SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2989226 - SP (2025/0257197-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	OTTO RELA CINTRA DE JESUS
ADVOGADO	:	JOÃO VICTOR DI FIORE CECON - SP285418
AGRAVADO	:	JULIANA FERNANDES TURQUETTO
ADVOGADA	:	ANDRÉA DE LIMA - SP256354

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMPREITADA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, com base na Súmula n. 7/STJ, em litígio envolvendo contrato de compra e venda de imóvel e empreitada. O Tribunal de origem, com fundamento em laudo pericial, reconheceu o descumprimento substancial do contrato pelo vendedor-construtor e validou a retenção do saldo devedor pela compradora, com base na exceção de contrato não cumprido.

2. O Tribunal de origem, soberano na análise fático-probatória, concluiu, com base em laudo pericial, que o vendedor descumpriu de forma substancial suas obrigações contratuais, entregando o imóvel com vícios construtivos graves, alguns insanáveis. A revisão dessa premissa fática para acolher a tese de adimplemento contratual é inviável em sede de recurso especial, por força do óbice da Súmula n. 7/STJ.

3. A alegação de enriquecimento sem causa da compradora, em razão da retenção do saldo devedor, não se sustenta, uma vez que a conduta encontra justificativa jurídica no inadimplemento prévio e culposo do vendedor, configurando exercício regular do direito previsto no art. 476 do Código Civil (exceção de contrato não cumprido).

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA59409726 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/08/2026 13:31:12
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: fb3bce63-6ead-4dd0-abf3-0e9819e95fb3

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, 24 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA59409726 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 25/08/2026 13:31:12
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: fb3bce63-6ead-4dd0-abf3-0e9819e95fb3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2989226 - SP (2025/0257197-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	OTTO RELA CINTRA DE JESUS
ADVOGADO	:	JOÃO VICTOR DI FIORE CECON - SP285418
AGRAVADO	:	JULIANA FERNANDES TURQUETTO
ADVOGADA	:	ANDRÉA DE LIMA - SP256354

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EMPREITADA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO MONOCRÁTICA MANTIDA.

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, com base na Súmula n. 7/STJ, em litígio envolvendo contrato de compra e venda de imóvel e empreitada. O Tribunal de origem, com fundamento em laudo pericial, reconheceu o descumprimento substancial do contrato pelo vendedor-construtor e validou a retenção do saldo devedor pela compradora, com base na exceção de contrato não cumprido.

2. O Tribunal de origem, soberano na análise fático-probatória, concluiu, com base em laudo pericial, que o vendedor descumpriu de forma substancial suas obrigações contratuais, entregando o imóvel com vícios construtivos graves, alguns insanáveis. A revisão dessa premissa fática para acolher a tese de adimplemento contratual é inviável em sede de recurso especial, por força do óbice da Súmula n. 7/STJ.

3. A alegação de enriquecimento sem causa da compradora, em razão da retenção do saldo devedor, não se sustenta, uma vez que a conduta encontra justificativa jurídica no inadimplemento prévio e culposo do vendedor, configurando exercício regular do direito previsto no art. 476 do Código Civil (exceção de contrato não cumprido).

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por OTTO RELA CINTRA DE JESUS contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não

Documento eletrônico VDA58362530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:13:07
Código de Controle do Documento: feaabe74-3e8f-4a6d-9863-e89bdb9b1d9b

conhecer do recurso especial, nos autos em que contende com JULIANA FERNANDES TURQUETTO.

Em suas razões (fls. 728-738), a parte agravante sustenta, em suma, que a decisão monocrática deve ser reformada, pois entende ser inaplicável ao caso o óbice da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Defende que a controvérsia não exige o reexame de provas, mas sim a revaloração jurídica dos fatos incontroversos, argumentando que: (1) a procedência da ação indenizatória movida pela agravada já garante o cumprimento integral do contrato, de modo que a manutenção da improcedência da ação de cobrança movida pelo agravante configuraria enriquecimento sem causa, em violação do art. 884 do Código Civil; (2) a exceção de contrato não cumprido, prevista no art. 476 do Código Civil, foi aplicada de forma equivocada, uma vez que o agravante teria cumprido sua parte na avença, o que seria comprovado pela emissão do "habite-se" e pela liberação de valores pela instituição financeira, presumindo-se a verificação da obra nos termos do art. 614, § 1º, do Código Civil; e (3) a multa contratual que lhe foi imposta deve ser afastada, pois os vícios construtivos apurados seriam de pequena monta e não justificariam a penalidade. Requer, ao final, o provimento do agravo interno para que o recurso especial seja conhecido e provido.

Devidamente intimada, a parte agravada não apresentou contraminuta, conforme certidão de fl. 743.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

O presente agravo interno volta-se contra decisão monocrática que aplicou o óbice da Súmula n. 7/STJ para não conhecer do recurso especial interposto pela parte ora agravante. A decisão agravada considerou que a análise das alegações recursais — notadamente a de adimplemento contratual, a de inaplicabilidade da exceção de contrato não cumprido e a de ocorrência de enriquecimento sem causa — demandaria, de forma inevitável, o reexame do acervo fático-probatório dos autos, em especial do laudo pericial que serviu de fundamento central para o acórdão recorrido.

A parte agravante, em suas razões, insiste na tese de que a questão posta a julgamento é de pura revaloração jurídica dos fatos, e não de reexame de provas. Argumenta que, uma vez fixado o dever de indenizar os vícios, o contrato se consideraria integralmente cumprido por equivalência, tornando a retenção do saldo devedor pela agravada uma fonte de enriquecimento ilícito.

Contudo, os argumentos apresentados no agravo interno não são novos e se limitam a reiterar a insatisfação da parte com o resultado do julgamento nas instâncias

Documento eletrônico VDA58362530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:13:07
Código de Controle do Documento: feaabe74-3e8f-4a6d-9863-e89bdb9b1d9b

ordinárias e com a própria aplicação da jurisprudência consolidada desta Corte. A pretensão do agravante, em sua essência, não busca a correta interpretação da lei federal, mas sim uma terceira instância de julgamento sobre os fatos da causa, o que não se coaduna com a natureza e a finalidade do recurso especial.

(I) <u>Da Manutenção da Decisão Agravada e da Incidência da Súmula n. 7/STJ</u>

A decisão monocrática agravada deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

O Tribunal de origem, soberano na análise das provas, após examinar detalhadamente o conjunto probatório, especialmente o laudo técnico produzido sob o crivo do contraditório, concluiu de forma categórica que houve descumprimento substancial do contrato por parte do agravante. O acórdão recorrido é explícito ao afirmar que o vendedor não executou a obra de forma correta e em conformidade com o projeto, resultando em irregularidades construtivas graves, algumas das quais, segundo o perito judicial, sequer seriam passíveis de correção.

Confira-se o trecho destacado na decisão agravada, que evidencia a base fática da decisão do Tribunal *a quo* (fl. 641):

> [...] reconhecido o descumprimento contratual anterior por parte do apelante, que, segundo o perito, não executou a obra de forma correta e conforme o projeto, tanto que existem irregularidades construtivas que não são passíveis de correção, é possível aplicar a tese de exceção de contrato não cumprido.

E ainda, de forma mais contundente (fl. 641):

> [...] a obra não foi executada conforme o projeto e que muitas partes precisão ser refeitas e outras nem comportam reparo, tanto que o perito afirmou "As irregularidades construtivas que envolvem as paredes estruturais não são passíveis de correção".

Diante dessa premissa fática — a de que houve um inadimplemento prévio, substancial e parcialmente irreparável por parte do vendedor —, a Corte local entendeu ser plenamente aplicável a exceção do contrato não cumprido, instituto previsto no art. 476 do Código Civil, para justificar a suspensão da exigibilidade do saldo devedor e, por consequência, julgar improcedente a ação de cobrança.

A pretensão do agravante de reverter essa conclusão, sob o argumento de que seu dever contratual foi cumprido, de que a emissão do "habite-se" ou a liberação de parcelas do financiamento pela Caixa Econômica Federal teriam o condão de atestar a regularidade da obra, ou ainda de que os vícios seriam de "pequena monta", vai de

Documento eletrônico VDA58362530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:13:07
Código de Controle do Documento: feaabe74-3e8f-4a6d-9863-e89bdb9b1d9b

encontro direto às conclusões soberanas das instâncias ordinárias. Acolher tais teses exigiria, necessariamente, que este Superior Tribunal de Justiça reexaminasse o laudo pericial, as cláusulas contratuais e as demais provas dos autos para formar uma nova convicção sobre a extensão e a gravidade dos vícios construtivos.

Tal procedimento é expressamente vedado em sede de recurso especial, conforme o enunciado da Súmula n. 7/STJ: *"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."*

A alegação de que se trata de mera revaloração jurídica não se sustenta, pois o que o agravante postula é a alteração da própria premissa fática sobre a qual o direito foi aplicado: a substituição da conclusão de "descumprimento substancial" por uma de "cumprimento" ou "descumprimento mínimo".

Da mesma forma, a tese de enriquecimento sem causa, fundada no art. 884 do Código Civil, não prospera. O referido instituto pressupõe, para sua configuração, a ausência de justa causa para o acréscimo patrimonial. No caso dos autos, a retenção do saldo devedor pela agravada não se deu sem motivo, mas sim com fundamento em causa jurídica legítima e reconhecida judicialmente: o inadimplemento prévio e significativo da contraprestação devida pelo agravante, o que atrai a incidência do art. 476 do Código Civil. Não há, portanto, que se falar em enriquecimento ilícito, mas sim no exercício regular de um direito.

A jurisprudência desta Corte é pacífica quanto à impossibilidade de se revolver o contexto fático-probatório para afastar as conclusões das instâncias de origem. Vejam-se, a propósito, os precedentes citados na decisão agravada, que se aplicam perfeitamente ao caso em tela:

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR ACIDENTE DE TRÂNSITO. ATROPELAMENTO. PENSÃO MENSAL VITALÍCIA. RECUPERAÇÃO TOTAL DA CAPACIDADE LABORAL. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N. 83/STJ. DANOS MORAIS. VALOR. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. [...] 5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que o recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, conforme a Súmula n. 7/STJ. 6. A comprovação da divergência jurisprudencial para o conhecimento do recurso especial exige a demonstração do dissídio mediante cotejo analítico entre os casos confrontados, o que não foi realizado pela recorrente. 7. A incidência da Súmula n. 7/STJ quanto à interposição pela alínea "a" do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão. IV. DISPOSITIVO Recurso especial não conhecido. (REsp n. 2.091.139/SC, minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 18/12/2025.)

Documento eletrônico VDA58362530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:13:07
Código de Controle do Documento: feaabe74-3e8f-4a6d-9863-e89bdb9b1d9b

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. LOTEAMENTO. ATRASO. DANO MATERIAL E MORAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. CADEIA DE CONSUMO. JURISPRUDÊNCIA. LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. No caso, o acórdão recorrido decidiu em consonância com a jurisprudência desta Corte, tanto no que se refere à legitimidade passiva da loteadora, como na fixação excepcional de danos morais e lucros cessantes, haja vista o atraso excessivo na entrega do lote, que inviabilizou sua edificação. Precedentes. 2. Diante do exame das circunstâncias particulares do caso concreto pelo acórdão recorrido, o recurso especial é inviável, na medida em que se faz imprescindível o vedado o reexame do conjunto fático-probatório dos autos (Súmula nº 7/STJ). 3. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. (AREsp n. 3.008.707/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 1º/12/2025.)

Portanto, o agravo interno não traz argumentos capazes de infirmar os fundamentos da decisão monocrática, que aplicou corretamente o entendimento consolidado deste Tribunal Superior. A irresignação da parte reflete mero inconformismo com o mérito da decisão proferida pelo Tribunal de origem, cuja revisão é inviável na via estreita do recurso especial.

Ante o exposto, voto por negar provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA58362530 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 08/07/2026 17:13:07
Código de Controle do Documento: feaabe74-3e8f-4a6d-9863-e89bdb9b1d9b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.989.226 / SP

Número Registro: 2025/0257197-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00024752720218260281 00039164320218260281 10028894220208260281 10030886420208260281 24752720218260281 247527202182602810003916432021826028 1 39164320218260281

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

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	: OTTO RELA CINTRA DE JESUS
ADVOGADO	: JOÃO VICTOR DI FIORE CECON - SP285418
AGRAVADO	: JULIANA FERNANDES TURQUETTO
ADVOGADA	: ANDRÉA DE LIMA - SP256354
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: OTTO RELA CINTRA DE JESUS
ADVOGADO	: JOÃO VICTOR DI FIORE CECON - SP285418
AGRAVADO	: JULIANA FERNANDES TURQUETTO
ADVOGADA	: ANDRÉA DE LIMA - SP256354

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, 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.

Documento eletrônico VDA59390681 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:46:15
Código de Controle do Documento: 741fcad3-42b4-4959-8443-d198f931714c

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59390681 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:46:15
Código de Controle do Documento: 741fcad3-42b4-4959-8443-d198f931714c