



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3009717 - SE
(2025/0295770-4)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : HABITACIONAL EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE : HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA
ADVOGADA : ROSANE DA SILVA FERREIRA - SE003231
AGRAVADO : MARIA JOSE DE SA FEITOSA
ADVOGADOS : RICARDO DIEGO NUNES PEREIRA - SE005549
MAYKON DANNILO NUNES PEREIRA - SE008621
ALEXANDRE MENEZES SANTANA - SE011520

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RESCISÓRIA. ERRO DE FATO. PRONUNCIAMENTO JUDICIAL SOBRE OS PONTOS INVOCADOS. INVIABILIDADE DE SUCEDÂNEO DE RECURSO. ÓBICE AO REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Pronunciamento judicial expresso sobre a suposta notificação e sobre a alegada oposição à rescisão afasta a configuração de erro de fato.
2. A ação rescisória não é sucedâneo de recurso e não autoriza reexame do conjunto fático-probatório.
3. Acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incidindo óbices ao provimento do recurso especial.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3009717 - SE(2025/0295770-4)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : HABITACIONAL EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE : HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA
ADVOGADA : ROSANE DA SILVA FERREIRA - SE003231
AGRAVADO : MARIA JOSE DE SA FEITOSA
ADVOGADOS : RICARDO DIEGO NUNES PEREIRA - SE005549
MAYKON DANNILO NUNES PEREIRA - SE008621
ALEXANDRE MENEZES SANTANA - SE011520

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RESCISÓRIA. ERRO DE FATO. PRONUNCIAMENTO JUDICIAL SOBRE OS PONTOS INVOCADOS. INVIABILIDADE DE SUCEDÂNEO DE RECURSO. ÓBICE AO REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Pronunciamento judicial expresse sobre a suposta notificação e sobre a alegada oposição à rescisão afasta a configuração de erro de fato.
2. A ação rescisória não é sucedâneo de recurso e não autoriza reexame do conjunto fático-probatório.
3. Acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incidindo óbices ao provimento do recurso especial.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e outra contra decisão singular da minha lavra em que conheci do agravo para negar provimento ao recurso especial, por entender: a) inexistente erro de fato nos termos do art. 966, VIII e § 1º, do Código de Processo Civil, diante de pronunciamento judicial expresse sobre os pontos suscitados; b) inaplicabilidade da ação rescisória como sucedâneo de recurso; c) necessidade de reexame do conjunto fático-probatório para alterar a conclusão da origem quanto à essencialidade do alegado erro, com incidência do óbice da Súmula 7/STJ; e d) acórdão recorrido em harmonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, com aplicação da Súmula 83/STJ (fls. 505-509).

Nas razões, as agravantes alegam que a decisão conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial sob fundamentos que não se aplicam ao caso concreto.

Aduzem que não utilizam a ação rescisória como sucedâneo de recurso, porque a controvérsia se limita ao erro de fato, consistente em o acórdão rescindendo ter considerado inexistente a notificação extrajudicial para purgar a mora e ter afirmado oposição das empresas à rescisão contratual, quando elas próprias requereram a rescisão em reconvenção.

Defendem que os paradigmas utilizados para aplicar a Súmula 83/STJ tratam de hipóteses de sucedâneo de recurso, sem similitude com o caso, que envolve erro de fato.

Requerem a admissão e o provimento do recurso especial, com rescisão parcial e condenação em alugueres pela fruição do imóvel, abatimento/compensação e demais consectários.

Decorreu o prazo sem apresentação de impugnação (fl. 524).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, as agravantes ajuizaram ação rescisória para desconstituir parcialmente o acórdão proferido na apelação da ação de rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel, alegando erro de fato quanto à ausência de notificação da compromissária compradora e quanto à suposta oposição das empresas à rescisão; pediram a condenação em alugueres pela fruição do imóvel e a exigência de comprovação de inexistência de débitos na devolução.

Como constou na decisão agravada, o Tribunal de origem julgou improcedente a ação rescisória, afirmando a inexistência de erro de fato, a inviabilidade de uso da rescisória como sucedâneo de recurso e destacando que a notificação extrajudicial foi juntada apenas nos embargos de declaração da apelação, com reconhecimento da preclusão e exame nos embargos. Confira-se:

Examinando-se os autos, constata-se que tanto na sentença quanto no acórdão, os julgadores apreciaram todas as questões e provas apresentadas pela autora e pelas reconvintes, não havendo nenhum erro de fato ou qualquer vício previsto no art. 966 do CPC. Some-se a isso que não é cabível a utilização de ação rescisória para reapreciar a causa e analisar prova não produzida pelas partes em momento oportuno.

[...]

No caso concreto, verifica-se que inexistiu erro de fato no acórdão rescindendo, uma vez que a notificação foi apresentada após o julgamento da apelação cível, sendo tal questão examinada nos embargos de declaração [...] (fls. 330-331).

Como se vê, o Tribunal de origem afirmou, de modo explícito, que houve pronunciamento judicial sobre os fatos invocados como erro de fato e que a notificação foi apresentada após o julgamento da apelação, questão examinada nos embargos de declaração, com reconhecimento de preclusão e ausência de documento hábil na fase própria.

Diante desse contexto, não se identifica a ausência de pronunciamento judicial, requisito indispensável para rescindibilidade por erro de fato, o que afasta a tese central do agravo.

A pretensão de reverter a conclusão da origem acerca da essencialidade do alegado erro pressupõe reexame do acervo probatório, vedado em recurso especial, incidindo o óbice sumular respectivo.

As razões do agravo interno afirmam genericamente que não se pretende reexame de prova, mas não demonstram, com base em premissas fáticas fixadas, tese autônoma de direito passível de uniformização que prescindia da reanálise do conjunto probatório.

A decisão agravada igualmente registrou que o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quanto à restrição do erro de fato e quanto à vedação ao uso da ação rescisória como sucedâneo de recurso, aplicando o óbice jurisprudencial pertinente.

O agravo interno não apresenta precedentes específicos e mais recentes em sentido contrário aos utilizados, nem demonstra a inaplicabilidade dos paradigmas mencionados, limitando-se a negar a similitude fática de modo genérico.

Por fim, permanece íntegra a razão de decidir assentada no acórdão recorrido de que a notificação extrajudicial foi juntada em momento processual inadequado, com a preclusão consumada, e que o tema foi objeto de exame nos embargos de declaração, concluindo-se pela inexistência de vício rescisório.

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.009.717 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0295770-4

Número de Origem:

00021839720258250000 00160560420248250000 160560420248250000 202012100542 202400656207
202500606813 21839720258250000

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HABITACIONAL EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVANTE : HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA

ADVOGADA : ROSANE DA SILVA FERREIRA - SE003231

AGRAVADO : MARIA JOSE DE SA FEITOSA

ADVOGADOS : RICARDO DIEGO NUNES PEREIRA - SE005549

MAYKON DANNILO NUNES PEREIRA - SE008621

ALEXANDRE MENEZES SANTANA - SE011520

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HABITACIONAL EMPREENDIMENTOS LTDA

AGRAVANTE : HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA

ADVOGADA : ROSANE DA SILVA FERREIRA - SE003231

AGRAVADO : MARIA JOSE DE SA FEITOSA

ADVOGADOS : RICARDO DIEGO NUNES PEREIRA - SE005549

MAYKON DANNILO NUNES PEREIRA - SE008621

ALEXANDRE MENEZES SANTANA - SE011520

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026