



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3028641 - BA
(2025/0315505-5)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ANA CRISTINA OLIVEIRA ARRUDA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DA BAHIA
AGRAVADO : REINALDO DE JESUS
ADVOGADO : EDUARDO JOSÉ CERQUEIRA ESTEVES - BA007762

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS REDIBITÓRIOS EM PERMUTA DE IMÓVEIS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão de contrato c/c embargos de obra e danos morais, decorrente de permuta de imóveis, em que se discutem vícios redibitórios.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos.
4. A Corte de origem manteve a improcedência, assentando a fragilidade dos elementos sobre a ocultação dos vícios e a ausência de prova de vistoria e concluiu pela não configuração de vício redibitório apto a rescindir o negócio.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial visava à reavaliação jurídica dos fatos incontroversos, afastando a Súmula n. 7 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a pretensão demanda nova valoração da prova pericial e testemunhal para alterar as premissas fáticas fixadas, especialmente sobre a natureza dos vícios e a existência de vistoria, providência inviável na via especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando se busca, sob o rótulo de reavaliação, revisar premissas fáticas firmadas pelas instâncias ordinárias”.

Dispositivo relevante citado: CC, art. 441.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7.

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 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3028641 - BA
(2025/0315505-5)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : ANA CRISTINA OLIVEIRA ARRUDA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DA BAHIA
AGRAVADO : REINALDO DE JESUS
ADVOGADO : EDUARDO JOSÉ CERQUEIRA ESTEVES - BA007762

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. VÍCIOS REDIBITÓRIOS EM PERMUTA DE IMÓVEIS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão de contrato c/c embargos de obra e danos morais, decorrente de permuta de imóveis, em que se discutem vícios redibitórios.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos.
4. A Corte de origem manteve a improcedência, assentando a fragilidade dos elementos sobre a ocultação dos vícios e a ausência de prova de vistoria e concluiu pela não configuração de vício redibitório apto a rescindir o negócio.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial visava à reavaliação jurídica dos fatos incontroversos, afastando a Súmula n. 7 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a pretensão demanda nova valoração da prova pericial e testemunhal para alterar as premissas fáticas fixadas, especialmente sobre a natureza dos vícios e a existência de vistoria, providência inviável na via especial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando se busca, sob o rótulo de reavaliação, revisar premissas fáticas firmadas pelas instâncias ordinárias”.

Dispositivo relevante citado: CC, art. 441.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ANA CRISTINA OLIVEIRA ARRUDA, contra a decisão de fls. 270-273, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência da Súmula n. 7 do STJ, por demandar reexame do acervo fático-probatório, com majoração dos honorários nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

A parte agravante sustenta que o recurso especial não visa ao reexame de provas, mas à reavaliação jurídica dos fatos incontroversos, afastando a Súmula n. 7 do STJ.

Alega que a decisão monocrática confundiu reavaliação com revolvimento fático, pois a controvérsia trata da correta subsunção do acervo probatório ao art. 441 do Código Civil.

Aduz que o acórdão *a quo* julgou com base em “conjecturas” e desconsiderou prova pericial e testemunhal, razão pela qual o STJ poderia apenas revalorar as provas, sem reexaminá-las.

Pontua, ainda, precedente do STJ que admite reavaliação – AgInt no REsp n. 2.155.756/DF –.

Requer o provimento do agravo interno para reformar a decisão monocrática e, por consequência, dar provimento ao recurso especial; subsidiariamente, a submissão do feito ao colegiado, nos termos do art. 259 do RISTJ.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 288.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não reúne condições de prosperar.

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão de contrato c/c embargos de obra e danos morais, decorrente de permuta de imóveis, em que se discutem vícios redibitórios.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos.

A Corte *a quo* manteve a improcedência, assentando a fragilidade dos elementos sobre a ocultação dos vícios e a ausência de prova de vistoria, destacando que parte dos vícios eram aparentes e que outros poderiam ser ocultos ou aparentes, concluindo pela não configuração de vício redibitório apto a rescindir o negócio.

Sobreveio recurso especial, em que a recorrente alegou ofensa ao art. 441 do Código Civil, sustentando que os vícios eram ocultos e tornavam o imóvel impróprio ao uso, e que o acórdão desconsiderou prova pericial e testemunhal.

Nas razões do agravo interno, afirma que a decisão agravada aplicou indevidamente a Súmula n. 7 do STJ, porque o pedido seria de reavaliação probatória e não de reexame de provas; aduz que o debate é jurídico, limitado à subsunção do acervo probatório ao art. 441 do Código Civil; sustenta que o acórdão recorrido baseou-se em conjecturas, ignorando a prova testemunhal e a perícia.

Conforme consta na decisão agravada, o Tribunal *a quo* assentou que apenas a comprovação do caráter oculto dos vícios poderia conduzir à procedência da ação, o que não se extraiu do laudo pericial de modo irrefutável, e que, embora reconhecida a gravidade dos problemas técnicos e o risco crítico, faltou prova quanto à natureza oculta dos defeitos antes da alienação.

Para infirmar tais premissas, seria necessário cotejar e valorar novamente a prova pericial e o depoimento testemunhal para estabelecer fato diverso do que foi fixado, o que atrai a incidência da Súmula n. 7 do STJ: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

Assim, não obstante as alegações apresentadas neste agravo interno em relação à suposta reavaliação do conjunto probatório para aplicação do art. 441 do Código Civil, não há como afastar o óbice da decisão recorrida.

A conclusão de que os vícios eram ocultos exigiria a revisão das premissas fáticas fixadas no acórdão, especialmente sobre a natureza dos vícios e a existência de vistoria, providência inviável na via especial.

Portanto, a parte agravante não logrou êxito em demonstrar situação superveniente que justificasse a alteração da decisão agravada.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.028.641 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0315505-5

Número de Origem:
08024396520158050080 8024396520158050080

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANA CRISTINA OLIVEIRA ARRUDA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DA BAHIA

AGRAVADO : REINALDO DE JESUS

ADVOGADO : EDUARDO JOSÉ CERQUEIRA ESTEVES - BA007762

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - TROCA OU PERMUTA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANA CRISTINA OLIVEIRA ARRUDA

ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DA BAHIA

AGRAVADO : REINALDO DE JESUS

ADVOGADO : EDUARDO JOSÉ CERQUEIRA ESTEVES - BA007762

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026