SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3115465 - GO(2025/0461290-8)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
AGRAVADO	:	VALDECI PEREIRA DE SOUZA GONCALVES
ADVOGADOS	:	BRUNO HENRIQUE DE CASTRO FELIPE - GO057915 MARCOS ANTONIO DIAS FILHO - GO057908

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE CONTRADIÇÃO APTA A ENSEJAR A VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. TERMO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA DECORRENTE DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRETENSÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INCABÍVEL. REVISÃO DA DECISÃO. ÓBICE DA SÚMULA Nº 7/STJ. NECESSIDADE DE PRÉVIA RESCISÃO JUDICIAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DO STJ.

1. A contradição apta a ensejar embargos de declaração, para fins do art. 1.022 do CPC, é apenas a interna ao julgado, não se confundindo com a alegada incompatibilidade entre o acórdão e o título executivo, que se trata de mero inconformismo da parte em relação ao conteúdo da decisão.
2. Incide a Súmula nº 7/STJ para obstar a revisão, em recurso especial, da interpretação do tribunal de origem sobre o alcance do título executivo.
3. Termo de confissão de dívida decorrente de contrato de compra e venda de imóvel inadimplido, contendo apenas obrigação de pagar quantia, não confere força executiva para reintegração de posse, por se tratar de consequência acessória da rescisão contratual, e não de obrigação autônoma executável.
4. A reintegração de posse de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, em caso de inadimplemento do comprador, depende de prévia manifestação judicial de rescisão do contrato, ainda que exista cláusula resolutória expressa, sendo inadequado utilizá-la como objeto imediato de ação de execução fundada em título extrajudicial. Precedentes.
5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 23 de abril de 2026.

Documento eletrônico VDA56120875 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 23/04/2026 18:04:13
Publicação no DJEN/CNJ de 28/04/2026. Código de Controle do Documento: 49eab9b8-f6d8-454f-88f0-472bf54b3aaf

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA56120875 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 23/04/2026 18:04:13
Publicação no DJEN/CNJ de 28/04/2026. Código de Controle do Documento: 49eab9b8-f6d8-454f-88f0-472bf54b3aaf

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3115465 - GO(2025/0461290-8)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
AGRAVADO	:	VALDECI PEREIRA DE SOUZA GONCALVES
ADVOGADOS	:	BRUNO HENRIQUE DE CASTRO FELIPE - GO057915 MARCOS ANTONIO DIAS FILHO - GO057908

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA DE CONTRADIÇÃO APTA A ENSEJAR A VIOLAÇÃO DO ART. 1.022, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. TERMO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA DECORRENTE DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRETENSÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INCABÍVEL. REVISÃO DA DECISÃO. ÓBICE DA SÚMULA Nº 7/STJ. NECESSIDADE DE PRÉVIA RESCISÃO JUDICIAL. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DO STJ.

1. A contradição apta a ensejar embargos de declaração, para fins do art. 1.022 do CPC, é apenas a interna ao julgado, não se confundindo com a alegada incompatibilidade entre o acórdão e o título executivo, que se trata de mero inconformismo da parte em relação ao conteúdo da decisão.
2. Incide a Súmula nº 7/STJ para obstar a revisão, em recurso especial, da interpretação do tribunal de origem sobre o alcance do título executivo.
3. Termo de confissão de dívida decorrente de contrato de compra e venda de imóvel inadimplido, contendo apenas obrigação de pagar quantia, não confere força executiva para reintegração de posse, por se tratar de consequência acessória da rescisão contratual, e não de obrigação autônoma executável.
4. A reintegração de posse de imóvel objeto de compromisso de compra e venda, em caso de inadimplemento do comprador, depende de prévia manifestação judicial de rescisão do contrato, ainda que exista cláusula resolutória expressa, sendo inadequado utilizá-la como objeto imediato de ação de execução fundada em título extrajudicial. Precedentes.
5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. contra a decisão que inadmitiu seu recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás assim ementado:

> *"DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TERMO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA FUNDADO EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL INADIMPLIDO. IMPOSSIBILIDADE DE*

Documento eletrônico VDA55330362 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:20:56
Código de Controle do Documento: a0eb4a07-dc15-4be4-bcad-5f085dce6bfe

REINTEGRAÇÃO DE POSSE POR MEIO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO. NECESSIDADE DE PRÉVIA RESCISÃO JUDICIAL. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. RECURSO ADESIVO PROVIDO.
I. CASO EM EXAME:
1. Trata-se de apelação cível e recurso adesivo interpostos contra sentença na qual se julgou parcialmente procedentes os pedidos em embargos à execução opostos em ação de execução de título extrajudicial, visando-se à reintegração de posse de imóvel adquirido por meio de contrato de compra e venda, em razão do inadimplemento das parcelas. O contrato foi objeto de acordo extrajudicial, no qual o adquirente confessou a dívida e se sujeitou à resolução contratual em caso de descumprimento.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:
2. A questão em discussão consiste em verificar a possibilidade de reintegração de posse por meio de ação de execução, fundada em instrumento particular de confissão de dívida originado de contrato de compra e venda de imóvel inadimplido;
III. RAZÕES DE DECIDIR:
3. A ação de execução é inadequada para a reintegração de posse do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, e mostra-se necessária a prévia manifestação judicial para a rescisão do contrato.
4. Precedentes do STJ deste Tribunal de Justiça orientam que a reintegração de posse de imóvel adquirido por meio de contrato de compra e venda, em caso de inadimplemento, depende de prévia resolução do contrato em ação judicial própria, não sendo possível a reintegração por meio de ação de execução fundada em título extrajudicial.
5. O título executivo em questão contém apenas obrigação de pagar quantia, e não de entregar o bem. A previsão de devolução da posse do imóvel não configura obrigação autônoma executável, mas consequência acessória da rescisão contratual.
IV. DISPOSITIVO E TESES:
6. Recurso adesivo conhecido e provido. Apelação cível prejudicada. Tese(s) de Julgamento: 1. 'A reintegração de posse de imóvel adquirido por meio de contrato de compra e venda, em caso de inadimplemento, depende de prévia resolução do contrato em ação judicial própria, não sendo possível a reintegração por meio de ação de execução fundada em título extrajudicial.'; 2. 'A previsão de restituição da posse no título executivo, derivado de contrato de compra e venda, não caracteriza obrigação autônoma executável, mas consequência acessória da resolução contratual que deve ser judicialmente declarada'." (e-STJ fls. 628/629)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 653/662).

No recurso especial, a recorrente alega a violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) art. 1.022, I, do Código de Processo Civil, porque teria havido negativa de prestação jurisdicional ao deixar o Tribunal de origem de sanar a contradição entre o título executivo e sua fundamentação;

(ii) arts. 783, 784, III, 786 e 806 do Código de Processo Civil, pois a execução seria via adequada para a obrigação de entrega de coisa certa, porque o termo de confissão de dívida constitui título executivo extrajudicial válido e a reintegração de posse poderia ser perseguida com base no art. 806 do CPC;

(iii) arts. 397, 474 e 475 do Código Civil, porque a cláusula resolutiva expressa operaria de pleno direito, caracterizando mora *ex re* e dispensando interpelação judicial ou extrajudicial, de modo que a inadimplência autorizaria a resolução imediata e a consequente restituição do imóvel.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 693/712), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

Documento eletrônico VDA55330362 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:20:56
Código de Controle do Documento: a0eb4a07-dc15-4be4-bcad-5f085dce6bfe

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

Quanto à violação do art. 1.022, I, do Código de Processo Civil, de acordo com a jurisprudência desta Corte, a contradição que autoriza a oposição de embargos de declaração deve ser interna ao julgado, não se confundindo com discordância em relação ao resultado da decisão ou com contrariedade a opiniões doutrinárias, outros acórdãos ou provas dos autos.

Assim, é incabível a alegação de contradição entre o título executivo e a fundamentação do acórdão de origem. A propósito:

> *"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS NO JULGADO. REDISCUSSÃO DO MÉRITO. EMBARGOS REJEITADOS.*
> *I. CASO EM EXAME*
> *1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que não conheceu de agravo em recurso especial, com fundamento na ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão agravada, nos termos do art. 932, III, do CPC e da Súmula 182 do STJ.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
> *2. A questão em discussão consiste em saber se a decisão embargada padece de obscuridade, contradição, omissão ou erro material, nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil.*
> *III. RAZÕES DE DECIDIR*
> *3. Os embargos de declaração não constituem via adequada para rediscutir o mérito do julgado, destinando-se apenas à correção de vícios formais internos à decisão, conforme jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (EDcl no AgInt no AREsp n. 2.074.424/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/2/2025, DJEN de 13/2/2025) .*
> *4. A decisão embargada enfrentou de forma suficiente e fundamentada todas as questões relevantes para o deslinde da controvérsia, não se verificando omissão, contradição ou obscuridade.*
> *5. A alegação de ausência de prestação jurisdicional não se sustenta quando o acórdão examina adequadamente os fundamentos invocados pelas partes e apresenta motivação clara, ainda que contrária à pretensão do recorrente (AgInt no AREsp n. 2.263.229/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de 22/5/2024).*
> *6.* ***A contradição hábil a ensejar aclaratórios deve ser interna ao julgado, caracterizando-se pela incongruência entre fundamentos e conclusão, o que não se verifica no caso concreto*** *(AgInt no REsp n. 2.152.327/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025).*
> *7. A obscuridade remediável por embargos de declaração exige ausência de clareza na exposição dos fundamentos, o que igualmente não se constata, dado que a fundamentação do acórdão é inteligível e permite sua compreensão.*
> *8. Não se constata erro material, pois a decisão apresenta exatidão quanto aos elementos identificadores do processo e aos dispositivos legais aplicados.*
> *9. A simples reiteração dos fundamentos do recurso anterior, dissociada da demonstração de vício formal no julgado, evidencia o caráter manifestamente protelatório dos embargos.*
> *IV. DISPOSITIVO*
> *10. Embargos de declaração rejeitados."*
> (EDcl no AREsp 2.808.801/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026 - grifou-se.)

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO*

Documento eletrônico VDA55330362 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:20:56
Código de Controle do Documento: a0eb4a07-dc15-4be4-bcad-5f085dce6bfe

FINANCEIRA. SUBSCRIÇÃO DE AÇÕES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA. DECISÃO MANTIDA.
1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.
2. O conhecimento do recurso especial pela alínea 'c' do permissivo constitucional exige indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação divergente e demonstração do dissídio, mediante verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (art. 1.029, § 1º, CPC/2015).
3. ***A contradição que dá ensejo à oposição de embargos declaratórios deve ser interna, entre as proposições do próprio julgado impugnado.***
4. Agravo interno a que se nega provimento."
(AgInt nos EDcl no REsp 1.539.248/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 9/12/2020 - grifou-se.)

Relativamente à contrariedade dos arts. 783, 784, III, 786 e 806 do Código de Processo Civil, verifica-se que o Tribunal de origem consignou que, embora exista título executivo extrajudicial apto à execução, ele se limita ao inadimplemento da quantia devida, não abrangendo a entrega de bem determinado nem a pretensão deduzida em juízo pela exequente relativa à reintegração de posse, por não configurar obrigação autônoma executável, mas apenas consequência da rescisão contratual.

Eis os seus termos:

"Compulsando detidamente os autos, infiro ter razão o recorrente adesivo em sua insurgência, não pelo fato de ser inexequível o título, mas pela inadequação da via eleita, posto que a ação executiva é inadequada para a reintegração do exequente/embargado no imóvel em questão. Explico.

Depreende-se que as partes celebraram contrato de compra e venda de imóvel que, posteriormente, foi objeto de acordo extrajudicial devido ao inadimplemento por parte do promitente comprador. Por meio dessa avença, o adquirente se comprometeu a pagar a dívida, sujeitando-se à rescisão automática do contrato em caso de descumprimento, conforme se vê da cláusula quarta do título executado (mov. 1,):

(...)

Em razão do novo inadimplemento, a exequente/embargada manejou a ação de execução de título extrajudicial, fundada no acordo celebrado entre as partes, visando a imediata reintegração de posse sobre o imóvel.

Ora, em que pese não se desconheça que o instrumento particular, devidamente assinado por duas testemunhas, configura título executivo extrajudicial, ex vi do artigo 784, inciso III, do Diploma Processualista, ***a pretensão declinada em juízo pela exequente/embargada referente à reintegração de posse, não configura uma obrigação autônoma executável, apresentando-se apenas como consequência da rescisão contratual.***

Na realidade, a ação de execução é via inadequada, pois para a reintegração de posse do imóvel, objeto de compromisso de compra e venda, faz-se necessária a prévia manifestação judicial para a rescisão do contrato.

Sobre essa questão, precedentes consolidados do Superior Tribunal de Justiça indicam ser essencial a manifestação judicial prévia no caso de resolução de compromisso de compra e venda de imóvel, mesmo na presença de cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos.

À propósito:

(...)

Ressalte-se, ainda, que o título em análise contém apenas a obrigação de pagamento em dinheiro, e não de entrega de bem.

Documento eletrônico VDA55330362 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:20:56
Código de Controle do Documento: a0eb4a07-dc15-4be4-bcad-5f085dce6bfe

A eventual previsão de devolução da posse do imóvel não constitui obrigação independente passível de execução, mas uma consequência acessória decorrente da rescisão contratual.

Dessa forma, seria viável propor uma ação de execução de título extrajudicial, porém exclusivamente com o objetivo de compelir o devedor ao pagamento da quantia principal prevista no contrato, posto que essa é a única obrigação que possui natureza executiva imediata.

Por outro lado, não se pode utilizar o processo executivo para requerer a reintegração da posse do imóvel, já que essa providência é meramente acessória e não integra o conteúdo central da obrigação estabelecida no contrato de compra e venda; o qual, frise-se, estabelece para o credor o dever de entregar o bem e, para o devedor, o de pagar o preço ajustado — e não de restituir o imóvel.

Neste caso específico, o descumprimento contratual se refere ao não pagamento da quantia devida, e não à entrega de bem determinado.

Logo, não há como atribuir ao termo de acordo extrajudicial a força executiva necessária para a retomada do imóvel, sem que antes haja a manifestação judicial sobre a rescisão do contrato.

Em caso semelhante, já decidiu este Tribunal de Justiça:

(...)." (e-STJ fls. 622/626)

Para se adotar conclusão diversa da alcançada na origem quanto à delimitação objetiva do título executivo e ao fato de a reintegração de posse não configurar obrigação autônoma executável, seria necessário, inevitavelmente, reexaminar cláusulas contratuais, bem como fatos e provas.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE NULIDADE POR AUSÊNCIA DE CONTRAFÉ. CITAÇÃO REALIZADA PESSOALMENTE. FÉ PÚBLICA DO OFICIAL DE JUSTIÇA. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 284 DO STF. NULIDADE DA CITAÇÃO. TRANSCURSO DO PRAZO IN ALBIS. REVISÃO. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A alegada afronta a lei federal não foi demonstrada com clareza, pois as razões do recurso especial apresentado se encontram dissociadas daquilo que ficou decidido pelo Tribunal de origem, o que caracteriza deficiência na fundamentação do apelo nobre e atrai, por analogia, o óbice da Súmula n. 284 do STF.

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. 7 do STJ.***

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 2.394.911/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026 - grifou-se.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO. LIMITES DO TÍTULO EXECUTIVO. DIFERENÇA DE TROCO. ADEQUAÇÃO DOS CÁLCULOS À COISA JULGADA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

(...)

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. ***Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar a revisão, em recurso especial, da interpretação do tribunal de origem sobre o alcance do título executivo judicial*** *e a retirada da 'diferença de troco' dos cálculos. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, por estar o acórdão recorrido conforme a jurisprudência desta Corte quanto à possibilidade de correção de cálculos,*

Documento eletrônico VDA55330362 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:20:56
Código de Controle do Documento: a0eb4a07-dc15-4be4-bcad-5f085dce6bfe

de ofício, e à ausência de preclusão na adequação do quantum aos limites do título. Fica prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial ante os mesmos óbices.
IV. DISPOSITIVO E TESE
(...)."
(AREsp 2.585.540/RN, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026 - grifou-se.)

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXCESSO DE EXECUÇÃO. OFENSA À COISA JULGADA. ANÁLISE DO TÍTULO EXECUTIVO. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS (SÚMULA 7/STJ). MULTA PROTELATÓRIA. AFASTAMENTO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO.
1. Recurso especial interposto contra acórdão que, em fase de cumprimento de sentença de ação anulatória, manteve ordem de reintegração de posse sob o fundamento de ser consectário lógico da anulação de negócio jurídico. O Tribunal de origem também rejeitou embargos de declaração e aplicou multa por protelação.
2. A oposição de embargos de declaração com o objetivo de sanar contradição relevante para o julgamento e para fins de prequestionamento não caracteriza intuito protelatório, sendo indevida a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, nos termos da Súmula 98 desta Corte.
3. ***A análise da alegada violação dos arts. 503 e 917, § 2º, II, do CPC, que versa sobre a delimitação objetiva do título executivo judicial e o suposto excesso de execução decorrente da ordem de reintegração de posse, sob o argumento de que esta não seria consectário lógico da anulação do acordo, demanda o reexame do conjunto fático-probatório e a interpretação do título exequendo, incidindo o óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.***
4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido."
(REsp 1.991.703/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025 - grifou-se.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DOS EMBARGANTES.
(...)
3. ***A análise dos fundamentos que ensejaram o reconhecimento da liquidez, certeza e exigibilidade do título que embasa a execução, exige o reexame probatório dos autos, procedimento inviável por esta via especial, ante o óbice da Súmula 7 do STJ.***
(...)."
(AgInt no AREsp 1.968.780/MS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 21/3/2022 - grifou-se.)

No que se refere à infração aos arts. 397, 474 e 475 do Código Civil, o acórdão também esclareceu que a ação de execução é via inadequada, pois, para a reintegração de posse do imóvel objeto de compromisso de compra e venda, faz-se necessária a prévia manifestação judicial para a rescisão do contrato, mesmo na presença de cláusula resolutória expressa.

A decisão do Tribunal de origem alinha-se à jurisprudência do STJ sobre a matéria, que possui entendimento firmado no sentido de ser imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que se consume a resolução contratual, ainda que existente cláusula resolutória expressa.

Confiram-se:

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PERDA

Documento eletrônico VDA55330362 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:20:56
Código de Controle do Documento: a0eb4a07-dc15-4be4-bcad-5f085dce6bfe

DA POSSE POR ABANDONO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. SÚMULA N. 284/STF. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE TERRENO. PROJETO DE EMPREENDIMENTO. ALIENAÇÃO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS. CONSUMIDOR. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. REQUISITOS QUALITATIVO E QUANTITATIVO. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. PRÉVIA MANIFESTAÇÃO JUDICIAL. NECESSIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 535 do CPC/1973 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.

3. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.

4. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado impede a exata compreensão da controvérsia e obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

5. O julgamento sobre a aplicação da chamada Teoria do Adimplemento Substancial não se prende ao exclusivo critério quantitativo, devendo ser considerados outros elementos que envolvem a contratação em exame qualitativo.

6. Assim, a Teoria do Adimplemento Substancial exige, para a hipótese, o preenchimento dos seguintes requisitos: i) o grau de satisfação do interesse do credor, ou seja, a prestação imperfeita deve satisfazer seu interesse; ii) comparação entre o valor da parcela descumprida com o valor do bem ou do contrato; iii) o esforço e diligência do devedor em adimplir integralmente; iv) a manutenção do equilíbrio entre as prestações correspectivas; v) a existência de outros remédios capazes de atender ao interesse do credor com efeitos menos gravosos ao devedor; e vi) ponderação entre a utilidade da extinção da relação jurídica obrigacional e o prejuízo que adviria para o devedor e para terceiros a partir da resolução.

7. No caso concreto, trata-se de ação reivindicatória ajuizada em razão de rescisão contratual por inadimplemento parcial de contrato de promessa de compra e venda de terreno. Posteriormente ao negócio foram alienadas, na planta, 156 (cento e cinquenta e seis) unidades imobiliárias do empreendimento Atlantic Beach Flat Hotel, que seria construído no local.

8. Nada obstante o percentual inadimplido do contrato não ser desprezível se isoladamente considerado, há que aferir as demais circunstâncias relevantes. Primeiro, o valor agregado ao terreno e seu atual preço de mercado; segundo, os esforços dos terceiros interessados em quitar a dívida; e terceiro, a aparente recusa injustificada do credor em receber a quantia devida.

9. Ademais, deve ser observada a repercussão negativa na esfera jurídica dos adquirentes das unidades residenciais, terceiros de boa-fé diretamente atingidos com a rescisão do contrato de compra e venda do terreno. Diante da conjuntura desses fatores, não ficou demonstrado interesse digno de tutela jurídica em relação ao drástico efeito resolutório do contrato.

10. ***Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, é 'imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos'*** *(AgInt no AREsp 1.278.577/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/9/2018, DJe 21/9/2018).*

11. ***Portanto, a rescisão contratual não se dá, por si, em razão da presença de cláusula resolutória expressa. Na hipótese, reconhecida a incidência do adimplemento substancial da dívida, foram afastados os efeitos da referida cláusula e mantida a posse do bem com o comprador do imóvel, com o consequente desprovimento da ação reivindicatória.***

Documento eletrônico VDA55330362 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:20:56
Código de Controle do Documento: a0eb4a07-dc15-4be4-bcad-5f085dce6bfe

12. Por fim, acolher os argumentos deduzidos nas razões do especial exigiria incursão sobre outros elementos de fato e de provas, e também o reexame das cláusulas do contrato entabulado entre as partes, procedimento vedado na instância excepcional a teor das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
13. Recurso especial a que se nega provimento."
(REsp 1.236.960/RN, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 19/11/2019, DJe de 5/12/2019 - grifou-se.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO POSSESSÓRIA E AÇÃO CONSIGNATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NECESSIDADE DE MANIFESTAÇÃO JUDICIAL PARA A RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RECURSO NÃO PROVIDO.
1. Observa-se que o tema inserto nos arts. 474 e 475, do Código Civil não foi objeto de debate pela Corte local, tampouco foram opostos embargos de declaração, nesse ponto, a fim de suprir eventual omissão. É entendimento assente no Superior Tribunal de Justiça a exigência do prequestionamento dos dispositivos tidos por violados, ainda que a contrariedade tenha surgido no julgamento do próprio acórdão recorrido. Incidem, na espécie, as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.
2. ***De qualquer forma, a jurisprudência do STJ entende que é imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos.*** *Precedentes.*
3. Agravo interno não provido."
(AgInt no AREsp 1.278.577/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 18/9/2018, DJe de 21/9/2018 - grifou-se.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA AUTORA.
1. ***A ação possessória não se presta à recuperação da posse, sem que antes tenha havido a rescisão/resolução do contrato. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de ser imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos.***
2. Agravo interno desprovido."
(AgInt no AREsp 734.869/BA, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 10/10/2017, DJe de 19/10/2017 - grifou-se.)

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, os quais devem ser majorados para o patamar de 15% (quinze por cento) em favor do advogado da parte recorrida, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É o voto.

Documento eletrônico VDA55330362 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 25/03/2026 11:20:56
Código de Controle do Documento: a0eb4a07-dc15-4be4-bcad-5f085dce6bfe

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.115.465 / GO

Número Registro: 2025/0461290-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
556539719 55653971920238090069

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: VIVER BEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	: LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
AGRAVADO	: VALDECI PEREIRA DE SOUZA GONCALVES
ADVOGADOS	: BRUNO HENRIQUE DE CASTRO FELIPE - GO057915 MARCOS ANTONIO DIAS FILHO - GO057908
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Documento eletrônico VDA56081120 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/04/2026 01:08:04
Código de Controle do Documento: 2bf758ee-0bbb-489b-824e-a0712f237b3b

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de abril de 2026

Documento eletrônico VDA56081120 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/04/2026 01:08:04
Código de Controle do Documento: 2bf758ee-0bbb-489b-824e-a0712f237b3b