por danos morais e materiais, na qual se discutiu a validade de cláusula que condiciona o pagamento da última parcela ao cancelamento de averbações judiciais nas matrículas dos imóveis.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconheceu a validade da cláusula e fixou honorários advocatícios.

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença em apelação, concluindo que a cláusula não é meramente potestativa, inexistindo vício de consentimento e afronta à boa-fé objetiva.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se é inaplicável a Súmula n. 5 do STJ; (ii) saber se é indevida a incidência da Súmula n. 7 do STJ; (iii) saber se há contrariedade ao art. 122 da Lei n. 10.406/2002; (iv) saber se há contrariedade ao art. 171, II, da Lei n. 10.406/2002 por vício de consentimento; (v) saber se há violação ao art. 422 da Lei n. 10.406/2002 pela cláusula impugnada; e (vi) saber se deve ser observado o princípio da colegialidade com submissão ao órgão colegiado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 5 do STJ, pois a pretensão demanda interpretação de cláusula contratual.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a revisão do acórdão recorrido exigiria reexame do conjunto fático-probatório.

8. O acórdão de origem afastou vício de consentimento e violação à boa-fé ao afirmar que a condição depende de decisão judicial externa e incerta, premissas fáticas insuscetíveis de revisão na via especial.

9. O pedido de submissão ao colegiado não afasta os fundamentos da decisão monocrática, alinhados à jurisprudência desta Corte quanto aos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. É inviável, em recurso especial, a revisão de acórdão que demanda interpretação de cláusulas contratuais, ante a Súmula n. 5 do STJ. 2. É inviável o revolvimento de matéria fático-probatória para infirmar premissas do acórdão recorrido, ante a Súmula n. 7 do STJ. 3. Afastadas, na origem, a natureza potestativa da condição, o vício de consentimento e a violação à boa-fé objetiva, não cabe reexame na via especial. 4. O princípio da colegialidade não afasta decisão monocrática fundada em óbices previstos em súmula aplicáveis."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 10.406/2002, arts. 122, 171, 422.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7.

(AgInt no AREsp n. 2.709.685/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.)

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO C.C. PEDIDO SUBSIDIÁRIO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. ARTIGO 1.022 DO CPC; OMISSÃO, OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO OU ERRO MATERIAL. INEXISTÊNCIA. PRETENSÃO DE REJULGAMENTO DA CAUSA. IMPOSSIBILIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

1. Os embargos de declaração constituem recurso de estreitos limites processuais, somente sendo cabíveis nas hipóteses previstas no art. 1.022 do CCP, ou seja, para sanar omissão, contradição, obscuridade ou corrigir erro material no acórdão, o que não ocorreu no presente caso.

2. Inexistentes as hipóteses do art. 1.022 do CPC, não merecem acolhimento os embargos de declaração que têm nítido caráter infringente.

3. No caso, a revisão do aresto impugnado no sentido pretendido pela recorrente exigiria derruir a convicção formada nas instâncias ordinárias sobre a validade e eficácia do distrato firmado entre as partes, pois concluiu que foi assinado de maneira livre, sem vício de consentimento, e que a regra aplicável à denúncia unilateral não se estende ao distrato, demandaria reexame fático, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ

4. Embargos de declaração rejeitados.

(EDcl no AREsp n. 2.881.929/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.)

Ademais, embora, o presente agravo tenha argumentado, objetivamente, a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7, não a impugnou em substância. É que, para superá-la, não é suficiente apontar que não há pretensão de reexaminar provas, mas, sim, demonstrar, destacando trechos do acórdão, que, a partir do cenário fático, a discussão é somente jurídica.

Ocorre que a parte agravante apenas faz mera afirmação de inaplicabilidade do óbice, com a asserção de que não pretende reexame de prova e a reiteração do próprio recurso especial, sem qualquer destaque do excerto de fato admitido pelo acórdão que se quer, a partir dos dispositivos ditos violados, ver revalorado.

Inexistentes, portanto, elementos novos a recomendar a alteração do resultado do julgamento, a decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.983.504 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0250994-8

Número de Origem:
50011732520228240077

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DENEVAL DA ROSA

AGRAVANTE : MARIA MARILENE DA ROSA

ADVOGADOS : CLAUDINEI FERNANDES - SC021730

 TAINÁ COSTA FERNANDES - SC049962

AGRAVADO : MARCO INVEST - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : LUIZ MÁRIO BRATTI - SC003971

 LUIZ PAULO BRATTI - SC032867

 LUIZ OTAVIO BRATTI - SC037237

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
 VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DENEVAL DA ROSA

AGRAVANTE : MARIA MARILENE DA ROSA

ADVOGADOS : CLAUDINEI FERNANDES - SC021730

 TAINÁ COSTA FERNANDES - SC049962

AGRAVADO : MARCO INVEST - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : LUIZ MÁRIO BRATTI - SC003971

 LUIZ PAULO BRATTI - SC032867

 LUIZ OTAVIO BRATTI - SC037237

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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026