



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2250140 - MG (2025/0491215-9)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE : DEUSDEDITH NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : VINICIUS VILLANOVA GONÇALVES - MG093127
CHARLENE CASSIA FACEROLI - MG128778
HELDER AMAURI DOS SANTOS ALMEIDA - MG143041
AGRAVADO : LMN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A
AGRAVADO : MUROL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : PEDRO GERALDES - MG120041

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, NEGOU-SE PROVIMENTO. AGRAVO INTERNO. ALEGADA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, afastando-se a alegação de negativa de prestação jurisdiccional, não conheceu do recurso especial por incidência dos óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

2. Agravante sustenta a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ, por discutir comportamento contraditório e violação à boa-fé objetiva em contrato de compra e venda de imóvel, afirmando que o quadro fático está delineado no acórdão recorrido; aponta contradição quanto ao início de obras antes do alvará e sua irrelevância para a impontualidade da parcela faltante; e a reforma da decisão para reconhecer a violação à boa-fé objetiva, por comportamento contraditório.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em (i) saber se análise das questões relativa à boa-fé objetiva esbarra nos óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ; e (ii) saber se o acórdão recorrido foi contraditório ao reconhecer o início de das obras antes da concessão de alvará e, posteriormente, reconhecer como fato irrelevante.

III. Razões de decidir

4. É cabível a decisão monocrática do relator para aplicar entendimento dominante e negar provimento a recurso inadmissível (art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil; Súmula 568/STJ).

5. O Tribunal de origem concluiu inexistir violação ao princípio da boa-fé objetiva, ao considerar a tempestiva quitação da parcela remanescente, em conformidade com o estipulado pelas partes. O debate recursal demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame de provas, sendo inviável na via especial (Súmulas n. 5 e 7/STJ).

6. As conclusões do acórdão recorrido não se mostram contraditórias, visto que a contradição apenas se configura quando os fundamentos e a conclusão do julgado não guardam coerência lógica entre si, o que não se verifica na espécie. A divergência entre o entendimento do órgão julgador e a tese sustentada pela parte não se confunde com contradição, tratando-se, na verdade, de irresignação recursal.

IV. Dispositivo

7 . 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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2250140 - MG (2025/0491215-9)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE : DEUSDEDITH NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : VINICIUS VILLANOVA GONÇALVES - MG093127
CHARLENE CASSIA FACEROLI - MG128778
HELDER AMAURI DOS SANTOS ALMEIDA - MG143041
AGRAVADO : LMN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A
AGRAVADO : MUROL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO : PEDRO GERALDES - MG120041

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, NEGOU-SE PROVIMENTO. AGRAVO INTERNO. ALEGADA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, afastando-se a alegação de negativa de prestação jurisdicional, não conheceu do recurso especial por incidência dos óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

2. Agravante sustenta a inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ, por discutir comportamento contraditório e violação à boa-fé objetiva em contrato de compra e venda de imóvel, afirmando que o quadro fático está delineado no acórdão recorrido; aponta contradição quanto ao início de obras antes do alvará e sua irrelevância para a impontualidade da parcela faltante; e a reforma da decisão para reconhecer a violação à boa-fé objetiva, por comportamento contraditório.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em (i) saber se análise das questões relativa à boa-fé objetiva esbarra nos óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ; e (ii) saber se o acórdão recorrido foi contraditório ao reconhecer o início de das obras antes da concessão de alvará e, posteriormente, reconhecer como fato irrelevante.

III. Razões de decidir

4. É cabível a decisão monocrática do relator para aplicar entendimento dominante e negar provimento a recurso inadmissível (art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil; Súmula 568/STJ).

5. O Tribunal de origem concluiu inexistir violação ao princípio da boa-fé objetiva, ao considerar a tempestiva quitação da parcela remanescente, em conformidade com o estipulado pelas partes. O debate recursal demanda interpretação de cláusulas contratuais e reexame de provas, sendo inviável na via especial (Súmulas n. 5 e 7/STJ).

6. As conclusões do acórdão recorrido não se mostram contraditórias, visto que a contradição apenas se configura quando os fundamentos e a conclusão do julgado não guardam coerência lógica entre si, o que não se verifica na espécie. A divergência entre o entendimento do órgão julgador e a tese sustentada pela parte não se confunde com contradição, tratando-se, na verdade, de irresignação recursal.

IV. Dispositivo

7 . 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 restante da matéria recursal com fundamento nos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Segundo a parte agravante, é inaplicável as Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ, uma vez a moldura fática devidamente delineada no acórdão recorrido, assim como não se discute a cláusula que condiciona o pagamento à expedição do alvará, mas o exercício abusivo da prerrogativa contratual em violação à boa-fé objetiva.

Quanto à tese de violação do princípio da boa-fé objetiva, a parte agravante aduz que a decisão agravada não considerou o comportamento contraditório da parte agravada consistente no início das obras do empreendimento antes da liberação do alvará municipal, em desacordo com as condições contratuais e legais. Quanto ao ponto, ainda aponta que o acórdão recorrido é contraditório ao reconhecer o início das obras antes da liberação do alvará, mas considerar tal fato irrelevante para configuração da impontualidade da parcela faltante. E acrescenta que deve prevalecer o entendimento do STJ no sentido de preservar a boa-fé objetiva, que impõe o dever de lealdade e probidade nas relações jurídicas.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

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 parcialmente do recurso especial e, na extensão conhecida, nego-lhe provimento."

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos anteriormente lançados, motivo pelo qual mantenho a decisão agravada pelos fundamentos já expostos, os quais transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão (e-STJ fls. 522-529):

Trata-se de Recurso Especial interposto por DEUSDEDITH NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas, da Constituição Federal, contra o acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, assim ementado (e-STJ, fls. 379):

[...]

Sobre essa decisão foram interpostos embargos de declaração cuja ementa é a seguinte (e-STJ, fl. 427):

[....]

O recurso especial aponta violação aos artigos 489, §1º, inciso IV e 1022, I e II, do Código de Processo Civil, bem como ao artigo 141 e 492, do Código de Processo Civil, ao deixar de analisar a causa de pedir específica e sobre a qual se pautou o pedido.

Intimada nos termos do art. 1.030 do Código de Processo Civil, a parte recorrida afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado.

É o relatório.

DECIDO.

O recurso especial é tempestivo e cabível, pois interposto em face de decisão que negou provimento ao recurso de apelação interposto na origem (art. 105, III, alíneas a e c, da Constituição Federal).

No presente processo, a parte 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 omissões, 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, em especial, sobre a afirmação sobre o início das obras de construção no terreno/imóvel objeto da demanda, esse fato foi não só enfrentado pelo órgão de origem como também resultou consignado que "tal fato é irrelevante para demarcar eventual impontualidade no pagamento da parcela faltante e a carga das embargadas" ((e-STJ, fl. 430).

A questão do direito aplicado é matéria relativa ao mérito recursal, não se podendo cogitar, no presente feito, em prestação jurisdicional defeituosa.

Como se não bastasse, a teor da jurisprudência desta Corte, "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial." (Súmula nº 5 do Superior Tribunal de Justiça).

Com efeito, a discussão de questões afetas à interpretação contratual, notadamente a do teor e sentido de cláusulas, mostra-se incompatível com o propósito e rito dos recursos especiais, destinados à verificação da interpretação e aplicação do direito federal.

Não por outra razão, a jurisprudência desta Corte tem reiterado que: "É inviável rever, na via do recurso especial, conclusões das instâncias de cognição plena que resultam do estrito exame do acervo fático-probatório carreado nos autos e da interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas nº 5 e 7 do STJ)." (REsp n. 2.123.587/SC, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/2/2025, DJEN de 19/2/2025.)

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).

2. No tocante às Súmulas nºs 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. 2.753.530/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CONTRATO ALEATÓRIO. OSCILAÇÃO DOS CUSTOS QUE INTEGRA A RELAÇÃO JURÍDICA E PAGAMENTO APÓS A ENTREGA EFETIVA DO PRODUTO. NÃO CUMPRIMENTO. EXCEÇÃO. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. PLEITO DE ANÁLISE DE MATÉRIA CONSTITUCIONAL. DESCABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. No caso, afastar a afirmação contida no acórdão atacado, quanto ao que ficou estipulado expressamente no contrato acerca do pagamento posterior e de que as oscilações de preço e as alterações dos preços de insumo não seriam impeditivo ao cumprimento do avençado, demanda a reavaliação do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação das cláusulas contratuais. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n.os 5 e 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.555.823/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

No presente feito, a análise da pretensão recursal demanda a revisão do conteúdo contratual, providência que, como visto, não se mostra compatível com o escopo legalmente conferido ao recurso especial, a evidenciar a inviabilidade de conhecimento da pretensão.

Ademas, 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 rejugamento 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 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 nº 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, todavia, 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 nºs 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 NCP. 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 NCP (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, em especial, quanto à reanálise da alegada boa fé objetiva e sobre a conduta que originou o pedido formulado na inicial, providência que, como visto, é inviável nesta sede.

Quanto ao apontamento da existência de dissenso jurisprudencial, sabe-se que "divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional requerida comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, não se oferecendo como bastante a simples transcrição de ementas, sem realizar o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações (arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ)" (REsp n. 1.888.242/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022, DJe de 31/3/2022)

Com efeito, a interposição do recurso especial por tal alínea exige do recorrente - além da comprovação da alegada divergência jurisprudencial, por meio da juntada dos precedentes favoráveis à tese defendida, com a devida certidão ou cópia dos paradigmas, autenticada ou de repositório oficial -, a comparação analítica dos acórdãos confrontados, nos termos dos artigos 1029, §§1º e 2º, do Código de Processo Civil, e 255, §1º, do Regimento Interno do STJ, o que não foi feito.

Ademais, é certo que: "A jurisprudência desta Corte firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do apelo nobre interposto pela divergência, na hipótese em que o dissídio é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei. Isso porque a Súmula n. 7 do STJ também se aplica aos recursos especiais interpostos pela alínea c do permissivo constitucional." (AgInt no AREsp n. 2.662.008/BA, relator

Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)

A análise das alegações recursais, no ponto, indica mera transcrição das decisões sem a apresentação de quadro analítico ou instrumento que o valha apto a clarificar os pontos de dissonância existentes entre o paradigma e o acórdão recorrido ou a incidência da Súmula nº 7 do STJ.

Assim, não se mostra viável o conhecimento do recurso pela divergência.

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

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte recorrente, 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)

Quanto à alegação de violação do princípio da boa-fé objetiva, não assiste razão à parte agravante, uma vez que o acórdão recorrido de forma clara e detalhada reconhece a inexistência de violação ao referido postulado, ao considerar que as condicionantes contratuais de pagamento foram observadas pela parte agravada, com a efetivação tempestiva da quitação, inexistindo descumprimento contratual, o que afastou a incidência dos encargos de mora (fl. 385-386):

Importante atentar que a reclamação da apelante foca no não implemento da condição imposta em desfavor das apeladas, para que estas iniciassem as obras para a edificação e instalação no imóvel alvo da compra e venda celebrada pelas partes, do supermercado hoje em pleno funcionamento, tão somente após a emissão do de alvará de aprovação do projeto de construção, pelo Município de Juiz de Fora.

*Tenho que a apelante **não comprova nos autos que as apeladas teriam iniciado as obras antes da emissão do referido alvará e, por isso, teriam efetuado o pagamento das parcelas restantes a destempo**, de modo a fazer incidir os encargos decorrentes da suposta mora.*

Noto, ao revés, que o documento constante de ordem 40 retrata alvará de licença datado de 09/06/2021, com autorização em favor das apeladas de construção do projeto aprovado e, que as mesmas quitaram o débito em 16/6/2021, em parcela única de R\$8.000.000,00, conforme inclusive reconhecido pela recorrente.

Nesta ordem de ideias, quanto à boa-fé objetiva, alvo de questionamento no recurso, necessário rememorar que é caracterizada pela atuação conforme os padrões sociais de lisura, honestidade e correção, de modo a não se frustrar a legítima confiança de outra parte.

Prevê o art. 422 do Código Civil que “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios da probidade e boa-fé”.

A partir da boa-fé objetiva não se faz relevante aferir o elemento subjetivo do agente, a sua intenção, mas sim o seu comportamento.

*Na espécie, **verifico inexistir violação ao referido postulado, eis que se o contrato celebrado pelas partes stampa condicionante de pagamento observada pelas apeladas, com efetivação da quitação a tempo e modo, inexistente descumprimento contratual e incidência de encargos de mora, não havendo que se falar, igualmente, em desrespeito à boa-fé objetiva.***

No julgamento dos embargos declaratórios, apenas acrescentou que, além da falta de comprovação do inadimplemento, os argumentos da agravante — referentes ao início antecipado da obra — não alterariam as conclusões do Colegiado estadual, uma vez o pagamento da parcela faltante estava condicionado à emissão do alvará de licença com a aprovação do Município de Juiz de Fora, a qual ocorreu em 09/06/2021, sendo que o pagamento foi efetivado em 16/06/2021. (fl. 430-431):

Acrescento, em esclarecimento e integração ao Julgado objurgado, que, ainda que a embargante insista na tese de que há prova de que as embargadas teriam iniciado as obras de construção no terreno/imóvel objeto da demanda, tal fato é irrelevante para demarcar eventual impontualidade no pagamento da parcela faltante e a carga das embargadas.

Anoto, neste contexto, perceber do pacto celebrado pelas partes, via escritura pública (doc. ordem 06 dos autos da apelação cível n. 10000244379871001), no item “DO PREÇO E TRANSMISSÃO”, o seguinte: As partes pactuam que não obstante terem avençado a data para início do pagamento do saldo devedor acima de R\$-8.000 000,00 (oito milhões de reais) para 30/05/2020, data estimada, fica estipulado que o efetivo pagamento da primeira parcela e início da periodicidade dos demais pagamentos, fica também condicionado à apresentação por parte da outorgante para a outorgada, da aprovação, pela Prefeitura de Juiz de Fora, do projeto da construção a ser executado pela outorgada no imóvel;

Vez mais, repiso que, após o implemento contratualmente previsto da condição para o pagamento remanescente, isto é a emissão de alvará de licença com a aprovação pelo Município de Juiz de Fora, do projeto de construção (doc. ordem 40, dos autos da apelação cível, n. 10000244379871001) em 09/06/2021, as embargadas efetivaram o pagamento total valor remanescente em 16/06/2021.

Com efeito, ao contrário do que afirma a parte agravante, a Corte de origem não reconheceu que as obras tenham iniciado antes da liberação do alvará municipal, consignando que tal fato é irrelevante para a configuração de eventual mora, uma vez que o pagamento foi efetivado de acordo com o convencionado pelas partes no contrato.

Nesse sentido, as conclusões do acórdão recorrido não se mostram contraditórias, visto que a contradição apenas se configura quando os fundamentos e a conclusão do julgado não guardam coerência lógica entre si, o que não se verifica na espécie. A divergência entre o entendimento do órgão julgador e a tese sustentada pela parte não se confunde com contradição, tratando-se, na verdade, de irresignação recursal.

Considerando que o Tribunal de origem concluiu inexistir violação ao princípio da boa-fé objetiva, uma vez que o contrato celebrado pelas partes foi observado pelas agravadas, com a efetiva quitação do objeto contratual, alterar essas conclusões exigiria que a análise das cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável nessa sede recursal em razão dos óbices das Súmulas n. 5/STJ e 7/STJ.

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. FRAUDE À EXECUÇÃO. BOA-FÉ COMPROVADA. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.

2. O reconhecimento da fraude de execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.

Precedentes.

3. Alterar as conclusões a que chegou o Tribunal de origem, sobretudo com relação à efetiva comprovação de boa-fé da parte agravante, demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 3.016.447/GO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 16/4/2026.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. ALÉGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. ACORDO CELEBRADO ENTRE AS PARTES. ALTERAÇÃO DOS LIMITES. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. OFENSA AO ATO JURÍDICO PERFEITO. CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA LEONINA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

CONTRATUAIS. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF.

1. As razões do recurso especial devem exprimir, com transparência e objetividade, os motivos pelos quais a parte agravante visa reformar o decisum. Ausente tal diretriz, incide o óbice da Súmula 284/STF. Assim, não se conhece do recurso especial quanto ao art. 1.022, II, do CPC.

2. Com base no acervo probatório e na análise do acordo homologado, entendeu a Corte a quo que o objeto da presente ação estava nele englobado, com a quitação de todos os danos patrimoniais e extrapatrimoniais. Modificar o acórdão recorrido nos moldes pretendidos pela parte recorrente dependeria do reexame de provas.

Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que não pode ser desconsiderado o acordo celebrado entre as partes, devidamente homologado, sob pena de ofender o ato jurídico perfeito.

Precedentes.

4. Alterar as conclusões do Tribunal de origem quanto à existência de cláusula leonina no acordo e reconhecer a nulidade do negócio jurídico celebrado encontra óbice nas Súmulas 5 e 7/STJ.

5. A existência de fundamento não impugnado, suficiente para sustentar a conclusão do acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso, conforme dispõe a Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal.

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.934.423/AL, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 5/3/2026.)

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 REsp 2.250.140 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0491215-9

Número de Origem:
10000244379871003 50012941520238130145

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DEUSDEDITH NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : VINICIUS VILLANOVA GONÇALVES - MG093127

CHARLENE CASSIA FACEROLI - MG128778

HELDER AMAURI DOS SANTOS ALMEIDA - MG143041

RECORRIDO : LMN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A

RECORRIDO : MUROL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : PEDRO GERALDES - MG120041

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DEUSDEDITH NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : VINICIUS VILLANOVA GONÇALVES - MG093127

CHARLENE CASSIA FACEROLI - MG128778

HELDER AMAURI DOS SANTOS ALMEIDA - MG143041

AGRAVADO : LMN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S.A

AGRAVADO : MUROL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

ADVOGADO : PEDRO GERALDES - MG120041

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 22 de junho de 2026