



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3124746 - MT
(2025/0387293-4)**

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVANTE : CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO
IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO : JOEL MANOEL FERREIRA
AGRAVADO : MARIA JOSE ARINOS CAMPOS
ADVOGADO : FERNANDO HENRIQUE LUCHETTI RODRIGUES -
MT012409

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 7/STJ, 282/STF. AGRAVO INTERNO. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ATRASO NA OBRA. CULPA DO VENDEDOR. INAPLICABILIDADE ART. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/97. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, corrigindo-se de ofício erro material no dispositivo, conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, negou-lhe provimento por ausência de negativa de prestação jurisdicional e incidência dos óbices das Súmulas n. 7/STJ e 282/STF.

2. A agravante sustenta omissão do acórdão recorrido quanto ao reconhecimento de mora pretérita da parte adquirente, a existência de prequestionamento implícito dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 e a inaplicabilidade da Súmula n. 7/STJ, afirmando pretender apenas a reavaliação jurídica das premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem.

II. Questão em discussão

3. Há três questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional, por

ausência de manifestação sobre a alegada mora pretérita do comprador e sobre os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, caracterizando violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil; (ii) saber se há prequestionamento – ainda que implícito – dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, de modo a viabilizar o exame do recurso especial quanto à aplicação do regime da alienação fiduciária; e (iii) saber se a pretensão recursal demanda simples reavaliação jurídica de fatos incontroversos ou se exige o reexame do acervo fático-probatório, hipótese em que incide o óbice da Súmula n. 7/STJ.

III. Razões de decidir

4. Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, não há violação ao art. 1.022 do CPC/15 quando a Corte de origem dirime, fundamentadamente, a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se acerca dos temas necessários ao integral deslinde da controvérsia.

5. Não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação. O acórdão recorrido analisou detidamente todas as questões jurídicas postas, sendo certo que a ausência de menção a um argumento específico não macula o comando decisório, desde que este seja bem fundamentado e apresente razões capazes de se sustentar por si.

6. Os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 foram objeto de prequestionamento implícito, porque o Tribunal de origem, embora não tenha citado expressamente tais dispositivos, afastou de forma fundamentada a sua aplicação, registrando que o pedido de rescisão contratual decorreu de atraso na entrega da infraestrutura do empreendimento e de inadimplemento contratual da vendedora, e não de inadimplemento do comprador.

7. Contudo, a Corte de origem decidiu em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual os procedimentos previstos nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 se aplicam apenas às hipóteses de inadimplemento do devedor fiduciante, sendo inaplicáveis quando a rescisão contratual decorre de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário, hipótese em que, havendo culpa exclusiva do promitente vendedor, as parcelas pagas devem ser restituídas integralmente, nos termos da Súmula n. 543/STJ.

8. Para infirmar as premissas do acórdão recorrido – que fixou a culpa da vendedora pelo inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega da obra, inclusive após o prazo de tolerância – seria imprescindível revisar o conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial pela Súmula n. 7/STJ.

IV. Dispositivo

9. Agravo interno 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 e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3124746 - MT(2025/0387293-4)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA**
ADVOGADOS : **RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281**
: **LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049**
AGRAVANTE : **CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO**
: **IMOBILIARIO LTDA**
ADVOGADOS : **RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281**
: **LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049**
: **THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620**
AGRAVADO : **JOEL MANOEL FERREIRA**
AGRAVADO : **MARIA JOSE ARINOS CAMPOS**
ADVOGADO : **FERNANDO HENRIQUE LUCHETTI RODRIGUES - MT012409**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 7/STJ, 282/STF. AGRAVO INTERNO. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ATRASO NA OBRA. CULPA DO VENDEDOR. INAPLICABILIDADE ART. 26 E 27 DA LEI N. 9.514/97 . SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, corrigindo-se de ofício erro material no dispositivo, conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, negou-lhe provimento por ausência de negativa de prestação jurisdicional e incidência dos óbices das Súmulas n. 7/STJ e 282/STF.

2. A agravante sustenta omissão do acórdão recorrido quanto ao reconhecimento de mora pretérita da parte adquirente, a existência de prequestionamento implícito dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 e a inaplicabilidade da Súmula n. 7/STJ, afirmando pretender apenas a reavaliação jurídica das premissas fáticas fixadas pelo Tribunal de origem.

II. Questão em discussão

3. Há três questões em discussão: (i) saber se o acórdão recorrido incorreu em negativa de prestação jurisdicional, por

ausência de manifestação sobre a alegada mora pretérita do comprador e sobre os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, caracterizando violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil; (ii) saber se há prequestionamento – ainda que implícito – dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, de modo a viabilizar o exame do recurso especial quanto à aplicação do regime da alienação fiduciária; e (iii) saber se a pretensão recursal demanda simples reavaliação jurídica de fatos incontroversos ou se exige o reexame do acervo fático-probatório, hipótese em que incide o óbice da Súmula n. 7/STJ.

III. Razões de decidir

4. Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, não há violação ao art. 1.022 do CPC/15 quando a Corte de origem dirime, fundamentadamente, a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se acerca dos temas necessários ao integral deslinde da controvérsia.

5. Não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação. O acórdão recorrido analisou detidamente todas as questões jurídicas postas, sendo certo que a ausência de menção a um argumento específico não macula o comando decisório, desde que este seja bem fundamentado e apresente razões capazes de se sustentar por si.

6. Os arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 foram objeto de prequestionamento implícito, porque o Tribunal de origem, embora não tenha citado expressamente tais dispositivos, afastou de forma fundamentada a sua aplicação, registrando que o pedido de rescisão contratual decorreu de atraso na entrega da infraestrutura do empreendimento e de inadimplemento contratual da vendedora, e não de inadimplemento do comprador.

7. Contudo, a Corte de origem decidiu em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual os procedimentos previstos nos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997 se aplicam apenas às hipóteses de inadimplemento do devedor fiduciante, sendo inaplicáveis quando a rescisão contratual decorre de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário, hipótese em que, havendo culpa exclusiva do promitente vendedor, as parcelas pagas devem ser restituídas integralmente, nos termos da Súmula n. 543/STJ.

8. Para infirmar as premissas do acórdão recorrido – que fixou a culpa da vendedora pelo inadimplemento contratual, em razão do atraso na entrega da obra, inclusive após o prazo de tolerância – seria imprescindível revisar o conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial pela Súmula n. 7/STJ.

IV. Dispositivo

9. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de minha relatoria que, corrigindo-se de ofício o erro material do dispositivo, negou provimento à alegação de negativa de prestação jurisdicional e não conheceu do recurso especial com fundamento nos óbices das Súmulas n. 7/STJ e 282/STJ.

Segundo a parte agravante, a decisão agravada deve ser reformada, considerando que o acórdão recorrido restou omissa ao não reconhecer a mora da recorrida antes do atraso na entrega do imóvel, que os art. 26 e 27 da L. 9.514/97 foram implícita e fictamente prequestionados e que é inaplicável a Súmula n. 7/STJ uma vez que se busca apenas a valoração das premissas fáticas estabelecidas no acórdão recorrido.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

De ofício, com fundamento no artigo 494 do CPC, corrijo de ofício o erro material contido no dispositivo da decisão agravada para que conste assim: "conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, negar-lhe provimento."

A decisão agravada se fundamentou nos seguintes termos, os quais transcrevo para que passem a integrar o presente voto (fls. 658-670):

Trata-se de Agravo em Recurso Especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial.

Segundo a parte agravante, o recurso preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento.

Intimada nos termos do art. 1.042, § 3º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou.

É o relatório.

DECIDO.

O agravo é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, a existência de fundamentos que sustentem a reforma da decisão recorrida, cujos fundamentos transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

[...]

No presente processo, a parte agravante afirma, em suma, que estão presentes os requisitos para o conhecimento e provimento de seu recurso.

Ocorre, contudo, que a questão já foi enfrentada pela decisão recorrida, que analisou detidamente todas as questões jurídicas postas.

De saída, no que tange a alegação de afronta aos artigos 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, a ofensa ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil se caracteriza quando o órgão julgador, provocado por meio de embargos de declaração, deixa de suprir omissão sobre ponto relevante da controvérsia, cuja análise é indispensável à adequada prestação jurisdicional.

De igual modo, o art. 489, §1º, IV, do CPC impõe um dever de fundamentação qualificada, estabelecendo que não se considera fundamentada a decisão judicial que não enfrenta todos os argumentos deduzidos pelas partes capazes, em tese, de infirmar a conclusão adotada.

Esses dispositivos visam assegurar que o pronunciamento judicial seja efetivamente resolutivo, transparente e coerente, permitindo o controle pelas instâncias superiores e garantindo a observância ao devido processo legal substancial.

Certo é que "Afasta-se a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois não se constata omissão, obscuridade ou contradição nos acórdãos recorridos capazes de torná-los nulos. O colegiado originário apreciou a demanda de forma clara e precisa, deixando bem delineados os fundamentos dos julgados. " (AgInt no AREsp n. 2.441.987/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

Efetivamente, compulsados os autos, colhe-se que a Corte de origem analisou e rebateu, um a um, os argumentos levantados, sendo certo que a ausência de menção a um outro argumento invocado pela defesa não macula o comando decisório se, bem fundamentado, apresenta razões capazes de se sustentar por si.

Assim, "Não procede a arguição de ofensa ao 1.022 do CPC, quando o Tribunal Estadual se pronuncia, de forma motivada e suficiente, sobre os pontos relevantes e necessários ao deslinde da controvérsia." (AgInt no REsp n. 1.899.000/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

Ressalte-se que não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. MULTA DIÁRIA. REVISÃO DA NECESSIDADE E DO VALOR FIXADO DEMANDA O REVOLVIMENTO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.

1. "Não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

(AgInt no AREsp n. 2.746.371/PE, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 20/3/2025.)

Portanto, constatada a pronúncia expressa e suficiente acerca dos temas indicados como omissos (aplicação dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97), a questão do direito aplicado é matéria relativa ao mérito recursal, não se podendo cogitar, no presente feito, em prestação jurisdicional defeituosa.

Por outro lado, a análise do teor do acórdão recorrido indica que os dispositivos tidos por violados, relativos à mora pretérita dos recorridos, não foram debatidos pela Corte de origem.

Analisando os autos nota-se que a alegação de que a mora inicial seria dos recorridos somente foi deduzida em embargos de declaração opostos ao acórdão recorrido, pois na contestação afirmou o recorrente que a mora dos recorridos iniciou-se em novembro de 2019, momento posterior ao prazo final de entrega do empreendimento, em março de 2019.

Dessa razão o acórdão recorrido manifestou-se expressamente sobre a mora do recorrente, razão da rescisão contratual por sua culpa.

É certo que, por força constitucional (art. 105, III, da CRFB/88), ao Superior Tribunal de Justiça somente é dado o julgamento em recurso especial "das causas decididas, em única ou última instância", uma vez que, presente a finalidade revisional da insurgência recursal, não se mostra viável o pronunciamento originário a respeito de matérias ainda não discutidas na origem.

Destarte, "a falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 282/STF." (AgInt no AREsp n. 2.582.153/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 29/8/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1022 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF . DECISÃO MANTIDA.

(...)

5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados e dos argumentos invocados pelo recorrente impede o conhecimento do recurso especial (súmulas 282 e 356/STF).

6. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.228.031/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023.)

DIREITO PROCESSUAL PENAL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OPERAÇÃO ENTERPRISE. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO. BEM QUE AINDA INTERESSA AO PROCESSO. POSSIBILIDADE DE PERDIMENTO. INVIABILIDADE DO REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7, STJ. TESE DE VIOLAÇÃO AO ART. 49-A, CC. FATOS CRIMINOSOS ATRIBUÍDOS AO ADMINISTRADOR DA EMPRESA. POSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO DE BENS DE PESSOA JURÍDICA SUPOSTAMENTE UTILIZADA NA LAVAGEM DE CAPITAIS. PRECEDENTES. VIOLAÇÃO AO ART. 156, CPP. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282, STF.

I - É inviável o reexame de fatos e provas para afastar as conclusões do Tribunal a quo de que há fortes indícios de que foram utilizados recursos decorrentes de atividades criminosas para adquirir o veículo sobre o qual versa o pedido de restituição. Incidência da Súmula n. 7, STJ.

II - Segundo a jurisprudência desta Corte, é possível determinar a constrição de bens de pessoas jurídicas quando houver indícios de que elas tenham sido utilizadas para a prática delitiva ou para ocultar ativos decorrentes de atividades ilícitas. Precedentes.

III - Para que se configure o prequestionamento, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno do dispositivo legal tido como violado, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre a correta aplicação da lei federal.

IV - No caso sob exame, não se verificou, a partir da leitura dos acórdãos recorridos, discussão efetiva acerca do ônus da prova e do art. 156 do Código de Processo Penal, de modo que deve ser mantido o óbice da Súmula n. 282, STF.

Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 2333928 / PR, RELATOR Ministro MESSOD AZULAY NETO, QUINTA TURMA, DATA DO JULGAMENTO 04/06/2024, DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE DJe 07/06/2024)

Dessa forma, "para que se tenha por satisfeito o requisito do prequestionamento, "há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal" (AgInt no AREsp 1.487.935/SP, 4ª Turma, DJe 04/02/2020)." (AgInt no REsp n. 1.815.548/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020.)

É certo que: "Esta Corte admite o prequestionamento implícito dos dispositivos tidos por violados, desde que os temas correspondentes tenham sido expressamente discutidos no Tribunal local (...)" (AgInt no AREsp n. 2.423.648/PE, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

Entretanto, para que se considere ocorrido o prequestionamento implícito, há de se ter presente, no caso concreto, a discussão da temática fático-jurídica que se pretende ver revisada nesta Corte, não se podendo cogitar de pronunciamento inaugural a respeito do enfoque pretendido pela parte recorrente em sede especial.

Daí porque, tem-se reiterado neste colegiado que "não basta ao cumprimento do requisito do prequestionamento a mera oposição de embargos de declaração na origem." (AgInt no REsp n. 1.815.548/AM, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/5/2020, DJe de 7/5/2020.)

No presente feito, a parte recorrente não logrou comprovar que o acórdão recorrido tratou dos dispositivos legais tidos por violados ou da tese jurídica ora trazida a esta Corte, de modo que "Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 282/STF. " (AgInt no AREsp n. 1.701.763/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 6/12/2021, DJe de 13/12/2021.)

Por fim, para conhecer da controvérsia apresentada neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula nº 7 deste Superior Tribunal de Justiça, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

De fato, presente a função uniformizadora do Recurso Especial, não se pode cogitar de seu emprego para a realização de reexame do

contexto fático-probatório, em atitude típica de revisão promovida por nova instância.

Diante disso, é reiterada a jurisprudência desta Corte que assenta que "o reexame de fatos e provas (é) vedado em recurso especial pela Súmula nº 7 do STJ."(AgInt no REsp n. 2.151.760/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ .

(...)

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAMENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Não há, portanto, dúvida acerca da inaptidão do recurso especial para promover a revisão do quadro fático-probatório, viabilizando reformar da compreensão firmada pela Corte de origem acima do tema.

Não se quer dizer, contudo, que o debate do quadro fático não possa ser revisado nesta instância especial. Ao revés, é também pacífico o entendimento de que: "a reavaliação jurídica de fatos e provas incontroversos delineados no acórdão impugnado afasta a aplicação da Súmula n.º 7 do STJ na espécie." (AgInt no AREsp n. 1.742.678/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 8/6/2021, DJe de 11/6/2021.)

Cuida-se, contudo, de ônus imputado à parte recorrente, que não pode se limitar a afirmar que sua pretensão demanda apenas o reenquadramento fático à moldura legal pretendida, devendo, isto sim, evidenciar, objetivamente, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica.

Daí porque este colegiado também tem afirmado, reiteradamente, que "No tocante às Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais." (AgInt no AREsp n. 2.250.305/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 6/10/2023.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com

fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).

3. Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

No presente feito, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, com a reanálise da questão relativa aos pagamentos realizados, bem como a efetiva entrega do empreendimento, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

*Ante o exposto, **não conheço** do agravo em recurso especial.*

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte agravante, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

Com efeito, a legislação processual estabelece, no art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil, a faculdade de o relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal.

Cuida-se de inovação legal que reflete a já consagrada jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que: "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema." (Súmula nº 568 do STJ, aprovada pela Corte Especial em 16/03/2016)

No tocante à alegada violação do art. 1.022 do CPC, a parte agravante argumenta que o acórdão recorrido não se pronunciou sobre os art. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, ainda que opostos embargos de declaração, nos quais, segundo alega, apontou a mora pretérita do comprador antes de uma eventual caracterização de atraso da obra.

Ocorre que, ao contrário do quanto alegado pela parte agravante, as questões relativas aos art. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97 e à mora da parte agravada foram enfrentada pela Corte local, tendo sido consignado no acórdão recorrido que o pedido de rescisão não está fundado no inadimplemento das parcelas do contrato, mas no descumprimento do prazo contratual de entrega da obra (fls. 540):

O v. acórdão foi claro ao analisar a questão do atraso na obra, salientando que o prazo contratual para a entrega, incluindo o período de tolerância de 180 dias, expirou em março de 2019, sem que as obras fossem concluídas.

*O acórdão consignou que o descumprimento deste prazo configura inadimplemento contratual por parte das apelantes. Foi expressamente registrado que **"o pedido de rescisão não está fundado em desistência imotivada por parte dos adquirentes, muito menos em inadimplemento das parcelas do contrato, (mas) no atraso da entrega da infraestrutura do empreendimento comprometido à venda"**.*

Ademais, o acórdão enfatizou a conduta de má-fé das apelantes ao tentar induzir o juízo a erro com a apresentação de alvará de Cuiabá para comprovar a conclusão da obra em Várzea Grande, configurando clara manobra processual.

A questão da inaplicabilidade da Lei 9.514/97 foi amplamente debatida e fundamentada, consignando-se que tal legislação não se aplica em casos de rescisão por culpa do vendedor, mas sim quando a rescisão decorre do inadimplemento do comprador, o que não é o caso dos autos.

[Grifos acrescidos]

Como destacado na decisão agravada, a Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a matéria submetida à sua apreciação, manifestando-se acerca dos temas necessários ao integral deslinde da controvérsia, o que afasta a alegação de violação ao art. 1.022 do CPC/2015.

Segundo o entendimento dessa Corte Superior, não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido examina de forma clara e suficiente a controvérsia, indicando expressamente os elementos probatórios que fundamentam suas conclusões.

Acrescenta-se que não se pode confundir decisão desfavorável aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional, tampouco fundamentação concisa com ausência de fundamentação.

Portanto, constatada a pronúncia suficiente sobre as questões apontadas pelas partes como omissa, não se pode cogitar, no presente feito, em prestação jurisdicional defeituosa.

Quanto à alegação de prequestionamento implícito dos art. 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, assiste razão à parte agravante, visto que o Tribunal de origem expressamente afastou os referidos dispositivos ao consignar sua não aplicação em casos de rescisão por culpa do vendedor; são aplicáveis apenas quando a rescisão decorre do inadimplemento do comprador, o que não é o caso dos autos (fl. 555-556):

O v. acórdão foi claro ao analisar a questão do atraso na obra, salientando que o prazo contratual para a entrega, incluindo o período de tolerância de 180 dias, expirou em março de 2019, sem que as obras fossem concluídas.

O acórdão consignou que o descumprimento deste prazo configura inadimplemento contratual por parte das apelantes. Foi expressamente registrado que "o pedido de rescisão não está fundado em desistência imotivada por parte dos adquirentes, muito menos em inadimplemento das parcelas do contrato, (mas) no atraso da entrega da infraestrutura do empreendimento comprometido à venda".

Ademais, o acórdão enfatizou a conduta de má-fé das apelantes ao tentar induzir o juízo a erro com a apresentação de alvará de Cuiabá para comprovar a conclusão da obra em Várzea Grande, configurando clara manobra processual.

A questão da inaplicabilidade da Lei 9.514/97 foi amplamente debatida e fundamentada, consignando-se que tal legislação não se aplica em casos de rescisão por culpa do vendedor, mas sim quando a rescisão decorre do inadimplemento do comprador, o que não é o caso dos autos.

Dessa forma, o v. acórdão abordou de forma exaustiva a questão do inadimplemento contratual por parte das Construtoras, destacando o atraso na entrega das obras e afastando a tese de inadimplência dos consumidores como causa da rescisão. Não há omissão, obscuridade ou contradição a ser sanada. Os embargos de declaração não se prestam a rediscussão da matéria já decidida.

[Grifos acrescidos]

Embora implicitamente prequestionado o dispositivo, a análise do acórdão recorrido indica que a Corte de origem adotou entendimento alinhado à jurisprudência desta Corte, no sentido de que existência de cláusula de alienação

fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/97 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário, porquanto restritos ao inadimplemento do devedor-fiduciante. Em demandas com a mesma causa de pedir, este Colegiado vem se manifestando da seguinte forma:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. PROCEDIMENTO DE RESOLUÇÃO PREVISTO NA LEI 9.514/97. INAPLICABILIDADE. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE-VENDEDOR. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS EM SUA INTEGRALIDADE. SÚMULA 543/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte Superior entende que "a existência de cláusula de alienação fiduciária em contrato de compra e venda não permite a aplicação dos procedimentos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 para a hipótese de inadimplemento do vendedor/credor fiduciário"(REsp 1.739.994/DF , Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 11/5/2021, DJe de 20/5/2021).

2. O entendimento pacificado no STJ, sedimentado na Súmula 543, é de que, nas hipóteses em que se tratar de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente-vendedor, a devolução das parcelas pagas deve ocorrer em sua integralidade (AgInt no AREsp 2.151.315/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 27/11/2023, DJe de 30/11/2023).

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.441.922/RO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 4/6/2024.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMPETÊNCIA JUIZO UNIVERSAL. SÚMULA N. 211/STJ. OMISSÃO. NÃO VERIFICADA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SÚMULA N. 543/STJ. JUROS DE MORA. CITAÇÃO. MULTA MORATÓRIA. INVERSÃO. SÚMULA N. 83/STJ. DANO MORAL. CULPA ATRASO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Desatendido o requisito específico de admissibilidade do recurso especial referente ao prequestionamento, incide o óbice constante na Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Inexiste a alegada violação do art. 1.022 do CPC uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma clara e fundamentada, quanto aos pontos alegados como omissos

3. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor /construtor (Súmula n. 543/STJ), situação idêntica à destes autos. Precedentes.

4. Os juros de mora devem incidir a partir da citação, conforme entendimento pacífico do STJ, em razão do ilícito contratual cometido pela vendedora"(REsp n. 1.971.305/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 10/11/2025).

5. No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial. Tema 971/STJ.

6. Rever o entendimento da origem para considerar que a culpa foi exclusiva da compradora (inadimplemento), que a multa contratual é devida no importe de 30% e que os danos morais devem ser afastados, como requer a agravante, demanda a necessária incursão na seara fática probatória, o que é vedado pelo óbice da Súmula n. 7/STJ .

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.838.102/GO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026.)

Como visto no trecho destacado do acórdão recorrido acima, o acórdão recorrido afastou os dispositivos da Lei 9.514/97 em razão do reconhecimento da culpa da recorrente (vendedora) pelo inadimplemento contratual, ao considerar que "*o prazo contratual para a entrega, incluindo o período de tolerância de 180 dias, expirou em março de 2019, sem que as obras fossem concluídas*", sendo que o pedido de rescisão foi fundado no atraso da entrega da infraestrutura do empreendimento compromissado à venda.

A pretensão recursal da parte agravante no sentido de atribuir a culpa pelo inadimplemento contratual aos recorridos não se coaduna com a moldura fática estabelecida na origem, de modo que rever essas conclusões a que chegou o acórdão recorrido implica o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento incompatível com o entendimento firmado pela Súmula n. 7/STJ, que estabelece que: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial."

Conclui-se que não há fundamentos para alterar a decisão agravada.

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

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.124.746 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0387293-4

Número de Origem:
10105080420208110002

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

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 : ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281

LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

AGRAVANTE : CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO
IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281

LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049

THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620

AGRAVADO : JOEL MANOEL FERREIRA

ADVOGADO : FERNANDO HENRIQUE LUCHETTI RODRIGUES - SP228603

AGRAVADO : MARIA JOSE ARINOS CAMPOS

ADVOGADOS : FERNANDO HENRIQUE LUCHETTI RODRIGUES - SP228603

FERNANDO HENRIQUE LUCHETTI RODRIGUES - MT012409

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ORLEANS EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
AGRAVANTE : CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO
IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : RAFAELA MOREIRA CAMPELO GOMES - GO037281
LUCAS LIMA RODRIGUES - GO038049
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - GO040620
AGRAVADO : JOEL MANOEL FERREIRA
AGRAVADO : MARIA JOSE ARINOS CAMPOS
ADVOGADO : FERNANDO HENRIQUE LUCHETTI RODRIGUES - MT012409

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 e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília, 01 de junho de 2026