



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2987580 - MT (2025/0254162-5)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : JONAS SEBASTIAO SILVA
ADVOGADOS : EDEZIO LIMA FERNANDES - MT0173090
EMERSON FLORENTINO RODRIGUES - MT023287
AGRAVADO : OSVALDO PINHEIRO JARDIM - ESPÓLIO
ADVOGADO : ANDRÉ TADEU JORGE FERNANDES - MT0084410

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. CONTROVÉRSIA FUNDADA EM CLÁUSULAS CONTRATUAIS E FATOS. DECISÃO MANTIDA.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, em controvérsia oriunda de ação de resolução contratual cumulada com pedido de indenização relativa a contrato de compra e venda de imóvel.
2. O Tribunal de origem, com base nas cláusulas contratuais e no conjunto fático-probatório (documentos, comprovantes de pagamento e depoimentos), concluiu pelo adimplemento das obrigações, afastando a resolução contratual e as condenações impostas na primeira instância; embargos de declaração rejeitados.
3. A agravante sustenta que sua pretensão no recurso especial demandaria apenas reavaliação jurídica de fatos incontroversos, sem reexame de provas nem interpretação de cláusulas, e pugna pela resolução do contrato com perdas e danos por suposto inadimplemento parcial e mora.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão recursal, que busca reconhecer inadimplemento e impor resolução contratual e indenização, pode ser examinada em recurso especial quando o acórdão recorrido se fundamenta nas cláusulas contratuais e no conjunto fático-probatório.
5. A questão em discussão consiste, ainda, em saber se a tese de mera reavaliação jurídica de fatos incontroversos afasta a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ no caso concreto.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A controvérsia foi solucionada pelo Tribunal de origem com base no conteúdo das cláusulas contratuais e na análise do conjunto fático-probatório, o que atrai os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ e impede o conhecimento do recurso especial.

7. A alegação de que se trata de reavaliação jurídica não procede, pois o acolhimento da pretensão recursal exigiria rediscutir premissas fáticas e interpretar estipulações contratuais, providências vedadas na via especial.

8. Inexistem elementos novos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, que deve ser mantida integralmente.

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 Andrighi 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 AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2987580 - MT (2025/0254162-5)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : JONAS SEBASTIAO SILVA
ADVOGADOS : EDEZIO LIMA FERNANDES - MT0173090
EMERSON FLORENTINO RODRIGUES - MT023287
AGRAVADO : OSVALDO PINHEIRO JARDIM - ESPÓLIO
ADVOGADO : ANDRÉ TADEU JORGE FERNANDES - MT0084410

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. CONTROVÉRSIA FUNDADA EM CLÁUSULAS CONTRATUAIS E FATOS. DECISÃO MANTIDA.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, em controvérsia oriunda de ação de resolução contratual cumulada com pedido de indenização relativa a contrato de compra e venda de imóvel.
2. O Tribunal de origem, com base nas cláusulas contratuais e no conjunto fático-probatório (documentos, comprovantes de pagamento e depoimentos), concluiu pelo adimplemento das obrigações, afastando a resolução contratual e as condenações impostas na primeira instância; embargos de declaração rejeitados.
3. A agravante sustenta que sua pretensão no recurso especial demandaria apenas reavaliação jurídica de fatos incontroversos, sem reexame de provas nem interpretação de cláusulas, e pugna pela resolução do contrato com perdas e danos por suposto inadimplemento parcial e mora.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a pretensão recursal, que busca reconhecer inadimplemento e impor resolução contratual e indenização, pode ser examinada em recurso especial quando o acórdão recorrido se fundamenta nas cláusulas contratuais e no conjunto fático-probatório.
5. A questão em discussão consiste, ainda, em saber se a tese de mera reavaliação jurídica de fatos incontroversos afasta a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ no caso concreto.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A controvérsia foi solucionada pelo Tribunal de origem com base no conteúdo das cláusulas contratuais e na análise do conjunto fático-probatório, o que atrai os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ e impede o conhecimento do recurso especial.

7. A alegação de que se trata de reavaliação jurídica não procede, pois o acolhimento da pretensão recursal exigiria rediscutir premissas fáticas e interpretar estipulações contratuais, providências vedadas na via especial.

8. Inexistem elementos novos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, que deve ser mantida integralmente.

IV. DISPOSITIVO

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por JONAS SEBASTIÃO SILVA contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO assim ementado (fls. 613-615):

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME Apelação Cível em Ação de Resolução Contratual c/c Pedido de Indenização. O apelante busca a reforma da sentença que declarou extinto o Contrato de Compra e Venda de imóvel rural, determinou a reintegração de posse em favor do autor e o condenou (o réu) ao pagamento de taxa de fruição, custas processuais e honorários advocatícios. Sustenta que cumpriu integralmente suas obrigações e requer a improcedência dos pedidos formulados na inicial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Analisar se o Contrato de Compra e Venda firmado entre as partes foi devidamente cumprido pelo réu e se há elementos suficientes para amparar a sua resolução e as condenações impostas na primeira instância.

III. RAZÕES DE DECIDIR O Contrato de Compra e Venda de imóvel rural é incontroverso quanto aos seus termos, incluindo a entrega de um imóvel urbano como parte do pagamento e a assunção de dívida junto ao PRONAF. Está

devidamente comprovado por documentos e testemunhas que o pagamento foi efetuado conforme convencionado, com a ciência e concordância do vendedor sobre a regularidade do imóvel dado em pagamento. Depoimentos contraditórios apresentados pelo autor e sua testemunha reforçam a conclusão de que a negociação foi conduzida em nome de terceiros e que o Contrato foi quitado, não havendo causa jurídica que justifique sua extinção. A avença celebrada, com firma reconhecida, prevalece como expressão da vontade das partes, não sendo comprovado o descumprimento das obrigações pelo réu.

IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso provido. Tese de julgamento: O Contrato de Compra e Venda prevalece como expressão válida da vontade das partes, exceto quando há prova contundente de seu descumprimento. A quitação das obrigações contratuais pelo comprador afasta a possibilidade de resolução da avença. Contradições em depoimentos pessoais e testemunhais podem fragilizar a tese de descumprimento contratual. Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 85, §2º.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 643-647).

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que: a) a decisão monocrática incorreu em equívoco ao aplicar as Súmulas n. 5/STJ e n. 7/STJ, porque sua pretensão no recurso especial não exigiria reexame do conjunto fático-probatório nem interpretação de cláusulas contratuais, mas apenas reavaliação jurídica dos fatos incontroversos descritos no acórdão recorrido; b) o descumprimento parcial e a mora na obrigação configurariam inadimplemento, autorizando a resolução contratual e a reparação por perdas e danos. Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contraminuta (fls. 881-883).

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.

Ora, como já fundamentado na decisão democrática, a convicção do Tribunal de origem acerca do alegado descumprimento da obrigação pela parte recorrida e do pedido de rescisão do compromisso de venda e compra, foi analisada com base no conjunto fático-probatório dos autos e das cláusulas contratuais.

Verifica-se que a Corte Estadual julgou a controvérsia a partir do conteúdo das cláusulas do contrato, que previam a entrega do terreno urbano e a responsabilidade do comprador pela sua regularização, razão pela qual entendeu como adimplidas as

obrigações e afastou a resolução contratual, como se pode depreender do seguinte trecho extraído do acórdão recorrido (fl. 615):

Nas cláusulas 3ª e 4ª ficou estabelecido que, “de comum acordo entre as partes, que o COMPRADOR, tomará todas as providências no sentido de legalização do referido lote”, e que “O comprador já examinou e vistoriou o referido lote e de sua consciência a ficar com o mesmo.

Cumpre ressaltar que o tribunal de origem entendeu que a obrigação contratual foi integralmente cumprida com fulcro nos depoimentos colhidos em audiência, documentos e comprovantes de pagamento. Para melhor compreensão, segue trecho da decisão (fl.616-620):

Contudo, na audiência de instrução, em depoimento pessoal, o autor/apelado declarou que não era parte contratante (...). A testemunha arrolada no processo, sua tia, foi ouvida como informante e (...) confirmou que foi ela quem contratou (...). [...] No Id 256866673 consta o pagamento do PRONAF e, no próprio Contrato, a entrega do terreno que, segundo ajustado, não estava regularizado, circunstância da qual o vendedor tinha ciência. Ademais, vistoriou o imóvel e expressamente anuiu em recebê-lo. Portanto, a avença foi integralmente quitada, não havendo fundamento para sua resolução.

Dessarte, afastar o referido entendimento para reconhecer que houve inadimplemento pela parte recorrida e que se impõe a resolução do contrato com indenização por perdas e danos, como pretende a parte recorrente, demandaria o reexame das cláusulas do contrato, o que encontra óbice na Súmula 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 e contratual sobre a qual se fundou o acórdão recorrido.

A propósito, sobre situação semelhante, assim ficou consignado no julgamento de agravo em recurso especial na Terceira Turma:

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RESPONSABILIDADE PELO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. QUESTÃO SOLUCIONADA COM BASE NOS FATOS DA CAUSA. SÚMULA N. 7 DO STJ AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com indenização por

danos materiais e morais, sob a alegação de propaganda enganosa relacionada à possibilidade de obtenção de financiamento bancário pela adquirente, ainda durante a fase de construção do empreendimento, o que possibilitaria a quitação das parcelas da construtora até a entrega das obras, com impacto significativo no valor do saldo devedor.

2. No caso, ante o reconhecimento do descumprimento do dever de informação por parte da empresa vendedora, ora recorrente, e, em consequência, de sua responsabilidade exclusiva pelo descumprimento do contrato, o Tribunal estadual a condenou a restituir, integralmente, os valores pagos pela promitente compradora, nos termos da Súmula n. 543 do STJ, assentando ser inaplicável, ao caso, o disposto no art. 67-A da Lei n. 13.786/18, que se refere à hipótese de inadimplemento absoluto da obrigação pelo comprador .

3. A revisão da conclusão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, não prescindiria o reexame do acervo fático-probatório da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial. (AREsp n. 2.796.035/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/3/2025, DJEN de 27/3/2025.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C.C. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 11, 489 E 1.022, TODOS DO CPC. NÃO INDICAÇÃO DAS TESES NÃO ANALISADAS. SÚMULA N. 284 DO STF. PAGAMENTO COMPROVADO. ALTERAÇÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DESTA CORTE. AFASTAMENTO DA SÚMULA N. 568 DESTA CORTE. FUNDAMENTO PELA QUAL ELA FOI APLICADA, NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283 DO STF. ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS ARTS. 397 E 405, AMBOS DO CC. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 211 DO STJ. INDEVIDA MAJORAÇÃO DA VERBA SUCUMBENCIAL. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283 DO STF. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO.

1. Não se conhece da apontada violação do art. 11, 489 e 1.022, todos do CPC, porquanto o recurso especial cinge-se a alegações genéricas e, por isso, não demonstra, com transparência e precisão, qual seria o ponto omissivo, contraditório, obscuro ou deficientemente fundamentado, bem como sua importância para o deslinde da controvérsia,

o que atrai o óbice da Súmula n. 284 do STF, aplicável, por analogia, no âmbito desta Corte.

2. Revisar a conclusão sobre a comprovação do pagamento demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

3. As matérias pertinentes aos arts. 397 e 405, ambos do CC, não foram objeto de debate prévio nas instâncias de origem, a despeito da oposição de embargos de declaração. Ausente, portanto, o devido prequestionamento nos termos da Súmula n. 211 do STJ.

4. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta a incidência da Súmula n. 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

6. Agravo interno conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.899.406/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025.)

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 2.987.580 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0254162-5

Número de Origem:
10010381720188110002

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 : JONAS SEBASTIAO SILVA

ADVOGADOS : EDEZIO LIMA FERNANDES - MT0173090

EMERSON FLORENTINO RODRIGUES - MT023287

AGRAVADO : OSVALDO PINHEIRO JARDIM - ESPÓLIO

ADVOGADO : ANDRÉ TADEU JORGE FERNANDES - MT0084410

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JONAS SEBASTIAO SILVA

ADVOGADOS : EDEZIO LIMA FERNANDES - MT0173090

EMERSON FLORENTINO RODRIGUES - MT023287

AGRAVADO : OSVALDO PINHEIRO JARDIM - ESPÓLIO

ADVOGADO : ANDRÉ TADEU JORGE FERNANDES - MT0084410

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 Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026