SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3137827 - MT (2025/0478980-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	NÉRICO DA SILVA NETO
AGRAVANTE	:	GIANNA CARLA FRENEDA BUSTO SILVA
ADVOGADOS	:	THIAGO LUIZ FIGUEIREDO BRIDI - MT009418O
		LUIZ MARIANO BRIDI - MT002619O
		LEDI FIGUEIREDO BRIDI - MT009413O
AGRAVADO	:	RUBEM KRUG
ADVOGADO	:	FELIPE BEDIN BIASOTTO - MT009183O

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. RENEGOCIAÇÃO UNILATERAL DE DÍVIDA HIPOTECÁRIA. ALEGAÇÃO DE QUE O PAGAMENTO SUPERVENIENTE AFASTA A SUSPENSÃO DOS PAGAMENTOS E AUTORIZA RESOLUÇÃO COM PERDAS E DANOS. REVISÃO DAS PREMISSAS FÁTICAS FIXADAS PELA CORTE ESTADUAL. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação envolvendo contrato de compra e venda de imóvel rural

2. O objetivo recursal é decidir se a quitação posterior da hipoteca cessa a exceção do contrato não cumprido, restabelece a exigibilidade das parcelas e autoriza a resolução contratual com perdas e danos.

3. O acórdão estadual afirma que o contrato condiciona o pagamento à quitação anual da hipoteca pelos vendedores e proíbe sua renegociação sem anuência dos compradores, reconhecendo inadimplemento dos vendedores e legitimidade da suspensão dos pagamentos pelos adquirentes.

4. A revisão dessas conclusões demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que é inviável em recurso especial, incidindo a Súmula 7

Documento eletrônico VDA59477478 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:14:38
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 7a9d6c18-4822-472f-ab97-399be51de3e4

do STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59477478 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:14:38
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 7a9d6c18-4822-472f-ab97-399be51de3e4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3137827 - MT (2025/0478980-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	NÉRICO DA SILVA NETO
AGRAVANTE	:	GIANNA CARLA FRENEDA BUSTO SILVA
ADVOGADOS	:	THIAGO LUIZ FIGUEIREDO BRIDI - MT009418O
		LUIZ MARIANO BRIDI - MT002619O
		LEDI FIGUEIREDO BRIDI - MT009413O
AGRAVADO	:	RUBEM KRUG
ADVOGADO	:	FELIPE BEDIN BIASOTTO - MT009183O

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. RENEGOCIAÇÃO UNILATERAL DE DÍVIDA HIPOTECÁRIA. ALEGAÇÃO DE QUE O PAGAMENTO SUPERVENIENTE AFASTA A SUSPENSÃO DOS PAGAMENTOS E AUTORIZA RESOLUÇÃO COM PERDAS E DANOS. REVISÃO DAS PREMISSAS FÁTICAS FIXADAS PELA CORTE ESTADUAL. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu apelo nobre em ação envolvendo contrato de compra e venda de imóvel rural

2. O objetivo recursal é decidir se a quitação posterior da hipoteca cessa a exceção do contrato não cumprido, restabelece a exigibilidade das parcelas e autoriza a resolução contratual com perdas e danos.

3. O acórdão estadual afirma que o contrato condiciona o pagamento à quitação anual da hipoteca pelos vendedores e proíbe sua renegociação sem anuência dos compradores, reconhecendo inadimplemento dos vendedores e legitimidade da suspensão dos pagamentos pelos adquirentes.

4. A revisão dessas conclusões demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que é inviável em recurso especial, incidindo a Súmula 7

Documento eletrônico VDA59144383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:40:46
Código de Controle do Documento: 73e8a79e-4d05-4c50-b7b6-1484d1cff063

do STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por NERICO DA SILVA NETO e GIANNA CARLA FRENEDA BUSTO SILVA (NERICO e GIANNA) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, *a*, da CF, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, assim ementado:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇ MATERIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. EXCEÇÃO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. BEM GRAVADO EM ÔNUS. INADIMPLEMENTO D VENDEDORES. RENEGOCIAÇÃO UNILATERAL DE DÍVIDA HIPOTECÁR SUSPENSÃO DOS PAGAMENTOS ATÉ LIBERAÇÃO DO GRAVAME. IMPOSSIBILIDA DE EXIGIR ADIMPLEMENTO DOS COMPRADORES. RECURSO CONHECIDO DESPROVIDO*
> *I. CASO EM EXAME*
> *Apelação cível interposta pelos vendedores de um imóvel rural contra sentença julgou improcedente a pretensão de rescisão contratual sob a alegação de inadimplemento compradores.*
> *II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO*
> *A questão em discussão consiste em verificar se os vendedores podem exig adimplemento das parcelas restantes do contrato de compra e venda de imóvel rural, alega inadimplemento dos compradores, ou se o descumprimento contratual é dos próprios vended em razão da ausência de cumprimento de condições expressas no contrato, relativas à dí hipotecária.*
> *III. RAZÕES DE DECIDIR*
> *O contrato de compra e venda estabeleceu, de forma expressa, que o adimplemento compradores estava condicionado à comprovação, por parte dos vendedores, da quitação anua dívida hipotecária. A cláusula contratual vedou qualquer alteração do vínculo hipotecário, inclui renegociação, prorrogação ou novação da dívida, sem prévia e expressa anuência dos comprador Os vendedores descumpriram as condições contratuais ao renegociar unilateralmen dívida, elevando seu valor e prorrogando o prazo de quitação sem a anuência expressa compradores. O inadimplemento dos vendedores, ao não quitarem a dívida nos prazos pactuados renegociá-la unilateralmente, resultou na manutenção do gravame sobre o imóvel, fato demonstra a mora grave da parte vendedora. A suspensão dos pagamentos pelos compradores, em razão do inadimplemento vendedores, está amparada na legalidade, na boa-fé objetiva e no artigo 476 do Código Civil, vez que a contraparte não cumpriu sua obrigação principal.*
> *IV. DISPOSITIVO*
> *Recurso desprovido.* (e-STJ, fls. 1.101/1.102)

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 1.153-1.158).

Nas razões do agravo, NERICO e GIANNA alegaram não incidência dos óbices sumulares 5 e 7/STJ, argumentando que o caso demandaria apenas revaloração

Documento eletrônico VDA59144383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:40:46
Código de Controle do Documento: 73e8a79e-4d05-4c50-b7b6-1484d1cff063

jurídica de fatos incontroversos, sem interpretação contratual ou revolvimento probatório (e-STJ, fls. 1.192-1.200).

Foram apresentadas contraminutas (e-STJ, fls. 1.203-1.205 e 1.206-1.212).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com base no art. 105, III, alínea *a*, da CF, NERICO e GIANNA alegaram violação dos arts. 493 do CPC e 475 do CC, afirmando que o pagamento superveniente da dívida hipotecária em 30/8/2017, premissa fática reconhecida, deveria ter cessado a exceção do contrato não cumprido e restabelecido a exigibilidade das parcelas remanescentes, configurando inadimplemento dos compradores e autorizando a resolução contratual com perdas e danos.

(1) Da resolução contratual

NERICO e GIANNA alegaram a ofensa aos arts. 493 do CPC e 475 do CC, sustentando que o pagamento superveniente da dívida hipotecária em 30.08.2017, fato reconhecido nos autos, deveria ter afastado a exceção do contrato não cumprido, restabelecendo a exigibilidade das parcelas remanescentes e configurando inadimplemento dos compradores, o que autorizaria a resolução contratual com perdas e danos.

Sobre o tema, o TJMT concluiu que o contrato de compra e venda condicionava o pagamento pelos compradores à comprovação anual da quitação da dívida hipotecária pelos vendedores, vedando sua renegociação sem anuência expressa dos adquirentes. Reconheceu que os vendedores descumpriram as obrigações pactuadas ao renegociarem unilateralmente a dívida e manterem o gravame sobre o imóvel, configurando inadimplemento contratual. Assim, considerou legítima a suspensão dos pagamentos pelos compradores, com base na exceção do contrato não cumprido e na boa-fé objetiva, conforme transcrição a seguir:

> *Conforme narrado nos autos, as partes celebraram, em 08 de agosto de 2002, um instrumento particular de compra e venda de imóvel rural, pelo qual os apelantes, na qualidade de vendedor, comprometeram-se*

Documento eletrônico VDA59144383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:40:46
Código de Controle do Documento: 73e8a79e-4d05-4c50-b7b6-1484d1cff063

a transferir aos apelados a propriedade da "Fazenda Santa Catarina", com área de 1.411 hectares, situada no Município de Sapezal (MT), mediante pagamento de 62.000 sacas de soja em cinco parcelas anuais, vejamos:

A controvérsia recursal cinge-se em verificar se os apelantes, na qualidade de vendedores, podem exigir o adimplemento das parcelas restantes do contrato de compra e venda de imóvel rural celebrado em 08/08/2002, alegando inadimplemento dos apelados (compradores), ou se, ao contrário, o descumprimento contratual é dos próprios vendedores, em razão da ausência de cumprimento de condições expressas no contrato, relativas à dívida hipotecária com a empresa Syngenta.

O contrato celebrado entre as partes estabeleceu, de forma expressa e inequívoca, no parágrafo segundo da cláusula terceira, a seguinte condição:

[...]

A cláusula contratual vinculou, de forma objetiva, o adimplemento dos compradores à comprovação, por parte dos vendedores, da quitação anual da dívida hipotecária com a Syngenta.

Além disso, o parágrafo terceiro da mesma cláusula é ainda mais rigoroso ao vedar qualquer alteração do vínculo hipotecário sem prévia anuência dos compradores:

[...]

Portanto, para que pudesse haver exigibilidade das parcelas subsequentes, impunha-se ao vendedor comprovar a quitação do débito hipotecário no tempo pactuado, além de se abster de qualquer novação ou renegociação unilateral.

Contudo, é fato incontroverso que os apelantes descumpriram tal cláusula, uma vez que promoveram novação da dívida junto à Syngenta, elevando o valor de R$ 760.458,66 para R$ 1.245.000,00, sem a anuência expressa dos compradores. Essa renegociação implicou no alongamento do prazo da dívida até o ano de 2017, com a liberação do gravame apenas em 2019, anos após o prazo ajustado contratualmente.

[...]

Conforme já relatado, o contrato de compra e venda firmado entre as partes previa cláusula específica que subordinava os pagamentos das parcelas posteriores à entrada à comprovação, pelos vendedores, da quitação da dívida hipotecária junto à Syngenta Ltda., credora que detinha gravame sobre o imóvel objeto do negócio.

Todavia, ao contrário do que fora pactuado, os vendedores deixaram de quitar a dívida no tempo avençado e, mais grave, promoveram, de forma unilateral e sem anuência expressa dos compradores, a renegociação da dívida com a Syngenta, majorando o saldo devedor.

Documento eletrônico VDA59144383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:40:46
Código de Controle do Documento: 73e8a79e-4d05-4c50-b7b6-1484d1cff063

> *Tal inadimplemento, além de descumprir cláusulas expressas do contrato (inclusive a cláusula de vedação à novação sem consentimento), culminou na propositura de ação de execução n. 0110447-13.2004.8.26.0100, que tramitou na 10ª vara cível do Foro Central de São Paulo, movida pela própria Syngenta contra os vendedores (ID 18122498), fato que demonstra de forma incontestável a mora grave e reiterada da parte vendedora.* (e-STJ, fls. 1.103-1.105)

Assim, rever as conclusões sobre **(1)** existência de inadimplemento contratual dos vendedores, consistente no descumprimento da obrigação de quitação da dívida hipotecária e na renegociação unilateral do débito; **(2)** legitimidade da suspensão dos pagamentos pelos compradores com fundamento na exceção do contrato não cumprido e na boa-fé objetiva; e **(3)** configuração dos pressupostos para exigibilidade das parcelas remanescentes e eventual resolução contratual com perdas e danos, demandaria, necessariamente, reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.

Assim, o recurso não merece que dele se conheça.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

Descabida da majoração da verba honorária porque já fixada no patamar máximo de 20% sobre o valor atualizado da causa.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59144383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:40:46
Código de Controle do Documento: 73e8a79e-4d05-4c50-b7b6-1484d1cff063

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.137.827 / MT

Número Registro: 2025/0478980-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00202441120148110055 20244120148110055

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: NÉRICO DA SILVA NETO
AGRAVANTE	: GIANNA CARLA FRENEDA BUSTO SILVA
ADVOGADOS	: LUIZ MARIANO BRIDI - MT002619O
	THIAGO LUIZ FIGUEIREDO BRIDI - MT009418O
	LEDI FIGUEIREDO BRIDI - MT009413O
AGRAVADO	: RUBEM KRUG
ADVOGADO	: FELIPE BEDIN BIASOTTO - MT009183O

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59392004 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 00:57:51
Código de Controle do Documento: ef2f4adf-ed61-42d5-8d38-710d250f2642