SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3204231 - ES (2026/0091420-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ECO101 CONCESSIONARIA DE RODOVIAS S/A
ADVOGADO	:	MARCELO PACHECO MACHADO - ES013527
AGRAVADO	:	LUZIELE BIANCHINE DE OLIVEIRA
AGRAVADO	:	VITOR BIANCHINE DE OLIVEIRA
AGRAVADO	:	VINICIUS BIANCHINE DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	:	MONIKA LEAL LORENCETTI - ES017187
		LÉO ROMÁRIO VETTORACI - ES013164

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. CONTRATO VERBAL DE EXTRAÇÃO DE MATERIAL TERROSO MEDIANTE CONTRAPRESTAÇÃO CONSISTENTE EM SERVIÇOS DE TERRAPLANAGEM. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE RECONHECEU A EXISTÊNCIA DO AJUSTE, A LEGITIMIDADE DOS ADQUIRENTES DO IMÓVEL PARA EXIGIR O CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES E A RESPONSABILIDADE DA CONCESSIONÁRIA PELOS PREJUÍZOS DECORRENTES DO INADIMPLEMENTO. ALEGADA VIOLAÇÃO DOS ARTS. 108, 166, IV, 265 E 421 DO CÓDIGO CIVIL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem, com fundamento no conjunto probatório dos autos, reconheceu a existência de contrato verbal celebrado entre a concessionária e o antigo proprietário do imóvel, a continuidade da relação obrigacional após a alienação do bem e a legitimidade dos adquirentes para pleitear o cumprimento da avença e a reparação dos danos decorrentes do inadimplemento.

2. A pretensão de afastar as conclusões adotadas pela Corte local acerca da natureza jurídica do ajuste, da posição assumida pelos adquirentes e dos efeitos decorrentes da transferência do imóvel demanda o reexame das circunstâncias fáticas e probatórias que embasaram o acórdão recorrido, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de

Documento eletrônico VDA60481657 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2026 16:08:18
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 4c6d32df-bb0a-4837-82bb-ad08d704ea5a

22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA60481657 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2026 16:08:18
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: 4c6d32df-bb0a-4837-82bb-ad08d704ea5a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3204231 - ES (2026/0091420-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ECO101 CONCESSIONARIA DE RODOVIAS S/A
ADVOGADO	:	MARCELO PACHECO MACHADO - ES013527
AGRAVADO	:	LUZIELE BIANCHINE DE OLIVEIRA
AGRAVADO	:	VITOR BIANCHINE DE OLIVEIRA
AGRAVADO	:	VINICIUS BIANCHINE DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	:	MONIKA LEAL LORENCETTI - ES017187
		LÉO ROMÁRIO VETTORACI - ES013164

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E LUCROS CESSANTES. CONTRATO VERBAL DE EXTRAÇÃO DE MATERIAL TERROSO MEDIANTE CONTRAPRESTAÇÃO CONSISTENTE EM SERVIÇOS DE TERRAPLANAGEM. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE RECONHECEU A EXISTÊNCIA DO AJUSTE, A LEGITIMIDADE DOS ADQUIRENTES DO IMÓVEL PARA EXIGIR O CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES E A RESPONSABILIDADE DA CONCESSIONÁRIA PELOS PREJUÍZOS DECORRENTES DO INADIMPLEMENTO. ALEGADA VIOLAÇÃO DOS ARTS. 108, 166, IV, 265 E 421 DO CÓDIGO CIVIL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem, com fundamento no conjunto probatório dos autos, reconheceu a existência de contrato verbal celebrado entre a concessionária e o antigo proprietário do imóvel, a continuidade da relação obrigacional após a alienação do bem e a legitimidade dos adquirentes para pleitear o cumprimento da avença e a reparação dos danos decorrentes do inadimplemento.

2. A pretensão de afastar as conclusões adotadas pela Corte local acerca da natureza jurídica do ajuste, da posição assumida pelos adquirentes e dos efeitos decorrentes da transferência do imóvel demanda o reexame das circunstâncias fáticas e probatórias que embasaram o acórdão recorrido, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno de ECO101 CONCESSIONÁRIA DE RODOVIAS S/A contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial (e-STJ, fls. 580-586).

Documento eletrônico VDA60116112 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:59
Código de Controle do Documento: 597dc8a5-dfab-43e4-9a69-782670a4411c

A decisão agravada reconheceu a ausência de prequestionamento dos arts. 166, 265 e 421 do Código Civil, destacando que não houve oposição de embargos de declaração para suscitar o debate específico na origem, razão pela qual incidiriam as Súmulas 282 e 356/STF. Assentou, ainda, que o acórdão estadual fixou premissas fáticas sobre a natureza obrigacional do ajuste, sua existência e a legitimidade dos adquirentes, e que a alteração pretendida demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, atraindo a Súmula 7/STJ.

No presente agravo interno, a recorrente sustenta, em síntese, que houve efetivo enfrentamento das teses federais pelo Tribunal de origem, ainda que sem referência expressa a todos os dispositivos invocados, razão pela qual seria inaplicável o óbice do prequestionamento.

Afirma, ainda, que a controvérsia devolvida ao Superior Tribunal de Justiça envolve exclusivamente a revaloração jurídica de fatos incontroversos, não sendo necessário o revolvimento do acervo probatório. Defende que a discussão se restringe à validade do negócio jurídico verbal à luz dos arts. 108 e 166, IV, do Código Civil e à possibilidade de terceiros adquirentes exigirem o cumprimento de obrigação pessoal firmada por outrem, à luz dos arts. 265 e 421 do mesmo diploma.

Requer a reconsideração da decisão agravada ou o provimento do presente agravo interno pelo colegiado.

Foi apresentada impugnação (e-STJ, fls. 623-644).

É o relatório.

VOTO

O recurso não comporta provimento.

A agravante sustenta, em síntese, a inexistência dos óbices apontados na decisão monocrática, afirmando que as matérias federais teriam sido devidamente prequestionadas e que a controvérsia poderia ser solucionada mediante mera revaloração jurídica dos fatos delineados pelo acórdão recorrido.

Todavia, as razões recursais não infirmam adequadamente o fundamento central adotado na decisão agravada.

Conforme consignado na decisão agravada, o Tribunal de origem solucionou a controvérsia a partir do exame do conjunto probatório produzido nos autos, especialmente da prova testemunhal e documental, circunstância que conduziu ao reconhecimento da existência de contrato verbal celebrado entre a concessionária e o anterior proprietário do imóvel, do inadimplemento da obrigação assumida pela recorrente e da legitimidade dos atuais proprietários para postular a tutela jurisdicional correspondente.

O acórdão recorrido reconheceu a existência do ajuste verbal, afastou a incidência do art. 108 do Código Civil por entender tratar-se de obrigação de fazer sem natureza de direito real,

Documento eletrônico VDA60116112 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:59
Código de Controle do Documento: 597dc8a5-dfab-43e4-9a69-782670a4411c

reconheceu a legitimidade dos adquirentes para exigir seu cumprimento e manteve a condenação indenizatória, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 472-473):

> *A sentença recorrida analisou com acuidade o conjunto fático-probatório e conferiu à lide a justa e adequada solução jurídica, não havendo, em meu sentir, reparos a serem feitos. Os argumentos da Apelante, embora articulados com esforço, não se mostram capazes de infirmar os sólidos fundamentos do decisum.*
>
> *Com efeito, no que toca à existência do contrato verbal, a prova dos autos revela-se robusta e persuasiva. A testemunha Bruno Cremonini Zuqui, engenheiro civil que atuava como fiscal da obra do contorno da BR 101 pela própria ECO 101, confirmou expressamente que intermediou, a pedido do engenheiro responsável da empresa, Sr. Miqueias, o acordo com o então proprietário do imóvel, Sr. Vitorino Alberto de Oliveira, no qual ficou assentado que a concessionária retiraria o material terroso da jazida localizada no terreno particular, comprometendo-se, em contrapartida, a deixar a área nivelada, pronta para uso comercial. Confirmou, ainda, que o acordo foi descumprido, deixando o terreno "todo irregular, com pontas de pedras", de modo que não pode "ser utilizado como pátio comercial".*
>
> *Tal depoimento, prestado por quem detinha conhecimento direto e privilegiado dos fatos, constitui prova de alta densidade e idoneidade, sendo corroborado pelas fotografias que instruem a inicial, as quais retratam o estado de abandono e inutilidade econômica em que a área foi deixada, bem como pelo testemunho de Aldenor Ferreira Brito, que atestou a transformação de um "terreno bonito, que criava gado" em uma área que "hoje não serve nem pra criar cabritos".*
>
> ***Quanto à possibilidade de prova do contrato verbal, observo que se trata de obrigação de fazer, consistente em serviço de terraplanagem, cujo objeto não ostenta natureza de direito real sobre imóvel.*** *Logo, inaplicável a exigência de escritura pública prevista no art. 108 do Código Civil.*
>
> *Além disso, nos termos do art. 227 do Código Civil, "salvo os casos expressos, admite-se a prova testemunhal nos negócios jurídicos cujo valor não ultrapasse o décuplo do maior salário mínimo", ressalvando-se no parágrafo único que "qualquer que seja o valor do negócio jurídico, a prova testemunhal é admissível como subsidiária ou complementar da prova por escrito".*
>
> *Ora, no presente caso, houve início de execução da avença, com retirada maciça de material e intervenções físicas inequívocas no imóvel, o que torna plenamente admissível e eficaz a prova testemunhal, como complemento das demais provas produzidas.*
>
> *No tocante à sub-rogação dos Apelados, revela-se incontroverso que a aquisição do imóvel ocorreu em abril de 2017, quando os serviços de escavação já estavam em curso. Também é incontroverso que os Apelados,*

Documento eletrônico VDA60116112 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:59
Código de Controle do Documento: 597dc8a5-dfab-43e4-9a69-782670a4411c

> *cientes do pacto estabelecido pelo alienante com a ECO 101, não só aceitaram sua continuidade como buscaram garantir seu adimplemento integral.*
>
> *É plenamente possível a sub-rogação do adquirente do imóvel em situação jurídica dessa natureza, especialmente quando se demonstra, como aqui, continuidade na execução da obrigação e relação direta com a fruição do bem.*
>
> *Quanto aos danos materiais, é notório nos autos que os danos emergentes, especificamente a necessidade de reconstrução de cercas, foram documentalmente comprovados.*
>
> *Os lucros cessantes foram demonstrados mediante laudo técnico que calculou a renda que os Apelados deixaram de auferir em razão da perda da utilidade econômica da área ? a qual, segundo o contrato verbal, deveria ter sido preparada para atividade agropecuária. A Apelante não produziu prova idônea a infirmar esse elemento de convicção, limitando-se à negativa genérica de responsabilidade.* (Sem grifo no original).

Como se observa, a Corte estadual reconheceu a existência do contrato verbal, a legitimidade dos adquirentes para exigir o cumprimento das obrigações dele decorrentes e a responsabilidade da concessionária pelos prejuízos experimentados pelos autores com base nas premissas fáticas estabelecidas a partir do conjunto probatório produzido nos autos.

A pretensão recursal, contudo, busca afastar precisamente essas conclusões.

Com efeito, a alegação de nulidade do ajuste por inobservância da forma pública pressupõe a revisão da conclusão da origem acerca da natureza jurídica da avença reconhecida nos autos. Da mesma forma, a tese de impossibilidade de os adquirentes exigirem o cumprimento da obrigação demanda o reexame das circunstâncias que levaram o Tribunal estadual a reconhecer a sucessão da posição jurídica anteriormente ocupada pelo alienante.

Nesse contexto, não prospera a alegação de que a controvérsia se restringiria à mera revaloração jurídica de fatos incontroversos.

A modificação das conclusões adotadas pelo acórdão recorrido exigiria nova incursão sobre os elementos fáticos que fundamentaram o reconhecimento da existência do ajuste, de seu conteúdo obrigacional e dos efeitos decorrentes da transferência do imóvel, providência inviável em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

A propósito, guardadas as devidas particularidades:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. ALEGADA VIOLAÇÃO DOS ARTIGOS 319 E 320 DO CÓDIGO CIVIL. QUITAÇÃO DECLARADA EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

Documento eletrônico VDA60116112 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:59
Código de Controle do Documento: 597dc8a5-dfab-43e4-9a69-782670a4411c

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto por EPE Empresa Pernambucana de Engenharia Ltda contra decisão da Presidência do Superior Tribunal de Justiça, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência da Súmula 7/STJ. No recurso especial, a agravante alegou violação dos artigos 319 e 320 do Código Civil, sustentando a inexistência de quitação válida nos autos. A decisão agravada foi mantida com a majoração dos honorários advocatícios nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) verificar se o recurso especial poderia ser conhecido, à luz da alegação de violação dos artigos 319 e 320 do Código Civil; (ii) avaliar se a declaração de quitação presente no contrato de compra e venda de imóvel poderia ser desconsiderada sem incidir no óbice da Súmula 7/STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O Tribunal de origem constatou que a declaração de quitação do débito constava expressamente do contrato de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, não havendo comprovação de vícios capazes de invalidá-la.

4. A jurisprudência do STJ entende que a pretensão de desconstituir a validade de quitação declarada em contrato exige reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado na via do recurso especial, conforme o enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

5. "O entendimento expresso no enunciado n. 7 da Súmula do STJ apenas pode ser afastado nas hipóteses em que o recurso especial veicula questões eminentemente jurídicas, sem impugnar o quadro fático delineado pelas instâncias ordinárias no acórdão recorrido" (AgRg no AREsp n. 723.035/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 17/11/2015, DJe de 27/11/2015.)

IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp n. 2.728.255/PE, relator Ministro **CARLOS CINI MARCHIONATTI** (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

Ademais, ainda que se admitisse o efetivo prequestionamento das matérias relativas aos arts. 166, 265 e 421 do Código Civil, subsistiria o fundamento autônomo referente à incidência da Súmula 7/STJ, suficiente para impedir o conhecimento do recurso especial.

Desse modo, não tendo a agravante apresentado argumentos capazes de afastar o fundamento central da decisão recorrida, impõe-se sua manutenção.

Documento eletrônico VDA60116112 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:59
Código de Controle do Documento: 597dc8a5-dfab-43e4-9a69-782670a4411c

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60116112 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:21:59
Código de Controle do Documento: 597dc8a5-dfab-43e4-9a69-782670a4411c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.204.231 / ES

Número Registro: 2026/0091420-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50001603720218080023

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ECO101 CONCESSIONARIA DE RODOVIAS S/A
ADVOGADO	: MARCELO PACHECO MACHADO - ES013527
AGRAVADO	: LUZIELE BIANCHINE DE OLIVEIRA
AGRAVADO	: VITOR BIANCHINE DE OLIVEIRA
AGRAVADO	: VINICIUS BIANCHINE DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	: MONIKA LEAL LORENCETTI - ES017187
	LÉO ROMÁRIO VETTORACI - ES013164

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ECO101 CONCESSIONARIA DE RODOVIAS S/A
ADVOGADO	: MARCELO PACHECO MACHADO - ES013527
AGRAVADO	: LUZIELE BIANCHINE DE OLIVEIRA
AGRAVADO	: VITOR BIANCHINE DE OLIVEIRA
AGRAVADO	: VINICIUS BIANCHINE DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	: MONIKA LEAL LORENCETTI - ES017187
	LÉO ROMÁRIO VETTORACI - ES013164

Documento eletrônico VDA60448542 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:41:18
Código de Controle do Documento: 55620197-c231-4f2b-b55a-caddf8265637

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60448542 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:41:18
Código de Controle do Documento: 55620197-c231-4f2b-b55a-caddf8265637