



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2237019 - PA (2025/0376599-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : RESIDENCIAL CIDADE JARDIM MARABA LTDA - SPE
ADVOGADOS : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394
BEN HUR BARROS CANTUARIA - GO039636
AGRAVADO : CARLO HENRIQUE BRITO QUIRINO
ADVOGADO : ANTÔNIO QUIRINO NETO - PA010412
INTERES. : BURITI IMOVEIS LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS MORATÓRIOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. AQUISCÊNCIA DA PARTE CONTRÁRIA. IRRELEVÂNCIA PARA ADMISSIBILIDADE.

1. A revisão das conclusões do acórdão recorrido acerca do inadimplemento contratual e dos critérios de restituição dos valores demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providência vedada em recurso especial.

2. A ausência de enfrentamento, ainda que implícito, dos arts. 398 e 405 do CC no acórdão recorrido, sem oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial por falta de prequestionamento.

3. A concordância da parte recorrida com a tese recursal não afasta os pressupostos de admissibilidade do recurso especial, que possuem natureza objetiva.

Agravo interno improvido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2237019 - PA(2025/0376599-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : RESIDENCIAL CIDADE JARDIM MARABA LTDA - SPE
ADVOGADOS : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394
BEN HUR BARROS CANTUARIA - GO039636
AGRAVADO : CARLO HENRIQUE BRITO QUIRINO
ADVOGADO : ANTÔNIO QUIRINO NETO - PA010412
INTERES. : BURITI IMOVEIS LTDA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS MORATÓRIOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NECESSIDADE DE REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. AQUISCÊNCIA DA PARTE CONTRÁRIA. IRRELEVÂNCIA PARA ADMISSIBILIDADE.

1. A revisão das conclusões do acórdão recorrido acerca do inadimplemento contratual e dos critérios de restituição dos valores demanda reexame do conjunto fático-probatório e interpretação de cláusulas contratuais, providência vedada em recurso especial.

2. A ausência de enfrentamento, ainda que implícito, dos arts. 398 e 405 do CC no acórdão recorrido, sem oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial por falta de prequestionamento.

3. A concordância da parte recorrida com a tese recursal não afasta os pressupostos de admissibilidade do recurso especial, que possuem natureza objetiva.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por RESIDENCIAL CIDADE JARDIM MARABÁ LTDA – SPE contra decisão monocrática de minha relatoria que não conheceu do recurso especial (fls. 397-400).

Não houve oposição de embargos de declaração contra a decisão.

Nas razões do recurso, o agravante apontou (1) inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ, ao argumento de que o recurso especial não pretende rediscutir inadimplemento contratual, mas apenas a correta aplicação dos critérios jurídicos de

atualização das parcelas devolvidas, em especial à luz dos arts. 398 e 405 do CC; (2) afastamento das Súmulas 282 e 356/STF, sustentando que a matéria relativa à correção monetária e juros moratórios foi efetivamente debatida no acórdão recorrido e constitui questão de ordem pública; (3) relevância da aquiescência do recorrido, que teria aderido expressamente ao pedido recursal quanto ao afastamento da taxa SELIC e aplicação de índice diverso, nos termos do art. 997, § 2º, I, do CPC; e (4) violação dos arts. 398 e 405 do CC, bem como divergência jurisprudencial, ao argumento de que, em caso de rescisão por culpa da vendedora, a correção monetária deve incidir desde cada desembolso, e os juros de mora, a partir da citação, sendo indevida a aplicação da taxa SELIC sobre valor previamente consolidado (fls. 404-410).

Não houve apresentação de contraminuta.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

A irresignação não merece prosperar.

De início, quanto à alegada inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ, não assiste razão ao agravante.

A decisão monocrática foi clara ao consignar que o Tribunal de origem reconheceu o inadimplemento contratual da vendedora com base na análise das cláusulas contratuais e do conjunto probatório, especialmente quanto ao prazo de entrega da infraestrutura e à não conclusão das obras.

A pretensão recursal, ainda que apresentada sob o rótulo de discussão jurídica acerca dos critérios de atualização, está intrinsecamente vinculada à revisão das premissas fáticas fixadas pelo acórdão recorrido, notadamente quanto ao momento da consolidação do valor devido e à forma como se deu a restituição.

A alteração desse contexto demandaria, inevitavelmente, o reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial.

No ponto relativo ao alegado afastamento das Súmulas 282 e 356 do STF, igualmente não procede a insurgência.

Verifica-se que o acórdão recorrido não examinou, nem mesmo de forma implícita, a tese específica fundada nos arts. 398 e 405 do CC, especialmente quanto aos termos iniciais da correção monetária e dos juros moratórios. Limitou-se a afirmar a aplicabilidade da taxa SELIC, sem enfrentar a distinção jurídica proposta pela recorrente. Ademais, não foram opostos embargos de declaração na origem com o objetivo de suprir eventual omissão, o que impede o conhecimento da matéria por ausência de prequestionamento.

A tentativa de afastar esse óbice sob o argumento de que se trata de matéria de ordem pública não se sustenta. Ainda que a correção monetária e os juros possuam natureza acessória, a definição de seus critérios de incidência, no caso concreto, depende da análise das circunstâncias fáticas delineadas no acórdão recorrido, o que reforça a necessidade de prévio enfrentamento pela Corte de origem.

No que diz respeito à alegada aquiescência do recorrido, também não há como acolher a tese. A concordância da parte adversa com o pedido recursal não supre requisito de admissibilidade do recurso especial, tampouco afasta a exigência de prequestionamento da matéria federal. Trata-se de pressuposto objetivo de admissibilidade, insuscetível de flexibilização por manifestação das partes.

Por fim, quanto à alegada violação dos arts. 398 e 405 do CC e à divergência jurisprudencial, verifica-se que o não conhecimento do recurso especial decorreu de óbices processuais suficientes e autônomos, não sendo possível o exame do mérito recursal. Assim, não há falar em reforma da decisão agravada nesse ponto.

Diante disso, constata-se que a agravante não trouxe argumentos capazes de infirmar os fundamentos da decisão monocrática, limitando-se a reiterar as razões já expendidas no recurso especial, o que não se mostra suficiente para sua reforma.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.237.019 / PA
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0376599-6

Número de Origem:
00001067120168140054 1067120168140054

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : RESIDENCIAL CIDADE JARDIM MARABA LTDA - SPE
ADVOGADOS : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394
BEN HUR BARROS CANTUARIA - GO039636
RECORRIDO : CARLO HENRIQUE BRITO QUIRINO
ADVOGADO : ANTÔNIO QUIRINO NETO - PA010412
INTERES. : BURITI IMOVEIS LTDA

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RESIDENCIAL CIDADE JARDIM MARABA LTDA - SPE
ADVOGADOS : ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO - GO017394
BEN HUR BARROS CANTUARIA - GO039636
AGRAVADO : CARLO HENRIQUE BRITO QUIRINO
ADVOGADO : ANTÔNIO QUIRINO NETO - PA010412
INTERES. : BURITI IMOVEIS LTDA

TERMO

A TERCEIRA 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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026