



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3040081 - SP
(2025/0340755-9)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : RICARDO SANTOS SOUZA LUZ
ADVOGADO : RICARDO SANTOS SOUZA LUZ - SP264017
AGRAVADO : ALESSANDRO LIMA ALVAREZ CAVALCANTE
AGRAVADO : JOSE ALVAREZ
AGRAVADO : YARA DA SILVA ALVAREZ CAVALCANTE
ADVOGADOS : MOACIR FRENHANI JUNIOR - SP299260
ARLETE MONTEIRO DA SILVA DOARTE - SP359333

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRADO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA POTESTATIVA. ART. 122 DO CÓDIGO CIVIL. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. 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 3040081 - SP(2025/0340755-9)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : RICARDO SANTOS SOUZA LUZ
ADVOGADO : RICARDO SANTOS SOUZA LUZ - SP264017
AGRAVADO : ALESSANDRO LIMA ALVAREZ CAVALCANTE
AGRAVADO : JOSE ALVAREZ
AGRAVADO : YARA DA SILVA ALVAREZ CAVALCANTE
ADVOGADOS : MOACIR FRENHANI JUNIOR - SP299260
ARLETE MONTEIRO DA SILVA DOARTE - SP359333

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA POTESTATIVA. ART. 122 DO CÓDIGO CIVIL. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto em face de decisão que não conheceu do recurso especial interposto contra acórdão assim ementado:

EMENTA. Apelação. Rescisão de contrato e reintegração de posse. Compra e venda. Imóvel. Parcial procedência dos pedidos. Inconformismo do réu. Descabimento. Cerceamento do direito de defesa pela não produção de provas. Questão de direito que dispensava dilação probatória. Contrato entre particulares com cláusula potestativa. Comprador com vantagem excessiva. Desequilíbrio contratual. Ocorrência. Pedido de rescisão com restituição de valores. Cabimento. Taxa de ocupação. Condenação imposta, resultado não controvertido pelo réu. Distribuição dos ônus sucumbenciais. Sucumbência preponderante do réu. Manutenção da sentença. Apelação não provida.

Em suas razões de agravo interno, a parte agravante alega que não incidem as Súmulas 5 e 7 do STJ. Reitera ser necessário afastar a nulidade do contrato, que foi declarada com base na constatação de cláusula puramente potestativa. Sustenta que a cláusula contratual questionada prevê o pagamento pelo comprador e a definição das mensalidades remanescentes após a quitação, não subordinando a eficácia do negócio ao puro arbítrio de uma das partes.

Impugnação não apresentada (cf. fls. 679-681).

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação de rescisão de compromisso de compra e venda e reintegração de posse movida por Alessandro Lima Alvarez Cavalcante, Yara da Silva Alvarez Cavalcante e José Alvarez em face de Ricardo Santos Souza Luz.

O Juízo de primeira instância julgou os pedidos parcialmente procedentes pelo Juízo para rescindir o contrato celebrado entre as partes e determinar a reintegração dos autores na posse do imóvel, com restituição das quantias pagas e retenção de valor equivalente a 0,5% ao mês do valor venal do imóvel, em decorrência do inadimplemento comprovado da parte adquirente.

O Tribunal de origem manteve a sentença proferida, sob o fundamento de que não prospera a tese do réu no sentido de que *“não haveria que se falar na existência de cláusula puramente potestativa, apta a rescindir o contrato por nulidade”*, pois a cláusula terceira do contrato estabelece expressamente vantagem do comprador do imóvel em relação ao vendedor, permitindo ao adquirente determinar o momento e o valor do pagamento da parcela do imóvel. A propósito trechos do acórdão recorrido (fls. 609):

Com a parcial procedência dos pedidos, o juízo sentenciante entendeu que há, no contrato, cláusulas potestativas, como a terceira, em que “o valor da mensalidade e o prazo final para pagamento do preço ficaram ao arbítrio do réu com base em conceito vago relativo 'às possibilidades do comprador', que não pode ser considerado fator externo a afastar a natureza puramente potestativa da supracitada cláusula, haja vista a indeterminação da prestação, inclusive quanto à forma de pagamento e prazo após a quitação do financiamento bancário” (fl. 534/535). (...)

Mas, não é o que ocorre na hipótese. A despeito de os litigantes serem partes maiores e capazes, tal não exclui o fato de que uma das partes pode ter vantagem extrema sobre a outra, no viés do art. 122, do Código Civil.

A cláusula terceira é uma daquelas em que fatores externos não influiriam nas decisões exclusivas de uma das partes, no caso, do comprador do imóvel, que, ao seu alvedrio, determinaria sobre momento e valor do pagamento da parcela do bem imóvel objeto da sua aquisição, vendido pelos autores.

E se houvesse consenso os autores não teriam tentado alterar os termos do contrato, sem sucesso, tanto que tiveram de ajuizar a presente ação para rescindir a avença. Logo, a despeito do discurso contido no apelo, a tese defendida, de prevalência da vontade das partes de acordo com o contratado, não vinga, ante a existência de patente desequilíbrio contratual.

Não houve, outrossim, insurgência do réu com a imposição de pagamento de taxa de ocupação.

Outrossim, restituindo as partes ao status quo ante a tese do réu, de lucro que os autores eventualmente teriam com a valorização do imóvel não tem pertinência. Ora, os valores pagos serão restituídos corrigidos desde o desembolso, consoante constou na sentença.

A respeito da distribuição dos ônus sucumbenciais, é fato que o réu não obteve êxito em modificar os fatos alegados na petição inicial, sucumbindo integralmente. O pedido de rescisão, com a consequente reintegração de posse, foi acolhido, assim também o pedido para impor o pagamento de taxa de ocupação.

O réu, de seu lado, teve a seu favor a determinação para que as parcelas pagas lhes sejam restituídas. Patente que a sucumbência preponderante é mesmo do réu. Do que foi falado, fica mantida a r. sentença.

A propósito do tema, este Tribunal já reconheceu que a condição puramente potestativa é vedada pelo ordenamento jurídico, uma vez que submete a eficácia do negócio jurídico ao arbítrio exclusivo de apenas um dos celebrantes, conforme art. 122 do CC. Confira-se, a propósito, o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL. EMPRESARIAL. SOCIEDADE ANÔNIMA. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE VOTOS DE ACIONISTAS IMPEDIDOS. ANULAÇÃO DA DELIBERAÇÃO QUE APROVOU AS CONTAS. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Desde a exordial, o ora recorrente busca a invalidação dos votos proferidos pelos acionistas recorridos, em AGO da sociedade empresária recorrida, bem como a anulação da deliberação assemblear que aprovou as demonstrações financeiras e as contas dos administradores da companhia, referentes ao exercício social de 2008, sob o argumento de que os mencionados acionistas encontravam-se investidos na função de administradores da sociedade durante aquele exercício social. Desse modo, estavam impedidos de participar da deliberação assemblear de aprovação de suas próprias contas, tendo em vista o disposto no art. 115, § 1º, da Lei 6.404/76. 2. Para caracterização do abuso do direito de voto de que trata o art. 115 da Lei das Sociedades Anônimas, ainda que desnecessária a prova da intenção subjetiva dos administradores em prejudicar a companhia ou os acionistas minoritários, é indispensável a prova do dano. Precedentes.

3. No caso dos autos, conforme delineado pela instância a quo, soberana na análise do acervo fático-probatório dos autos, embora o recorrente tenha justificado o seu voto pela rejeição das contas da sociedade empresária de que é sócio minoritário, não apresentou nenhuma prova do dano ou do prejuízo que pudesse advir da computação dos votos dos administradores da sociedade.

4. O Tribunal de origem, diante das peculiaridades do caso concreto, em que somente três acionistas participaram da deliberação e da votação que resultou na aprovação das demonstrações financeiras e das contas dos administradores da sociedade empresária, se porventura fossem excluídos os votos dos dois acionistas que representam 82,474% do capital social, em razão de esses acionistas terem ocupado cargos de diretores da companhia, durante o exercício de 2008, prevaleceria o voto do acionista minoritário, representando 14,766% do capital social da empresa, à semelhança de uma pura condição potestativa.

5. Nos termos do art. 122 do Código Civil de 2002, não goza de respaldo no ordenamento jurídico pátrio a condição potestativa pura, que coloca todo o efeito da declaração de vontade na dependência do exclusivo arbítrio de uma das partes.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.636.561/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/12/2019, DJe de 19/12/2019.)

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem destacou expressamente que a cláusula em análise tem natureza puramente potestativa, consignando que a *“cláusula terceira é uma daquelas em que fatores externos não influiriam nas decisões*

exclusivas de uma das partes, no caso, do comprador do imóvel, que, ao seu alvedrio, determinaria sobre momento e valor do pagamento da parcela do bem imóvel objeto da sua aquisição, vendido pelos autores”.

Assim, ao entender pela manutenção da rescisão do contrato, que ocorreu também em decorrência do constatado inadimplemento do adquirente, o Tribunal decidiu em conformidade com a orientação deste STJ.

De todo modo, alterar as conclusões do acórdão recorrido, sobretudo com relação à natureza da cláusula em discussão, demandaria, necessariamente, a análise de cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.040.081 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0340755-9

Número de Origem:
10091841420238260565

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 : RICARDO SANTOS SOUZA LUZ

ADVOGADO : RICARDO SANTOS SOUZA LUZ - SP264017

AGRAVADO : ALESSANDRO LIMA ALVAREZ CAVALCANTE

AGRAVADO : JOSE ALVAREZ

AGRAVADO : YARA DA SILVA ALVAREZ CAVALCANTE

ADVOGADOS : MOACIR FRENHANI JUNIOR - SP299260

ARLETE MONTEIRO DA SILVA DOARTE - SP359333

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RICARDO SANTOS SOUZA LUZ

ADVOGADO : RICARDO SANTOS SOUZA LUZ - SP264017

AGRAVADO : ALESSANDRO LIMA ALVAREZ CAVALCANTE

AGRAVADO : JOSE ALVAREZ

AGRAVADO : YARA DA SILVA ALVAREZ CAVALCANTE

ADVOGADOS : MOACIR FRENHANI JUNIOR - SP299260

ARLETE MONTEIRO DA SILVA DOARTE - SP359333

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