



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3065416 - GO (2025/0383896-0)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : MARTINA LUIZA DE LIMA DEL PINO
ADVOGADO : WILLER TOMAZ DE SOUZA- DF032023
AGRAVADO : WA ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : ACÁCIO VALDEMAR LORENCAO JUNIOR- SP105465
JACKSON DI DOMENICO- DF018493
RAPHAEL RODRIGUES PEREIRA DA SILVA- SP190081
JAQUELINE ALBA DI DOMENICO MOREIRA- DF021660

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO TEMA. INVIABILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA RECURSAL. MAJORAÇÃO.

1. Ação rescisória.
2. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.
4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
6. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
7. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
8. A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.
9. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
10. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3065416 - GO(2025/0383896-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : MARTINA LUIZA DE LIMA DEL PINO
ADVOGADO : WILLER TOMAZ DE SOUZA - DF032023
AGRAVADO : WA ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS : ACÁCIO VALDEMAR LORENCAO JUNIOR - SP105465
RAPHAEL RODRIGUES PEREIRA DA SILVA - SP190081

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO TEMA. INVIABILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA RECURSAL. MAJORAÇÃO.

1. Ação rescisória.
2. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial.
3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.
4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
6. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
7. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.
8. A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.
9. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.
10. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interposto por MARTINA LUIZA DE LIMA DEL PINO, contra decisão unipessoal que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial que interpusera.

Ação: rescisória, ajuizada por MARTINA LUÍZA DE LIMA DEL PINO, em face de WA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., na qual requer a desconstituição do acórdão por erro de fato, prova nova e violação manifesta de norma jurídica.

Acórdão: julgou improcedente a ação rescisória, nos termos da seguinte ementa:

AÇÃO RESCISÓRIA. AÇÃO DE CONHECIMENTO COM PEDIDO COMINATÓRIO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E AÇÃO DE CONHECIMENTO COM PEDIDO REVISIONAL. ACÓRDÃO QUE SOLUCIONA OS FEITOS CONEXOS. MEDIDA RESCISÓRIA COM FUNDAMENTO EM ERRO DE FATO, PROVA NOVA E VIOLAÇÃO À NORMA JURÍDICA. PRIMEIRO PILAR. PRETENSÃO DE REAVALIAÇÃO DO ACÓRDÃO RESCINDENDO. MATÉRIAS CONTROVERSAS NOS PROCESSOS ORIGINÁRIOS. SEGUNDO PILAR. PROVAS NOVAS CONHECIDAS E ACESSÍVEIS PELA AUTORA NO PASSADO. IMPOSSIBILIDADE DE USO DOS DOCUMENTOS COMO MOTIVO RESCISÓRIO. TERCEIRO PILAR. NÃO CONSTATAÇÃO DE MANIFESTA VIOLAÇÃO À NORMA JURÍDICA. PRETENSÃO COM VIÉS RECURSAL. PEDIDOS RESCISÓRIOS JULGADOS IMPROCEDENTES.

1. É ajuizada ação rescisória pretendendo desconstituir acórdão, proferido pela 5ª Câmara Cível deste Sodalício, proferido nos autos de dois processos conexos (n. 0183208.05.2017.8.09.0021 e n. 5056769.24.2018.8.09.0051), em que figuram como partes as atuais litigantes, e que tem por bastidor fático o descumprimento de contrato de compra e venda de duas glebas de terras (matrículas 3638 e 3366 em Itarumã, Goiás) e do respectivo termo aditivo.

2. Confirmado o trânsito em julgado da decisão colegiada, surge esta pretensão exordial, pautada em três pilares: o primeiro, de que o acórdão deve ser rescindido por erro de fato, a propósito da aplicação equivocada da teoria do adimplemento substancial, da percepção de quem descumpriu o pacto e da natureza da multa contratual (art. 966, inciso VIII, do Código de Processo Civil); o segundo, de que há provas novas – oriundas de processo de execução, movido por banco em face da ré - e que culminariam, decisivamente, em rejugamento da causa originária favoravelmente à autora (art. 966, inciso VII, do Código de Processo Civil) e o terceiro, de que a decisão colegiada rescindenda viola norma jurídica, ao desconsiderar os caracteres do contrato, firmado entre as litigantes e da inadequação da teoria do adimplemento substancial ao caso (art. 966, inciso V, do Código de Processo Civil).

3. A propósito do primeiro pilar, para que tenha êxito a ação rescisória, pautada no art. 966, inciso VIII, do Código de Processo Civil (erro de fato), importa que o Tribunal não seja instado a reavaliar a carga jurídica conferida aos fatos, bem menos a revisar ou complementar as provas confeccionadas.

4. No caso, porém, houve controvérsia nas ações de origem sobre todos os fatos, delineados pela autora, como razão do seu inconformismo rescisório, motivo pelo qual não sustentam o seu pleito atual. Nas duas causas em que litigam as partes (processos n. 0183208.05.2017.8.09.0021 e n. 5056769.24.2018.8.09.0051),

solucionadas pelo acórdão rescindendo, o cerne da discussão envolveu o cumprimento (ou descumprimento) do contrato de compra e venda de duas glebas de terras (matrículas 3638 e 3366 em Itarumã, Goiás), bem assim as condições em que estipulado o termo aditivo, se legal se ilegal. Na ocasião, o desembargador relator discorreu sobre as razões pelas quais a sentença proferida era mantida nesta segunda instância; igualmente, tratou de abordar a aplicação da teoria do adimplemento substancial e dos pormenores da inadimplência do pacto. Dessa forma, não é possível que, em sede atual, este Tribunal de Justiça reavalie a justiça do acórdão questionado, em cada ponto de inconformismo da parte autora.

5. Há tempos, ecoa a máxima de que a ação rescisória não se presta ao reexame de provas, de modo que o eventual desacerto da decisão judicial deveria ter sido explorado pela via recursal adequada.

6. A propósito do segundo pilar, que pretende desconstituir o acórdão em virtude de provas novas, nascidas de processo de execução movido por banco contra a parte ré (art. 966, inciso VII, do Código de Processo Civil), é incontestado que a compradora dos imóveis – autora desta ação rescisória – não desconhecia a relação entre a ré e a instituição financeira, bem menos a existência de hipoteca e de ação judicial a envolver um dos imóveis da negociação (propriamente o de matrícula n. 3366), seja porque, no contrato entre as partes, há descrição precisa do bem e da sua hipoteca, seja porque, no aditivo ao contrato, há declaração de que ambas sabiam do processo executivo, inaugurado contra a ré, e que afetava a outorga definitiva da escritura pública do mencionado imóvel.

7. Jurisprudência e doutrina majoritárias orientam que o documento novo, apto a permitir a rescisão, caracteriza-se como aquele que (i) existia à época da decisão rescindenda; (ii) era ignorado pela parte ou que dele não pode fazer uso; (iii) autoriza, por si só, novo pronunciamento favorável e (iv) guarda relação com fato alegado no curso da demanda na qual nasceu a coisa julgada que se pretende desconstituir.

8. A autora desta medida rescisória sempre teve conhecimento da relação jurídica travada entre o banco e a parte ré, de modo que a prova documental, oriunda daquela ação executiva, não se presta a fundamentar esta ação rescisória, porque, ao fim e ao cabo, não se trata de prova nova, à luz da sistemática processual atual, bem menos de acordo com a doutrina e jurisprudência sobre o tema.

9. Por fim, o terceiro pilar desta rescisória é pautado no argumento de que, ao impedir a autora de exigir o cumprimento integral do contrato de compra e venda e de seu termo aditivo, o acórdão rescindendo viola manifestamente norma jurídica, propriamente os artigos 166, 167, 187 e 422 do Código Civil. Com efeito, a hipótese de cabimento da medida – conforme do Código de Processo Civil art. 966, inciso V, – demanda um cenário no qual o juízo que proferiu a decisão rescindenda tenha cometido erro crasso na aplicação do direito.

10. Na espécie, a autora pretende, na verdade, novo julgamento da ação principal, com reexame da matéria, razão pela qual incabível a utilização da presente ação, uma vez que a ação rescisória não tem como objeto a reavaliação do acórdão como se fosse recurso ordinário de prazo longo e em detrimento da segurança jurídica e da efetividade das decisões jurisdicionais de mérito. Isso porque a razão de decidir do acórdão rescindendo não ostenta erro latente, pelo contrário, manifesta entendimento pautado nos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, sopesados junto da boa-fé contratual, prevista no art. 422 do Código Civil.

11. Tendo em vista que não comprovada quaisquer das hipóteses, previstas no art. 966 do Código de Processo Civil, incabível a rescisão do acórdão.

Embargos de Declaração: opostos por MARTINA LUIZA DE LIMA DEL PINO, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 489, § 1º, III e IV, §§ 2º e 3º, e 1.022, I, II, III e parágrafo único, II, do CPC; 276, 502, 525, § 1º, III e VII, e 966, V, VII e VIII, do CPC; 166, 167, 187, 421, 422 e 1.245 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Além da negativa de prestação jurisdicional, afirma que a cobrança da parcela de R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais) é inexigível e que foram violados os limites objetivos da coisa julgada ao admitir sua execução. Aduz que a anulação de cláusulas do termo aditivo e a desconstituição da garantia afrontam a boa-fé objetiva e regras de nulidade e abuso, devendo ser reconhecida a violação manifesta de norma jurídica. Argumenta que não se configuram prova nova nem erro de fato nas hipóteses legais de rescindibilidade, pois as premissas adotadas no julgamento contrariam o quadro incontroverso. Assevera que é indevida a aplicação da teoria do adimplemento substancial, especialmente em contexto de garantia de natureza fiduciária.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Agravo interno: nas razões do presente recurso, além da negativa de prestação jurisdicional, a agravante sustenta que as razões recursais foram devidamente fundamentadas, de modo que a incidência da Súmula 284/STF à espécie se revela indevida. Afirma que os dispositivos arrolados foram efetivamente prequestionados perante o TJ/GO, ainda que de forma implícita. Aduz que a análise das teses recursais independe do revolvimento do acervo fático-probatório carreado aos autos, assim como da interpretação de cláusulas contratuais. Assevera que o dissídio jurisprudencial foi devidamente demonstrado, mediante a realização de cotejo analítico entre o acórdão recorrido e o paradigma.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

1. A decisão agravada foi assim fundamentada, na parte em que impugnada pela agravante:

- Da violação do art. 1.022 do CPC

A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 284/STF.

- Da violação do art. 489 do CPC

Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado suficientemente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.

- Da fundamentação deficiente

Para que o recurso especial seja admitido, é indispensável que a parte recorrente explicita de forma clara os dispositivos legais apontados como violados, demonstrando a relação entre eles e os fundamentos do acórdão recorrido. Isso permite a exata compreensão da controvérsia e viabiliza o exame do recurso especial.

No entanto, na hipótese em análise, essa correlação não foi devidamente estabelecida, tendo em vista que, quanto aos arts. 276 do CPC, 421 e 476 do CC, a parte agravante não demonstra, de modo específico, como o conteúdo normativo desses dispositivos impugna os fundamentos do acórdão recorrido (revisão das cláusulas do termo aditivo por boa-fé e proporcionalidade, reconhecimento da exigibilidade da última parcela e afastamento das hipóteses do do CPC), limitando-se a invocação art. 966 genérica das normas sem vinculação concreta com a ratio decidendi.

Dessa forma, a ausência de argumentação específica que correlacione o conteúdo dos dispositivos legais apontados como violados aos fundamentos do acórdão recorrido compromete a exata compreensão da controvérsia, atraindo a aplicação da Súmula 284/STF.

Nesse sentido: AgInt no AREsp 1.947.682/SP, Terceira Turma, DJe 20/12/2023; e AgInt no AREsp 2.138.858/SP, Quarta Turma, DJe 15/6/2023.

- Da ausência de prequestionamento

O acórdão recorrido não decidiu acerca dos arts. 276, 502, 525, § 1º, III e VII, e 966, V, VII e VIII, do CPC, e 1.245 do CC, indicados como violados, apesar da oposição de embargos de declaração. Por isso, o julgamento do recurso especial é inadmissível. Aplica-se, na hipótese, a Súmula 211/STJ.

- Do reexame de fatos e provas e da interpretação de cláusulas contratuais

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à legalidade da cobrança da parcela de R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais), assim como em relação à anulação de cláusulas do termo aditivo e à desconstituição da garantia, exige o reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

- Da divergência jurisprudencial

Entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência. Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque foram descumpridos os arts. 1029, §1º do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Outrossim, a ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República. Nesse sentido: AgRg no AREsp 353947/SC, 3ª Turma, DJe de 31/03/2014 e EDcl no Ag 1162355/MG, 4ª Turma, DJe de 03/09/2013.

Além disso, a incidência da Súmula 7 desta Corte acerca do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República. Nesse sentido: AgInt no AREsp 821337/SP, 3ª Turma, DJe de 13/03/2017 e AgInt no AREsp 1215736/SP, 4ª Turma, DJe de 15/10/2018. (e-STJ Fls. 1.919/1.920)

2. Pela análise das razões recursais apresentadas no agravo interno, verifica-se que a agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

I. Da Súmula 284/STF quanto ao art. 1.022 do CPC

3. Não obstante alegue a agravante que demonstrou a ofensa ao art. 1.022 do CPC, verifica-se, da análise de suas razões do recurso especial, que foram tecidas afirmações genéricas de que houve violação do referido dispositivo, em virtude da rejeição dos embargos de declaração.

4. Não foram especificamente apontadas, todavia, as supostas omissões, contradições ou obscuridades em que incorreria o acórdão recorrido, bem como a relevância desses aspectos para a solução da lide.

5. Incidente, pois, a Súmula 284/STF.

II. Da violação do art. 489 do CPC

6. De outra parte, conforme consignado na decisão agravada, não há que se falar em ofensa ao art. 489 do CPC. Com efeito, a questão da exigibilidade/legalidade da cobrança em análise foi devidamente fundamentada, de sorte que restaram afastados os argumentos expostos pela parte agravante mediante a análise das circunstâncias delineadas nos autos.

7. Ademais, saliente-se que o exame da suposta violação de tal dispositivo foi realizado de forma conjunta com a incidência do óbice da Súmula 7/STJ, razão pela qual a decisão agravada não merece reforma.

III. Da ausência de prequestionamento

8. Ademais, os arts. 276, 502, 525, § 1º, III e VII, e 966, V, VII e VIII, do CPC, e 1.245 do CC, não foram objeto de expresse prequestionamento pelo Tribunal de origem, apesar da interposição de embargos de declaração, o que importa na incidência do óbice da Súmula 211/STJ.

9. Ressalto ainda que, nos termos da reiterada jurisprudência do STJ, para que se tenha por prequestionada determinada matéria, é necessário que a questão tenha sido objeto de debate à luz da legislação federal indicada, com a imprescindível manifestação pelo Tribunal de origem, que deverá emitir juízo de valor acerca dos dispositivos legais, ao decidir por sua aplicação ou afastamento em relação a cada caso concreto, o que não se deu na espécie.

10. Ademais, a alegação da parte agravante de que a oposição de embargos de declaração perante o Tribunal de origem, por si só, haveria de ser suficiente para se

considerar prequestionado o tema em análise só encontra guarida se o Tribunal superior considerar existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade, o que, a toda evidência, não retrata a hipótese dos autos.

IV. Da fundamentação deficiente

11. Consoante consignado na decisão impugnada, para que o recurso especial seja admitido, é indispensável que a parte recorrente explicita de forma clara os dispositivos legais apontados como violados, demonstrando a relação entre eles e os fundamentos do acórdão recorrido. Isso permite a exata compreensão da controvérsia e viabiliza o exame do recurso especial.

12. No entanto, na hipótese em análise, essa correlação não foi devidamente estabelecida, tendo em vista que, quanto aos arts. 276 do CPC, 421 e 476 do CC, a parte agravante não demonstra, de modo específico, como o conteúdo normativo desses dispositivos impugna os fundamentos do acórdão recorrido (revisão das cláusulas do termo aditivo por boa-fé e proporcionalidade, reconhecimento da exigibilidade da última parcela e afastamento das hipóteses do do CPC), limitando-se a invocação art. 966 genérica das normas sem vinculação concreta com a ratio decidendi.

13. Dessa forma, a ausência de argumentação específica que correlacione o conteúdo dos dispositivos legais apontados como violados aos fundamentos do acórdão recorrido compromete a exata compreensão da controvérsia, atraindo a aplicação da Súmula 284/STF .

14. Nesse sentido: AgInt no AREsp 1.947.682/SP, Terceira Turma, DJe 20/12/2023; e AgInt no AREsp 2.138.858/SP, Quarta Turma, DJe 15/6/2023.

15. Consigne-se, ainda, que as razões da agravante, em seu recurso especial, encontram-se dissociadas da decisão prolatada pelo Tribunal de origem, o que torna deficiente a fundamentação recursal e impede a abertura da via especial.

16. Inafastável, pois, a incidência da Súmula 284/STF.

V. Do reexame de fatos e da interpretação de cláusulas contratuais

17. No mais, acerca da inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ, no que se refere à legalidade da cobrança da parcela de R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais), assim como em relação à anulação de cláusulas do termo aditivo e à desconstituição da garantia, tem-se que o Tribunal de origem ao manifestar-se acerca da matéria entendeu que:

No caso atual, a autora pretende a rescisão de acórdão, proferido pela 5ª Câmara Cível deste Sodalício, sob a relatoria do desembargador Guilherme Gutemberg Isac Pinto, pois o julgado teria desconsiderado a inaplicabilidade da teoria do adimplemento substancial ao pacto, firmado entre os litigantes, pois revestia-se dos caracteres de típica alienação fiduciária, espécie de liame que inadmitiria a incidência daquela teoria.

Ademais, MARTINA LUÍZA DE LIMA DEL PINO também fala em erro de fato (i) no fundamento de o acórdão rescindendo concluir que ambas as partes descumpriram as obrigações contratuais; (ii) no ponto que a última parcela do pacto (de R\$ 950.000,00) não teria sido adimplida pela autora, desconsiderando os reais motivos que permitiram a retenção do valor; (iii) no aspecto que apresenta a demora na escrituração dos imóveis unicamente às questões burocráticas, o que não teria sido confirmado no curso processual.

No caso, porém, houve controvérsia nas ações de origem sobre todos os fatos, delineados pela autora, como razão do seu inconformismo rescisório, motivo pelo qual não sustentam o seu pleito atual.

Nas duas causas em que litigam as partes (processos n. 0183208.05.2017.8.09.0021 e n. 5056769.24.2018.8.09.0051), solucionadas pelo acórdão rescindendo, o cerne da discussão envolveu o cumprimento (ou descumprimento) do contrato de compra e venda de duas glebas de terras (matrículas 3638 e 3366 em Itarumã, Goiás), bem assim as condições em que estipulado o termo aditivo, se legal se ilegal.

Na ocasião, o desembargador relator discorreu sobre as razões pelas quais a sentença proferida era mantida nesta segunda instância; igualmente, tratou de abordar a aplicação da teoria do adimplemento substancial e dos pormenores da inadimplência do pacto.

Dessa forma, não é possível que, em sede atual, este Tribunal de Justiça reavalie a justiça do acórdão questionado, em cada ponto de inconformismo da parte autora. Há tempos, ecoa a máxima de que a ação rescisória não se presta ao reexame de provas, de modo que o eventual desacerto da decisão judicial deveria ter sido explorado pela via recursal adequada. A propósito:

(...)

Ressalto que, para ocorrência do denominado erro de fato, é necessária a apreciação equivocada sobre documento ou ato processual, não bastando a mera valoração divergente da interpretação dada pela parte. Também se exige a inexistência de controvérsia, não podendo ocorrer pronunciamento judicial sobre o tema, requisito que não foi atendido no caso em tela.

Ora, se já houve pronunciamento judicial sobre as circunstâncias fáticas, narradas nesta ação rescisória, descabe falar em erro de fato, independentemente da justiça ou acerto das primitivas decisões.

(...)

Sobre o segundo pilar desta ação rescisória, observo que merece respaldo a tese, suscitada pela ré, no sentido de que não seria cabível esta medida rescisória com fundamento em prova nova (art. 966, inciso VII, do Código de Processo Civil), dado que a autora, MARTINA LUÍZA DE LIMA DEL PINO, desde o ajuizamento da ação de origem (processo n. 0183208- 05.2017.8.09.0021), tinha conhecimento de que sobre um dos imóveis, objeto do contrato de compra e venda – propriamente o de registro n. 3366 -, recaía ônus, advindo de cédula de crédito bancário, firmado pela ré com o Banco Santander S/A.

De fato, observo que o contrato de compra e venda, celebrado entre as partes, foi originalmente pactuado em 15/09/2015, a fim de que MARTINA LUÍZA DE LIMA DEL PINO adquirisse dois imóveis da ré, no caso, as glebas de terra de matrícula n. 1985 (cujo registro é desmembrado posteriormente, dando origem à matrícula n. 3638) e a de matrícula n. 3366, pelo preço global de R\$ 4.600.000,00 (quatro milhões e seiscentos mil reais). No pacto, consta a identificação de cada um desses imóveis, registrados do Cartório de Itarumã, neste Estado de Goiás. Vejamos o primeiro deles, o de matrícula n. 1985 (posteriormente desmembrado na matrícula n. 3638) (movimentação n. 1, arquivo n. 10, p. 83/84):

(...)

Sem maiores dificuldades, observo da descrição do segundo imóvel que ambas as partes foram cientificadas de que o bem “está hipotecado(a) em 1º grau, a favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A” (item 1.2.3 da descrição).

E mais, quando da celebração do termo aditivo ao contrato original (movimentação n. 1, arquivo n. 7, p. 89), as partes litigantes pontuaram que o imóvel objeto da matrícula n. 3366 constava com hipoteca cedular de 1º grau a favor daquele banco, admitindo-se, ainda, que o bem foi “penhorado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pela nominada instituição financeira (...) conforme autos do Processo n. 1002556- 89.2016.8.26.0068, em trâmite pela 6ª Vara Cível Comarca de Barueri-SP” (movimentação n. 1, arquivo n. 7, p. 89).

Nesse cenário, é inconteste que a compradora dos imóveis – autora desta ação rescisória – tinha pleno conhecimento da relação entre a ré e o banco, bem como sabia da existência de hipoteca e de ação judicial a envolver o imóvel de matrícula n. 3366, seja porque, no contrato entre as partes, há descrição precisa do bem e da sua hipoteca, seja porque, no aditivo ao contrato, há declaração de sobre o processo executivo, inaugurado na justiça paulista contra a empresa, e que igualmente afetava o imóvel.

(...)

Entretanto, é inequívoco que a autora desta medida rescisória sempre teve conhecimento da relação jurídica travada entre o banco e a parte ré, de modo que as provas documentais, oriundas daquela ação executiva, não se prestam a fundamentar esta ação rescisória, porque, ao fim e ao cabo, não se trata de prova nova, à luz da sistemática processual atual, bem menos de acordo com a doutrina e jurisprudência sobre o tema.

Em verdade, MARTINA LUÍZA DE LIMA DEL PINO poderia ter se valido oportunamente de toda a documentação, encartada na ação executiva, para defender direito seu no curso da ação de origem.

Para tanto, bastava solicitar a produção de prova emprestada, jungindo ao caderno processual todas as peças daquele feito em trâmite na justiça paulista, a fim de convencer o juízo a respeito do seu direito.

(...)

Por fim, o terceiro pilar desta rescisória é pautado no argumento de que, ao impedir a autora de exigir o cumprimento integral do contrato de compra e venda e de seu termo aditivo, o acórdão rescindendo viola manifestamente norma jurídica, propriamente os artigos 166, 167, 187 e 422 do Código Civil.

Com efeito, a hipótese de cabimento da medida – conforme art. 966, inciso V, do Código de Processo Civil – demanda um cenário no qual o juízo que proferiu a decisão rescindenda tenha cometido erro crasso na aplicação do direito. Importante que se registre que não há que se falar em violação à norma jurídica quando a decisão rescindenda se tiver baseado em texto legal de interpretação controversa nos tribunais, a teor da súmula 343 do Supremo Tribunal Federal.

Sem dúvida, o enunciado em questão reforça, portanto, o caráter excepcional da ação rescisória, que não pode ser utilizada, com base no art. 966, inciso V, do Código de Processo Civil, para rescindir decisão que adotou uma interpretação razoável da norma.

Aliás, a apreciação da violação da literalidade de dispositivo de lei deve se orientar pela razoabilidade, uma vez que a interpretação aceitável sobre o direito em que se fundamenta o pedido apreciado no julgado não sustenta a rescisão.

Na espécie, constato que a autora pretende, na verdade, novo julgamento da ação principal, com reexame da matéria, razão pela qual incabível a utilização da

presente ação, uma vez que a ação rescisória não tem como objeto a reavaliação do acórdão como se fosse recurso ordinário de prazo longo e em detrimento da segurança jurídica e da efetividade das decisões jurisdicionais de mérito.

Em verdade, ao tempo do julgamento dos processos conexos, em que litigavam as partes, o acórdão rescindendo manteve sentença que revisara as cláusulas do termo aditivo, firmado com a inclusão de um terceiro imóvel – de matrícula n. 3370 – como espécie de garantia ao cumprimento da avença, bem assim com a possibilidade de retenção do valor da última parcela de R\$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais).

Na ocasião, não observo erro crasso na aplicação do direito porque a reconfiguração do pacto, eliminando-lhes as condições abusivas, empreendidas em desproveito de WA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

(...)

Entrementes, no caso concreto, diante do exposto na petição inicial, o que se nota é que a autora pretende a revisão de provas e um novo julgamento do que já foi decidido, ao afirmar que o contrato não mereceria revisão, ou que as cláusulas foram mal interpretadas no acórdão rescindendo. (e-STJ Fls. 1.550/1.584)

18. E, conforme consignado na decisão agravada, observa-se que o Tribunal a quo ao apreciar a questão, baseou-se no conjunto fático-probatório dos autos e na interpretação de cláusulas contratuais, pelo que rever aquele entendimento é obstado devido à aplicação das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

19. Cumpre ainda ressaltar que a jurisprudência desta Corte admite que se promova a requalificação jurídica dos fatos ou a reavaliação da prova. Trata-se, pois, de expediente diverso do reexame vedado pela Súmula 7/STJ, pois consiste “em atribuir o devido valor jurídico a fato incontroverso, sobejamente reconhecido nas instâncias ordinárias” (AgInt no REsp 1.494.266/RO, 3ª Turma, DJe 30/08/2017).

20. Frise-se, por oportuno, que, na hipótese em tela, não se cuida de valoração de prova, o que é viável no âmbito do recurso especial, mas de reapreciação da prova buscando sufragar reforma na convicção do julgador sobre o fato, para, in casu, se ter como não provado o que a Corte de origem afirmou estar.

VI. Da divergência jurisprudencial

21. Quanto ao dissídio jurisprudencial, verifica-se que entre os acórdãos trazidos à colação, não há o necessário cotejo analítico nem a comprovação da similitude fática, elementos indispensáveis à demonstração da divergência. Assim, a análise da existência do dissídio é inviável, porque fora descumprido o art. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

22. Outrossim, a ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República. Nesse sentido: AgRg no AREsp 353947/SC, 3ª Turma, DJe de 31/03/2014 e EDcl no Ag 1162355/MG, 4ª Turma, DJe de 03/09/2013.

23. Além disso, a incidência da Súmula 7 desta Corte acerca do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República. Nesse sentido: AgInt no AREsp 821337/SP, 3ª Turma, DJe de 13/03/2017 e AgInt no AREsp 1215736/SP, 4ª Turma, DJe de 15/10/2018.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.065.416 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0383896-0

Número de Origem:

50567692420188090021 554885252 55488525220228090021

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

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

AGRAVANTE : MARTINA LUIZA DE LIMA DEL PINO

ADVOGADO : WILLER TOMAZ DE SOUZA - DF032023

AGRAVADO : WA ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : ACÁCIO VALDEMAR LORENCAO JUNIOR - SP105465

JACKSON DI DOMENICO - DF018493

RAPHAEL RODRIGUES PEREIRA DA SILVA - SP190081

JAQUELINE ALBA DI DOMENICO MOREIRA - DF021660

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARTINA LUIZA DE LIMA DEL PINO

ADVOGADO : WILLER TOMAZ DE SOUZA - DF032023

AGRAVADO : WA ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADOS : ACÁCIO VALDEMAR LORENCAO JUNIOR - SP105465

JACKSON DI DOMENICO - DF018493

RAPHAEL RODRIGUES PEREIRA DA SILVA - SP190081

JAQUELINE ALBA DI DOMENICO MOREIRA - DF021660

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026