



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3011083 - SC (2025/0297378-0)

RELATOR	: MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE	: IMOBILIÁRIA ROVEDÁ LTDA
REPR. POR	: IMOBILIÁRIA ZATTAR LTDA
ADVOGADA	: CLAUDINE ZATTAR RIBEIRO - SC007827
AGRAVANTE	: CLEUDIR CONSTANTINO
ADVOGADO	: ALOÍSIO TUROS FILHO - SC006285
AGRAVADO	: IMOBILIÁRIA ROVEDÁ LTDA
REPR. POR	: IMOBILIÁRIA ZATTAR LTDA
ADVOGADA	: CLAUDINE ZATTAR RIBEIRO - SC007827
AGRAVADO	: CLEUDIR CONSTANTINO
ADVOGADO	: ALOÍSIO TUROS FILHO - SC006285

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DE CLEUDIR CONSTANTINO:
AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. RECURSO ESPECIAL NÃO ADMITIDO NA ORIGEM POR FUNDAMENTO EXCLUSIVO DE DESERÇÃO. EXIGÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA NO AGRAVO. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL. RAZÕES RECURSAIS QUE APENAS REITERAM OS TEMAS DE MÉRITO DO RECURSO ESPECIAL ANTERIORMENTE INTERPOSTO, DEIXANDO DE ENFRENTAR O ÓBICE PROCESSUAL DA AUSÊNCIA DE PREPARO. INOBSERVÂNCIA DO ARTIGO 1.042 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E DO ENUNCIADO SUMULAR Nº 182 DESTA CORTE SUPERIOR. AGRAVO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

1. O conhecimento do agravo em recurso especial está condicionado à observância rigorosa do princípio da dialeticidade, exigindo-se que o recorrente infirme, de modo direto e substancial, a integralidade dos fundamentos que motivaram a decisão agravada, nos termos do artigo 1.042 do Código de Processo Civil. Destarte, a impugnação deve ser efetivamente direcionada ao óbice processual apontado, impedindo que

a simples reiteração das argumentações meritórias do recurso especial inadmitido ou a articulação de alegações genéricas sejam consideradas aptas a satisfazer o requisito formal e processual imposto pela legislação.

2. A omissão em atacar especificamente o fundamento da deserção — que constituiu a única e determinante razão pela qual o recurso especial foi obstado pelo Tribunal de origem — atrai, inexoravelmente, a aplicação, por analogia sistemática, do consolidado enunciado da Súmula n. 182 do Superior Tribunal de Justiça, que estabelece cristalinamente ser inviável o agravo que não ataca de forma precisa e fundamentada os fundamentos da decisão agravada.

3. Agravo em recurso especial não conhecido.

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DE IMOBILIÁRIA ROVEDA LTDA:
DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO. PEDIDO DE CONDENAÇÃO EM TAXA DE OCUPAÇÃO (ALUGUEL). ALEGAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE EDIFICAÇÃO NO LOTE DE TERRENO. DECISÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM BASEADA NA INSUFICIÊNCIA PROBATÓRIA DA BENFEITORIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A análise da suficiência ou não dos elementos probatórios, incluindo a valoração da alegada confissão da parte recorrida sobre a existência de moradia familiar, para fins de demonstrar que o lote de terreno estava efetivamente edificado, configura reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

2. A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial, conforme o exposto teor da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. O óbice sumular é aplicável tanto à interposição do recurso pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional, uma vez que a incidência da Súmula 7/STJ impede a análise do mérito do dissídio ou da violação à lei federal, porquanto ausente o pressuposto fático necessário para a demonstração da contrariedade ou da divergência.

4. Agravo desprovido.

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 09/12/2025 a 15/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de dezembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3011083 - SC (2025/0297378-0)

RELATOR	: MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE	: IMOBILIÁRIA ROVEDÁ LTDA
REPR. POR	: IMOBILIÁRIA ZATTAR LTDA
ADVOGADA	: CLAUDINE ZATTAR RIBEIRO - SC007827
AGRAVANTE	: CLEUDIR CONSTANTINO
ADVOGADO	: ALOÍSIO TUROS FILHO - SC006285
AGRAVADO	: IMOBILIÁRIA ROVEDÁ LTDA
REPR. POR	: IMOBILIÁRIA ZATTAR LTDA
ADVOGADA	: CLAUDINE ZATTAR RIBEIRO - SC007827
AGRAVADO	: CLEUDIR CONSTANTINO
ADVOGADO	: ALOÍSIO TUROS FILHO - SC006285

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DE CLEUDIR CONSTANTINO:
AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. RECURSO ESPECIAL NÃO ADMITIDO NA ORIGEM POR FUNDAMENTO EXCLUSIVO DE DESERÇÃO. EXIGÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA NO AGRAVO. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL. RAZÕES RECURSAIS QUE APENAS REITERAM OS TEMAS DE MÉRITO DO RECURSO ESPECIAL ANTERIORMENTE INTERPOSTO, DEIXANDO DE ENFRENTAR O ÓBICE PROCESSUAL DA AUSÊNCIA DE PREPARO. INOBSERVÂNCIA DO ARTIGO 1.042 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E DO ENUNCIADO SUMULAR Nº 182 DESTA CORTE SUPERIOR. AGRAVO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

1. O conhecimento do agravo em recurso especial está condicionado à observância rigorosa do princípio da dialeticidade, exigindo-se que o recorrente infirme, de modo direto e substancial, a integralidade dos fundamentos que motivaram a decisão agravada, nos termos do artigo 1.042 do Código de Processo Civil. Destarte, a impugnação deve ser efetivamente direcionada ao óbice processual apontado, impedindo que a simples reiteração das argumentações meritórias do recurso especial

inadmitido ou a articulação de alegações genéricas sejam consideradas aptas a satisfazer o requisito formal e processual imposto pela legislação.

2. A omissão em atacar especificamente o fundamento da deserção — que constituiu a única e determinante razão pela qual o recurso especial foi obstado pelo Tribunal de origem — atrai, inexoravelmente, a aplicação, por analogia sistemática, do consolidado enunciado da Súmula n. 182 do Superior Tribunal de Justiça, que estabelece cristalinamente ser inviável o agravo que não ataca de forma precisa e fundamentada os fundamentos da decisão agravada.

3. Agravo em recurso especial não conhecido.

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DE IMOBILIÁRIA ROVEDA LTDA:
DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLEMENTO. PEDIDO DE CONDENAÇÃO EM TAXA DE OCUPAÇÃO (ALUGUEL). ALEGAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE EDIFICAÇÃO NO LOTE DE TERRENO. DECISÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM BASEADA NA INSUFICIÊNCIA PROBATÓRIA DA BENFEITORIA. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A análise da suficiência ou não dos elementos probatórios, incluindo a valoração da alegada confissão da parte recorrida sobre a existência de moradia familiar, para fins de demonstrar que o lote de terreno estava efetivamente edificado, configura reexame do conjunto fático-probatório dos autos.

2. A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial, conforme o exposto teor da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

3. O óbice sumular é aplicável tanto à interposição do recurso pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional, uma vez que a incidência da Súmula 7/STJ impede a análise do mérito do dissídio ou da violação à lei federal, porquanto ausente o pressuposto fático necessário para a demonstração da contrariedade ou da divergência.

4. Agravo desprovido.

RELATÓRIO

Tratam-se de agravos em recurso especial interpostos por CLEUDIR CONSTANTINO (CLEUDIR) e por IMOBILIARIA ROVEDA LTDA (IMOBILIARIA) contra decisões que não admitiram seus respectivos recursos especiais, manejados com fundamento no art. 105, III, alíneas a e c, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS E RECONVENÇÃO. DESFAZIMENTO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA POR CULPA DA COMPRADORA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Apelação cível objetivando a reforma de sentença que julgou improcedentes os pedidos elaborados em ação rescisória e acolheu parcialmente a reconvenção para revisar o contrato e reconhecer a abusividade das cláusulas contratuais.

II. Questão em discussão

2. As questões em discussão consistem em (i) impossibilidade de conhecimento do pedido contraposto como reconvenção; (ii) mora da compradora e necessidade da rescisão do contrato de compra e venda pelo inadimplemento; (iii) direito de retenção de 10% do valor pago, pagamento de aluguel e reconhecimento da obrigação da compradora ao pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o imóvel.

III. Razões de decidir

3. A demanda tramita pelo procedimento comum, razão pela qual os pedidos contrapostos formulados em contestação não podem ser recebidos como reconvenção, pois não constatada hipótese excepcional. Pretensões da Ré não conhecidas e sentença reformada.

4. Mora da compradora incontroversa, sendo possível a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel pelo inadimplemento da adquirente, com o retorno das partes ao estado anterior.

5. Direito de indenização/retenção por benfeitoria inviabilizado, vez que não comprovada qualquer construção no imóvel. Ademais, a pretensão que não foi formulada por meio de reconvenção. Possibilidade de propositura de demanda própria.

6. O direito de retenção de 10% do valor pago pela compradora é devido, em razão da expressa previsão contratual, de modo que a quantia se encontra dentro dos parâmetros do Superior Tribunal de Justiça e desta Corte de Justiça.

7. O pedido de pagamento de aluguel pelo uso do imóvel até a devolução não se revela viável, pois não constatada a realização de edificação no terreno objeto do contrato de compra e venda, não sendo evidenciada o auferimento de vantagem econômica com eventual locação. É cabível, porém, o reconhecimento de responsabilidade da parte ré pelo pagamento de eventuais débitos incidentes sobre o imóvel até a data de sua devolução.

8. A distribuição do ônus sucumbencial é reajustada, diante da modificação da sentença, de acordo com o êxito de cada litigante, sendo as partes reciprocamente sucumbentes.

9. Honorários recursais indevidos.

IV. Dispositivo e tese

10. Recurso de apelação conhecido e provido em parte.(e-STJ, fls. 220 /221)

A Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina não admitiu o recurso especial interposto por CLEUDIR por considerá-lo deserto, uma vez que, indeferido o pedido de justiça gratuita, a parte intimada não efetuou o recolhimento do preparo recursal no prazo legal (e-STJ, fl. 427).

Nas razões do agravo, CLEUDIR sustentou, em síntese, que: (1) o acórdão recorrido violou o art. 1.219 do Código Civil, ao negar o direito à indenização e retenção por benfeitorias e acessões realizadas no imóvel; (2) o contrato de compra e venda é nulo por utilizar o salário mínimo como fator de correção monetária, o que contraria o art. 7º, IV, da Constituição Federal, e a cobrança de valores a maior descaracterizaria a mora; (3) houve cerceamento de defesa, com ofensa ao art. 398 do Código de Processo Civil, por não ter sido apreciada sua manifestação sobre os cálculos apresentados; e (4) faz jus aos benefícios da justiça gratuita, por não possuir condições de arcar com as custas processuais sem prejuízo de seu sustento (e-STJ, fls. 454/460).

Houve contraminuta de IMOBILIARIA sustentando (1) a inadequação da via eleita, por tratar-se de erro grosseiro a interposição de agravo de instrumento em vez de agravo em recurso especial; (2) a preclusão temporal, uma vez que o recurso cabível não foi interposto no prazo legal; e (3) a ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão agravada, uma vez que as razões recursais não enfrentam o óbice da deserção, em violação ao princípio da dialeticidade (e-STJ, fls. 472/476).

A Presidência do tribunal catarinense também inadmitiu o recurso especial de IMOBILIÁRIA, aplicando as Súmulas nºs 7 e 83 desta Corte (e-STJ, fl. 423)

Nas razões do agravo, IMOBILIÁRIA apontou que: (1) a decisão agravada incorreu em equívoco ao aplicar o óbice da Súmula nº 7 desta Corte, pois a pretensão recursal não demanda o reexame de provas, mas sim a reavaliação de fato incontroverso e confessado pela parte adversa – a edificação de residência no lote –, expressamente consignado nos autos; (2) a Súmula nº 83 desta Corte é inaplicável, porquanto o acórdão catarinense, ao partir da premissa fática equivocada de se tratar de lote não edificado, divergiu da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça para os casos em que há construção e efetiva ocupação do imóvel pelo promitente comprador inadimplente; e (3) a questão debatida é eminentemente de direito, referente

ao cabimento de taxa de ocupação como forma de vedar o enriquecimento sem causa, o que justifica a admissão do recurso especial para a correta aplicação da lei federal e uniformização da jurisprudência (e-STJ, fls. 432/442).

Houve contraminuta de CLEUDIR sustentando (1) a correção da decisão de inadmissibilidade, pois o recurso especial efetivamente demanda o reexame de matéria fático-probatória, esbarrando na Súmula nº 7 desta Corte; (2) a falta de prequestionamento da matéria; e (3) a ausência de demonstração analítica do dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 481/487).

É o relatório.

VOTO

(1) Do Agravo em Recurso Especial de CLEUDIR

O agravo em recurso especial de CLEUDIR não comporta conhecimento.

A decisão monocrática lavrada pela 3ª Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina que culminou na inadmissão do recurso especial interposto por CLEUDIR lastreou-se em um único fundamento de ordem processual: a deserção do recurso.

Conforme detalhadamente explicitado no despacho de inadmissibilidade, o pleito inicial de concessão do benefício da justiça gratuita foi rejeitado no curso do processo e, não obstante o recorrente tenha sido devidamente intimado para proceder ao recolhimento do preparo obrigatório, deixou o prazo transcorrer *in albis*, sem qualquer providência saneadora (e-STJ, fl. 427).

Diante dessa premissa fática e processual estabelecida, impunha-se à parte agravante, ao manejar o agravo em recurso especial, direcionar toda a sua argumentação de forma precisa e articulada contra este único fundamento que obstou a subida do recurso, incumbindo-lhe demonstrar cabalmente o desacerto da decisão que reconheceu o vício da deserção. Para tanto, seria necessário apresentar argumentos sólidos que justificassem a concessão do benefício da justiça gratuita ou, subsidiariamente, comprovar documentalmente o recolhimento tempestivo e correto do preparo ou, ainda, justificar, com base em legislação específica, a impossibilidade superveniente de tê-lo feito, atacando a essência da inadmissibilidade.

Contudo, a análise das razões recursais formuladas no presente agravo demonstra que CLEUDIR se furtou ao encargo de impugnar, com a devida especificidade técnica e fundamentação necessária, o impedimento da deserção. Pelo contrário, optou

por limitar-se, quase que integralmente, à reprodução substancialmente idêntica dos mesmos argumentos de mérito que já haviam sido exaustivamente apresentados e debatidos nas razões do recurso especial previamente inadmitido.

Em estrita atenção ao princípio basilar da dialeticidade recursal, a impugnação veiculada no agravo deve ser realizada de maneira efetiva, concreta e plenamente pormenorizada, não se admitindo em hipótese alguma que alegações genéricas ou aquelas que se referem exclusivamente ao intrincado mérito da controvérsia sejam suficientes para satisfazer o requisito formal.

A total ausência de combate específico ao fundamento da deserção — que constituiu o único e forte pilar da decisão de inadmissibilidade, conforme o artigo 1.042 do Código de Processo Civil — torna o agravo manifestamente inadmissível, atraindo a incidência, por analogia sistemática e teleológica, do enunciado da Súmula n. 182 do Superior Tribunal de Justiça, cujo teor estabelece que “*é inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada*”. A simples reiteração das razões recursais do apelo extremo trancado não preenche a exigência de atacar substancialmente os fundamentos da decisão que legitimamente o inadmitiu.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREPARO RECURSAL. COMPROVAÇÃO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE CORRESPONDÊNCIA ENTRE O NÚMERO DO CÓDIGO DE BARRAS DA GUIA DE RECOLHIMENTO E O COMPROVANTE DE PAGAMENTO. INTIMAÇÃO PARA RECOLHIMENTO EM DOBRO (ART. 1.007, § 4º, DO CPC/2015). NÃO CUMPRIMENTO ADEQUADO. DESERÇÃO DO RECURSO ESPECIAL. JUNTADA POSTERIOR DE COMPROVANTE. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. IMPOSSIBILIDADE DE SUPERAÇÃO DA DESERÇÃO. ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL PACÍFICA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I - CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por deserção, em razão de irregularidade no preparo recursal, especificamente pela ausência de correspondência entre o código de barras da guia de recolhimento e o comprovante de pagamento apresentado, mesmo após intimação para recolhimento em dobro nos termos do art. 1.007, § 4º, do CPC/2015.

II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. Verificação da tempestividade e adequação da comprovação do preparo recursal, considerando a intimação para regularização e a alegação de falhas formais que não deveriam conduzir à deserção, à luz da jurisprudência do STJ sobre preclusão consumativa e deserção recursal.

III - RAZÕES DE DECIDIR:

3. A jurisprudência pacífica do STJ considera deserto o recurso quando a comprovação do preparo é irregular ou intempestiva, mesmo após intimação (art. 1.007, §§ 2º e 4º, do CPC/2015), operando-se a preclusão consumativa na hipótese de juntada posterior de comprovante inadequado. Incidência da Súmula 83/STJ, uma vez que a decisão recorrida alinha-se à orientação jurisprudencial desta Corte, conforme precedentes como AgInt no AREsp n. 2.665.947/MS e AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.054.401/GO.

IV - DISPOSITIVO:

4. Agravo não conhecido.

(AREsp n. 2.972.556/PR, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

Isto posto e considerando a ausência irremediável de impugnação aos fundamentos determinantes da decisão que negou seguimento ao Recurso Especial interposto, mister se faz o **não conhecimento** do agravo em Recurso Especial.

(2) Do Agravo em Recurso Especial de IMOBILIÁRIA

O agravo constitui espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e apresenta impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo à análise do mérito recursal.

O agravo de IMOBILIÁRIA, contudo, não comporta provimento, haja vista que a decisão agravada, ao inadmitir o recurso especial, utilizou como fundamento sólido a incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Com efeito, o recurso especial interposto tem por fundamento a necessidade de reverter o entendimento do Tribunal de origem quanto à inexistência de benfeitorias no imóvel, ponto fático crucial que serviu de base para afastar o pedido de condenação da adquirente ao pagamento de taxa de ocupação. O acórdão recorrido foi bastante categórico ao afirmar que a compra e venda envolvia um terreno sem indicação de qualquer benfeitoria, e que a edificação, embora alegada pela parte contrária em sua defesa, não restou demonstrada nos autos, o que levou à conclusão de que se tratava de um lote não edificado e, portanto, insuscetível de gerar proveito econômico que justificasse a indenização pela fruição.

A alegação da IMOBILIÁRIA de que CLEUDIR confessou ter edificado a sua moradia no lote não afasta o óbice imposto ao conhecimento do recurso especial, uma vez que a valoração dessa suposta confissão, a desconsideração da conclusão do aresto estadual de que a edificação não foi demonstrada e a efetiva verificação do estado físico do imóvel exigem, inequivocamente, o revolvimento do acervo fático-probatório.

Importa sublinhar que a via processual do recurso especial, nos termos da Constituição Federal, destina-se precipuamente à unificação do direito federal,

pressupondo a análise de questões de direito e a correta aplicação da lei aos fatos já estabelecidos pelas instâncias ordinárias, sendo absolutamente incabível para rediscutir ou reexaminar os elementos de prova que levaram o tribunal de origem a formar seu convencimento. A pretensão de alterar o cenário fático delineado no acórdão, que expressamente assentou a premissa de se tratar de lote não edificado, demandaria a análise das provas produzidas, incluindo a valoração da contestação da Recorrida e a eventual existência de outros elementos probatórios que pudessem confirmar ou refutar a existência da construção, procedimento que é expressamente vedado pelo enunciado da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual “A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”.

Ademais, a despeito do argumento da IMOBILIÁRIA de que a descon sideração da confissão representa um erro de julgamento ou uma reavaliação jurídica, e não um reexame de matéria fática, é imprescindível ponderar que a análise da suficiência da prova da confissão ou dos demais elementos fáticos para comprovar a edificação já foi exaustivamente realizada pelo Tribunal de Justiça, de modo que pretender a modificação desse entendimento com base em elementos existentes nos autos, como a peça de contestação, impõe a esta Corte Superior uma tarefa típica de instância revisora de fatos, o que não lhe compete.

Assim, seja para afastar a premissa de que o lote não estava edificado, seja para concluir pela existência de enriquecimento sem causa da adquirente de forma absoluta ou pela caracterização de perdas e danos, o acolhimento do recurso exige necessariamente o reexame e reavaliação do conjunto probatório, providência que não se admite em sede de recurso especial.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATAÇÃO DE EMPRÉSTIMO CONSIGNADO. ALEGAÇÃO DE FRAUDE. VALORES CREDITADOS NA CONTA DA AUTORA. CONTRATAÇÃO ELETRÔNICA COM BIOMETRIA FACIAL. AUSÊNCIA DE PROVA MÍNIMA DE FRAUDE OU RESTITUIÇÃO DOS VALORES. MODIFICAÇÃO. INVIABILIDADE DE ANÁLISE EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 7 DO STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA FUNDADO EM NORMA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal.

2. O Tribunal de origem reconheceu a validade da contratação eletrônica do empréstimo consignado, com base em autenticação por biometria facial, apresentação de documentos pessoais e efetivo depósito dos valores na conta da autora. Afastou a alegação de fraude por

inexistência de prova mínima e indeferiu a inversão do ônus da prova. Rejeitou o cerceamento de defesa por não ter sido requerida produção de prova específica.

II. Questão em discussão

3. Discute-se a possibilidade de responsabilização da instituição financeira por suposta contratação fraudulenta, a ocorrência de cerceamento de defesa e a necessidade de reavaliação das provas quanto à existência do vínculo contratual.

III. Razões de decidir

4. O acórdão recorrido reconheceu, com base nas provas dos autos, a regularidade da contratação e afastou a falha na prestação do serviço, considerando inexistente a alegada fraude.

5. Rever tais conclusões demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

6. Não se conhece do recurso especial na parte em que se aponta violação ao art. 5º, inciso LV, da Constituição Federal, por se tratar de matéria de competência exclusiva do Supremo Tribunal Federal.

IV. Dispositivo 7. Agravo em recurso especial conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 2.942.035/RO, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.)

Dessa forma, diante da fundamentação adotada pelo egrégio Tribunal de Justiça, a divergência recursal e as apontadas violações aos arts. 884, 885 e 402 do Código Civil não podem ser examinadas sem o incursão na seara fático-probatória, o que atrai, de maneira inarredável, o óbice previsto na Súmula 7/STJ, impedindo o conhecimento do recurso, por lhe faltar um dos requisitos extrínsecos de admissibilidade.

Pelo exposto e por tudo mais que dos autos consta, **NÃO CONHEÇO** do agravo em Recurso Especial de CLEUDIR e **NEGO PROVIMENTO** ao agravo em Recurso Especial de IMOBILIÁRIA.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.011.083 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0297378-0

Número de Origem:

03112165820198240038 3112165820198240038

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : IMOBILIÁRIA ROVEDÁ LTDA

REPR. POR : IMOBILIÁRIA ZATTAR LTDA

ADVOGADA : CLAUDINE ZATTAR RIBEIRO - SC007827

AGRAVANTE : CLEUDIR CONSTANTINO

ADVOGADO : ALOÍSIO TUROS FILHO - SC006285

AGRAVADO : IMOBILIÁRIA ROVEDÁ LTDA

REPR. POR : IMOBILIÁRIA ZATTAR LTDA

ADVOGADA : CLAUDINE ZATTAR RIBEIRO - SC007827

AGRAVADO : CLEUDIR CONSTANTINO

ADVOGADO : ALOÍSIO TUROS FILHO - SC006285

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 15/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de dezembro de 2025