SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2228142 - CE (2025/0299389-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	SAMIA COUTO MAGALHAES
REPR. POR	:	ISIS DE OLIVEIRA COUTO
ADVOGADOS	:	CARLOS ADEMÁ DA ROCHA - CE009059
		CARLOS EDUARDO SOARES ROCHA - CE022058
RECORRIDO	:	ZULEIDE BINDA DE QUEIROZ - ESPÓLIO
RECORRIDO	:	ANDERSON NOGUEIRA QUEIROZ - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	:	CAIO BINDÁ DE QUEIROZ GOMES - CE038683
		RENÊ RAULINO SANTIAGO - CE034715
		DANIEL LEITÃO MAIA - CE032872
		LIA MONTENEGRO SOARES - CE039035
		BRUNO BINDÁ DE QUEIROZ GOMES - CE034263
		MARIA CECILIA BARROS DE OLIVEIRA - CE025975
INTERES.	:	MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ENTRE PARTICULARES. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLÊNCIA DA COMPRADORA. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. OCORRÊNCIA DE ADITAMENTO VERBAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de dois imóveis comerciais cumulada com indenização por danos morais, por inadimplência da compradora.

2. No julgamento do recurso especial, não cabe a esta Corte o exame de suposta ofensa a artigos da Constituição Federal, sob pena de usurpação da competência do STF (art. 102 da CF).

3. Revisar a conclusão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal – no sentido da existência de aditamento verbal

Documento eletrônico VDA51825275 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/10/2025 10:31:39
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: 96630602-465f-4153-83c9-a0cdeb9ac50a

prevendo a continuidade do negócio originário – exigiria a interpretação das disposições do contrato firmado entre as partes, bem como o reexame das circunstâncias fáticas da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

4. Recurso especial não conhecido.

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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, não conhecer do 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, 28 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA51825275 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 28/10/2025 10:31:39
Publicação no DJEN/CNJ de 30/10/2025. Código de Controle do Documento: 96630602-465f-4153-83c9-a0cdeb9ac50a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2228142 - CE (2025/0299389-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	SAMIA COUTO MAGALHAES
REPR. POR	:	ISIS DE OLIVEIRA COUTO
ADVOGADOS	:	CARLOS ADEMÁ DA ROCHA - CE009059
		CARLOS EDUARDO SOARES ROCHA - CE022058
RECORRIDO	:	ZULEIDE BINDA DE QUEIROZ - ESPÓLIO
RECORRIDO	:	ANDERSON NOGUEIRA QUEIROZ - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	:	CAIO BINDÁ DE QUEIROZ GOMES - CE038683
		RENÊ RAULINO SANTIAGO - CE034715
		DANIEL LEITÃO MAIA - CE032872
		LIA MONTENEGRO SOARES - CE039035
		BRUNO BINDÁ DE QUEIROZ GOMES - CE034263
		MARIA CECILIA BARROS DE OLIVEIRA - CE025975
INTERES.	:	MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ENTRE PARTICULARES. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLÊNCIA DA COMPRADORA. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. OCORRÊNCIA DE ADITAMENTO VERBAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA E REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de dois imóveis comerciais cumulada com indenização por danos morais, por inadimplência da compradora.

2. No julgamento do recurso especial, não cabe a esta Corte o exame de suposta ofensa a artigos da Constituição Federal, sob pena de usurpação da competência do STF (art. 102 da CF).

3. Revisar a conclusão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal – no sentido da existência de aditamento verbal

Documento eletrônico VDA51563072 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:02
Código de Controle do Documento: 4cb3fc55-4e18-43cc-988b-4423d7a6f5fb

prevendo a continuidade do negócio originário – exigiria a interpretação das disposições do contrato firmado entre as partes, bem como o reexame das circunstâncias fáticas da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
4. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por SÂMIA COUTO MAGALHÃES (SÂMIA), com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, assim ementado:

> *APELAÇÃO. SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE SOMENTE PARA DECLARAR RESCINDIDO O CONTRATO FIRMADO ENTRE AS LITIGANTES POR DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO IMPOSTA À REQUERIDA E IMPROCEDENTE DA RECONVENÇÃO. NO CASO, DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DE DISPOSIÇÃO PERTINENTE AO PAGAMENTO PELA PROMESSA DE COMPRA DE IMÓVEL. INCIDÊNCIA DO ITEM 05, ALÍNEA 'A': "AS PARTES CONCORDAM: "SE HOUVER DESCUMPRIMENTO DOS ITENS E CONDIÇÕES DESTE INSTRUMENTO, SUJEITAR-SE-ÃO AO PAGAMENTO DE JUROS MORATÓRIOS DE 1% (HUM POR CENTO) AO MÊS OU FRAÇÃO MENSAL, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA PELO IGPM (FGV), MULTA PENAL DE 2% (DOIS POR CENTO) SOBRE OS VALORES DEVIDOS CORRIGIDOS, ALÉM DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS USUAIS, INDEPENDENTE DE QUALQUER NOTIFICAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL, SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS COMINAÇÕES PREVISTAS NESTE INSTRUMENTO." (FL. 11). (...) TAL PREVISÃO CONTRATUAL SOLVE A QUERELA. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. EVENTO CLASSIFICADO NA CATEGORIA DE MERO ABORRECIMENTO. AUSÊNCIA DE CONSTRANGIMENTO PERANTE TERCEIROS. NADA A REPARAR. **DESPROVIMENTO**.*
>
> ***1. Rememore-se o caso**. Nos autos, ação de rescisão contratual. Nessa perspectiva, a Demandante aduz que "[...] em25 de junho de 2015, veio a celebrar contrato particular de promessa de compra e venda de bem imóvel com princípio de pagamento com o escopo de alienar dois imóveis comerciais localizados na Rua Antônio Pompeu, nº 630 e 634, Centro, Fortaleza/CE, CEP 60.040-00, registrados sob a matrícula nº 69359 do 2º Ofício de Registro de Imóveis." (fl. 02). Segundo aquela avença, os imóveis custariam R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), os quais deveriam ter sido pagos da seguinte forma: "[...] R$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de sinal, que foi parcelado em duas prestações sucessivas de R$ 5.000,00 (cinco reais) com o vencimento da primeira em 25 de junho de 2015 e a remanescente no mês subsequente. Por fim, compactou- se que os R$ 110.000,00 restantes teriam vencimento para 25 de agosto de 2015, ocasião em que seria outorgada a escritura pública de compra e venda dos bens imóveis." (fl. 02). Sucede que, consoante registra a exordial, a parte promovida, após pagar os R$*

Documento eletrônico VDA51563072 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:02
Código de Controle do Documento: 4cb3fc55-4e18-43cc-988b-4423d7a6f5fb

10.000,00 (dez mil reais) mencionados a título de arras, teria deixado de dar prosseguimento ao negócio jurídico, ou seja, olvidando de adimplir a segunda parcela devida, no importe de R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais). Por essa razão, a autora roga pela edição de um provimento jurisdicional que declare rescindido o aludido pacto, bem como que condene a requerida ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais). ***Eis a origem da celeuma****.*

2. Inicialmente, percebe-se que o cerne da questão posta a desate consiste em conferir a verossimilhança das alegações, de Parte a Parte, no que toca à vinculação das Contendedoras ao contrato firmado, bem como a circunstâncias do descumprimento.

3. CONTRATO*: De plano, às f. 10/12, as partes celebraram um contrato particular de promessa de compra e venda de bens imóveis com princípio de pagamento, sendo seu objeto duas unidades comerciais localizadas na Rua Antônio Pompeu, n.º 630 e 634, Centro, nesta Capital. De acordo com o Item 04 da avença, o preço total que deveria ter sido pago pela promovida era de R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), da seguinte forma: R$ 10.000,00 (dez mil reais), como sinal e princípio de pagamento, dividido em duas parcelas, a primeira de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), até 25 de junho de 2015, e a segunda também de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), que deveria ter sido adimplida até 25 de julho de 2015; o restante, R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais, conforme acordado, seria pago até 25 de agosto de 2015, no ato da assinatura da escritura.*

4. COTEJO ANALÍTICO DE TESES CONTRAPOSTAS*:*
De um lado*, a Autora assevera que a requerida somente pagou a parcela de R$ 10.000,00 (dez mil reais), não vindo, no momento oportuno, a adimplir o remanescente devido, motivo pelo qual o pacto deveria ser rescindido.*
D'outra banda*, na peça contestatória, às f. 39/48, a promovida /reconvinte reconhece a existência daquela avença, bem como que não conseguiu cumprir, no prazo combinado, a obrigação de pagar R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) (fl. 41). Entretanto, complementa que por meio de acordo verbal, as partes formalizaram um aditivo ao contrato inicial, que lhe permitiu pagar 1% (um por cento) do valor da dívida remanescente até que pudesse ser quitado o restante da dívida. E afirma a Requerida que vinha cumprindo sua obrigação; entretanto, segundo a reconvinte, como a autora teria rompido a relação contratual, ao exigir integralmente o valor remanescente devido (no importe de R$ 149.030,28), estaria ela obrigada a devolver as arras em dobro e o valor de R$ 18.700,00, referente aos 17 meses pagos pela ré/reconvinte.*

5. Acontece que, o próprio contrato possui disposição expressa acerca de possível descumprimento ou inadimplência por uma das Partes, a saber: Item 05, alínea "a".

6. Confira-se: ***Item 05, alínea 'a': "as partes concordam: "se houver descumprimento dos itens e condições deste instrumento, sujeitar-se-ão ao pagamento de juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês ou fração mensal, atualização monetária pelo IGPM (FGV),***

Documento eletrônico VDA51563072 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:02
Código de Controle do Documento: 4cb3fc55-4e18-43cc-988b-4423d7a6f5fb

multa penal de 2% (dois por cento) sobre os valores devidos corrigidos, além de honorários advocatícios usuais, independente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das demais cominações previstas neste instrumento." (fl. 11). (...) Tal previsão contratual solve a querela.

7. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS: EVENTO CLASSIFICADO NA CATEGORIA DE MERO ABORRECIMENTO*: In casu, não se vislumbra a existência de dano moral, mas o mero dissabor experimentado pela parte autora. É que o evento retratado não tem o condão de afetar a sua esfera psíquica ou atingir a sua honra, não podendo ser considerado apto a causar o dano moral alegado e, portanto, não gerando qualquer direito a indenização.*

8. AUSÊNCIA DE CONSTRANGIMENTO PERANTE TERCEIROS*: Outrossim, a Demandante não demonstra de que as supostas cobranças tenham lhe causado* ***dor, vexame, sofrimento ou constrangimento perante terceiros***.

9. A título ilustrativo, segue exemplar de jurisprudência do STJ: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ. 1. Ação de indenização por danos morais, fundada na indevida negativa de atendimento médico. 2. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 3. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas. ***4. Quando a situação experimentada não tem o condão de expor a parte a dor, vexame, sofrimento ou constrangimento perante terceiros, não há falar em dano moral, uma vez que se trata de circunstância a ensejar mero aborrecimento ou dissabor, mormente quando o simples descumprimento contratual, embora tenha acarretado aborrecimentos, não gerou maiores danos ao recorrente. Precedentes. Ante o entendimento dominante do tema nas Turmas de Direito Privado, aplica-se, no particular, a Súmula 568/STJ****. 5. Agravo interno no agravo em recuso especial não provido. (AgInt no REsp 1795421/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/05/2019, DJe 29/05/2019).*

10. DESPROVIMENTO do Apelo *para consagrar o Julgado Pioneiro, por irrepreensível* (e-STJ, fls. 237-241).

Os embargos de declaração opostos por SÂMIA foram rejeitados (e-STJ, fls. 310-320).

Nas razões do presente recurso, SÂMIA alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 93, IX, da CF, 330, II, e 485, VI, do CPC, e 876 e 884

Documento eletrônico VDA51563072 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:02
Código de Controle do Documento: 4cb3fc55-4e18-43cc-988b-4423d7a6f5fb

do CC, ao sustentar **(1)** ausência de fundamentação do acórdão recorrido acerca do possível enriquecimento sem causa da promitente vendedora, ora recorrida; e **(2)** a existência de aditamento verbal, pelo qual as partes deliberaram pela continuidade do contrato originário, daí ser cabível a restituição dos valores pagos.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 630-643).

É o relatório.

VOTO

O inconformismo não merece prosperar.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de dois imóveis comerciais cumulada com indenização por danos morais ajuizada por ZULEIDE BINDÁ DE QUEIROZ – atualmente representada por seu espólio – contra a ora insurgente, alegando que a requerida, após efetuar o pagamento de R$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de entrada, deixou de dar prosseguimento ao negócio jurídico, em relação à segunda parcela devida, no importe de R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).

Em primeira instância, o pedido foi julgado parcialmente procedente, apenas para declarar rescindido o contrato firmado entre as litigantes, por descumprimento de obrigação imposta à parte ré, tendo sido julgado improcedente, outrossim, o pleito ventilado pela demandada em reconvenção, por carência de prova do alegado acordo verbal e de elementos que desabonem as alegações veiculadas na inicial. Em consequência, condeno a parte ré ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, estes em 10% do valor atualizado da causa pelo INPC, porque vencida em relação à pretensão inaugural, e, novamente, pela derrota na sua reconvenção, cuja exigibilidade, todavia, deverá estar condicionada à satisfação das exigências previstas no art. 98, § 3º, do CPC, ante a gratuidade judiciária ora deferida em favor daquela litigante (e-STJ, fl. 124).

Irresignada, SÂMIA apelou, e o TJCE negou provimento ao recurso, confirmando os termos da sentença, em sua integralidade.

Nas razões do presente recurso, SÂMIA alegou, a par de divergência jurisprudencial, a violação dos arts. 93, IX, da CF, 330, II, e 485, VI, do CPC, e 876 e 884 do CC, ao sustentar **(1)** ausência de fundamentação do acórdão recorrido acerca do possível enriquecimento sem causa da promitente vendedora, ora recorrida; e **(2)** a existência de aditamento verbal, pelo qual as partes deliberaram pela continuidade do contrato originário, daí ser cabível a restituição dos valores pagos.

(1) Da ofensa ao art. 93, IX, da Constituição Federal

Documento eletrônico VDA51563072 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:02
Código de Controle do Documento: 4cb3fc55-4e18-43cc-988b-4423d7a6f5fb

No julgamento do recurso especial, não cabe a esta Corte o exame de suposta ofensa a artigos da Constituição Federal, sob pena de usurpação da competência do STF (art. 102 da CF).

Nesse sentido:

> *AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ARTIGO 489 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. OFENSA. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO AGRAVADA. OMISSÃO AUSENTE. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. ART. 93 DA CARTA MAGNA. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA.*
> *[...]*
> ***5. No tocante à apontada violação do art. 93, IX, da Carta Magna, é importante destacar que, ainda que para fins de prequestionamento, não cabe a respectiva apreciação por esta Corte sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal, nos termos do que dispõe o art. 102, III, da Constituição Federal****.*
> *6. Agravo interno não provido.*
> (AgInt nos EDcl no AREsp 2.070.801/MG, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 9/11/2022, DJe de 16/11/2022)

> *CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PUBLICAÇÕES EM MÍDIA SOCIAL. OFENSA A HONRA. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE DA MÁTERIA, SOB PENA DE URSURPAÇÃO DA COMPETÊNCIA DO STF. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL QUE NÃO SE VERIFICA. DISCUSSÃO QUANTO AO VALOR FIXADO A TÍTULO DE COMPENSAÇÃO PELOS DANOS MORAIS SOFRIDOS. MONTANTE FIXADO COM ATENÇÃO AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. CAPACIDADE ECONÔMICA DO OFENSOR. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.*
> *1. As questões trazidas no presente recurso especial dizem respeito a negativa de prestação jurisdicional e ao valor fixado a título de compensação pelos danos morais reconhecidamente sofridos pela parte em razão de publicações em mídia social de matéria considerada ofensiva.*
> ***2. Os comandos normativos indicados como violados (arts. 5º, XXXV e LV, e 93, IX, da CF), não podem ser analisados em recurso especial, pois são institutos de cunho eminentemente constitucional, de competência do STF****.*
> *3. Não procede a arguição de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC*

Documento eletrônico VDA51563072 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:02
Código de Controle do Documento: 4cb3fc55-4e18-43cc-988b-4423d7a6f5fb

quando o Tribunal Estadual se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia.
4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, excepcionalmente, em recurso especial, reexaminar o valor arbitrado como forma de compensação pelos danos morais, quando abusivo ou irrisório.
5. Nos termos do art. 944 do CC/02, a indenização mede-se pela extensão do dano segundo as finalidades da indenização arbitrada.
6. O valor compensatório fixado pelo Tribunal estadual (R$ 50.000,00 - cinquenta mil reais) atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, não se justificando a sua modificação nesta Corte Superior em grau de recurso especial.
7. Ademais, rever as conclusões quanto a capacidade econômica do ofensor demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula nº 7 do STJ.
8. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.
(REsp 2.115.743/SP, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 5/3/2024, DJe de 13/3/2024 – sem destaques no original)

(2) Do aditamento contratual

Por sua vez, alegou a ora recorrente que, por meio de acordo verbal as partes formalizaram um aditivo ao contrato inicial, que lhe permitiu pagar 1% do valor da dívida remanescente até a sua quitação total. Assim, como consequência da rescisão do contrato, defendeu a necessidade de que a vendedora lhe restituísse a importância de R$ 18.700,00 (dezoito mil e setecentos reais), referente a 17 meses dos valores pagos, tendo a questão recebido no Tribunal estadual a seguinte solução:

Acontece que, o próprio contrato possui disposição expressa acerca de possível descumprimento ou inadimplência por uma das Partes, a saber: Item 05, alínea "a".
Confira-se:

Item 05, alínea 'a':

"as partes concordam: "se houver descumprimento dos itens e condições deste instrumento, sujeitar-se-ão ao pagamento de juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês ou fração mensal, atualização monetária pelo IGPM (FGV), multa penal de 2% (dois por cento) sobre os valores devidos corrigidos, além de honorários advocatícios usuais, independente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das demais cominações previstas neste instrumento." (fl. 11).

Tal previsão contratual solve a querela.

Documento eletrônico VDA51563072 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:02
Código de Controle do Documento: 4cb3fc55-4e18-43cc-988b-4423d7a6f5fb

A propósito, vide a dicção sentencial no pinçado, in verbis:

> *A teor do documento de fl. 61, a importância de R$ 10.000,00 (dez mil reais), paga a título de arras, foi realizado em 25 de junho de 2015.*
> *Depois desta data, a requerente aduz que apenas recebeu quantias decorrentes do Item 05, alínea 'a', do contrato, resultado da aplicação de juros, calculados em R$ 1.100,00 (hum mil e cem reais).*
> *Este mesmo montante, todavia, segundo a ré, na verdade seria decorrência da repactuação do contrato.*
> *A requerida, então, visando reforçar a sua tese, coligiu aos autos os documentos de fls. 66/82, a partir dos quais vejo que desde o mês de outubro de 2015, até janeiro de 2017, aquela de fato pagou mês a mês à demandante o importe de R$ 1.100,00 (hum mil reais).*
> *Sucede que, no documento de fl. 68, ajoujado aos autos pela própria acionada, está claro que esses R$ 1.100,00 (hum mil e cem reais) foram pagos a título de "[...] juros do valor restante a ser pago da compra de 02 salas comerciais sito a Rua Antonio Pompeu, 634, conforme cláusula constante no contrato firmado entre as partes." (fl. 68).*
> *Esse documento, por si só, contamina toda o acervo ajoujado aos autos com a contestação de fls. 39/48, fazendo, assim, a meu sentir, cair por terra toda a argumentação defendida pela postulada em sua defesa, porquanto, tal como dito pela autora/reconvinda às fls. 89 /98, verdadeiramente o Item 05, alínea 'a' do contrato de fls. 10/12, da forma em que foi redigida, previa a aplicação da sanção a que alude o recibo de fl. 68.*
> *[...]*
> *Dessarte, me convenço de que não merece guarida a tese da promovida/reconvinte, de que houve uma avença verbal entre os litigantes para a continuidade do contrato, mas sim efetivo inadimplemento por parte da ré SÂMIA COUTO MAGALHÃES.*
> *Nesse caso, conforme a premissa estabelecida no início deste capítulo, aplico ao presente caso concreto a regra do art. 476 do Código Civil Brasileiro, de acordo com a qual: "Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro", para, assim, declarar rescindido o contrato entre as partes, sem a necessidade de devolução do montante já pago, por expressa previsão no contrato (Item 05, alínea 'b'), o qual, cumpre salientar, não me parece ser de adesão (ante a existência de elementos que me levam a crer que as cláusulas foram livremente negociadas entre os contratantes).*

Documento eletrônico VDA51563072 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:02
Código de Controle do Documento: 4cb3fc55-4e18-43cc-988b-4423d7a6f5fb

> *Pelos mesmos fundamentos esposados acima, concluo pela improcedência do pedido exposto em sede de reconvenção.*
>
> *As ilações judiciais são de um pragmatismo exemplar, pelo que merecem ser chanceladas* (e-STJ, fls. 244-246).

Desse modo, verifica-se que revisar a conclusão do julgado, com o consequente acolhimento da pretensão recursal, não prescindiria da interpretação das disposições do contrato firmado entre as partes, bem como do reexame das circunstâncias fáticas da causa, o que não se admite em âmbito de recurso especial, ante os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Nessas condições, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

MAJORO em 2% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor da parte recorrida, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, observada a concessão da justiça gratuita.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Documento eletrônico VDA51563072 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 20/10/2025 09:48:02
Código de Controle do Documento: 4cb3fc55-4e18-43cc-988b-4423d7a6f5fb

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.228.142 / CE

Número Registro: 2025/0299389-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
01053235620178060001 1053235620178060001

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	SAMIA COUTO MAGALHAES
REPR. POR	:	ISIS DE OLIVEIRA COUTO
ADVOGADOS	:	CARLOS ADEMÁ DA ROCHA - CE009059
		CARLOS EDUARDO SOARES ROCHA - CE022058
RECORRIDO	:	ZULEIDE BINDA DE QUEIROZ - ESPÓLIO
RECORRIDO	:	ANDERSON NOGUEIRA QUEIROZ - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	:	CAIO BINDÁ DE QUEIROZ GOMES - CE038683
		RENÊ RAULINO SANTIAGO - CE034715
		DANIEL LEITÃO MAIA - CE032872
		LIA MONTENEGRO SOARES - CE039035
		BRUNO BINDÁ DE QUEIROZ GOMES - CE034263
		MARIA CECILIA BARROS DE OLIVEIRA - CE025975
INTERES.	:	MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO CEARÁ

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

Documento eletrônico VDA51807688 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:47:44
Código de Controle do Documento: 0239e5e2-b023-4c08-ba8c-d238d3a8b843

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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, 27 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51807688 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 28/10/2025 00:47:44
Código de Controle do Documento: 0239e5e2-b023-4c08-ba8c-d238d3a8b843