# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3203186 - SP (2026/0093707-9)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RAUL ARAÚJO** |
| AGRAVANTE | : | P.C. TERRA EMPREENDIMENTOS LTDA |
| ADVOGADA | : | ALINE FURUKAWA LIBERATO - SP345684 |
| AGRAVADO | : | QUINTERRA TERRAPLANAGEM LTDA |
| ADVOGADO | : | FREDERICO ALBERTO BLAAUW - SP034845 |

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. SÚMULA 284/STF. COMPRA E VENDA DE VEÍCULO USADO. RESPONSABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A parte ora agravante não desenvolveu argumentação que evidenciasse a ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, apontado como violado, caracterizando-se a deficiência na fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai, por analogia, a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. A Corte de origem consignou, ao analisar os fatos e as provas constantes nos autos, que não está configurada a responsabilidade da agravada em arcar com os danos decorrentes do conserto do veículo adquirido pela parte ora agravante.

3. A pretensão recursal de responsabilização, à luz dos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato firmado entre as partes, demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame da matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

**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 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 VDA60481432 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 30/09/2026 16:08:04**
**Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: a9210888-2682-4fb7-aa2a-a75cd48ea0bd**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3203186 - SP (2026/0093707-9)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO RAUL ARAÚJO** |
| AGRAVANTE | : | P.C. TERRA EMPREENDIMENTOS LTDA |
| ADVOGADA | : | ALINE FURUKAWA LIBERATO - SP345684 |
| AGRAVADO | : | QUINTERRA TERRAPLANAGEM LTDA |
| ADVOGADO | : | FREDERICO ALBERTO BLAAUW - SP034845 |

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. SÚMULA 284/STF. COMPRA E VENDA DE VEÍCULO USADO. RESPONSABILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A parte ora agravante não desenvolveu argumentação que evidenciasse a ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, apontado como violado, caracterizando-se a deficiência na fundamentação do apelo especial, circunstância que atrai, por analogia, a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

2. A Corte de origem consignou, ao analisar os fatos e as provas constantes nos autos, que não está configurada a responsabilidade da agravada em arcar com os danos decorrentes do conserto do veículo adquirido pela parte ora agravante.

3. A pretensão recursal de responsabilização, à luz dos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato firmado entre as partes, demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame da matéria fático-probatória, o que é vedado em recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

**RELATÓRIO**

Trata-se de agravo interno interposto por P. C. TERRA EMPREENDIMENTOS contra decisão da Presidência desta Corte, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Nas razões recursais a parte agravante afirma isto: (I) foram delimitados, de maneira objetiva, os pontos omissos e a respectiva repercussão jurídica, não havendo falar em deficiência de fundamentação, apta a atrair o óbice da Súmula 284/STF; (II) *"A agravante suscitou expressamente, em sede de embargos de declaração, a necessidade de manifestação acerca dos arts. 421, 422 do Código Civil e 1.025 do CPC, bem como sobre os deveres anexos decorrentes da boa-fé objetiva. Ainda que rejeitados os embargos declaratórios, incide o art. 1.025 do CPC – prequestionamento ficto, segundo o qual consideram-se incluídos no acórdão os elementos suscitados pela parte embargante"* (fl. 302); (III) não pretende o reexame de provas, pois *"busca-*

Documento eletrônico VDA60153127 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:14
Código de Controle do Documento: feba6492-09c8-424c-9a49-4f88af323761

*se apenas definir se os fatos incontroversos reconhecidos no acórdão configuram violação aos deveres de informação, lealdade e confiança previstos no art. 422 do Código Civil"* (fl. 303).

Sem impugnação.

É o relatório.

**VOTO**

A irresignação não merece acolhida.

De início, com relação à alegada ofensa ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, verifica-se que a parte recorrente fez apenas alegação genérica de vulneração, deixando de especificar as teses legais que não teriam sido apreciadas no acórdão recorrido, resultando na suposta omissão, além de não apontar qual seria a respectiva importância para o julgamento da lide. Tais situações resultam na deficiência de fundamentação do recurso especial, ao não se permitir a compreensão exata da controvérsia. Assim, ante a deficiente fundamentação do recurso, incide a Súmula 284 do STF. Nesse sentido:

> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284 DO STF APLICADA POR ANALOGIA. JULGAMENTO ALÉM DO PEDIDO. INEXISTÊNCIA. INTERPRETAÇÃO DA PETIÇÃO INICIAL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A alegada afronta ao art. 1.022 do CPC não foi demonstrada com clareza e objetividade, se mostrando genérica e vazia, caracterizando, dessa maneira, a ausência de fundamentação jurídica e legal, conforme previsto na Súmula n. 284 do STF, aplicada por analogia. 2. Não se configura julgamento ultra ou extra petita quando o órgão julgador decide a partir de uma interpretação lógico-sistemática dos pedidos, dentro dos limites objetivos da pretensão inicial, respeitando o princípio da congruência. 3. Agravo interno não provido."*
> (AgInt no AREsp n. 2.511.738/SP, Relator Ministro **MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/8/2024, DJe de 28/8/2024)

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 373, I, DO CPC/2015 E DOS ARTS. 368 E 380 DO CC / 2002. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284 DO STF. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. NULIDADE. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DO EFETIVO PREJUÍZO. COMPENSAÇÃO COM PREJUÍZO DE TERCEIRO. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. 1. A agravante realizou a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial. Decisão da Presidência reconsiderada. 2. Incidem as Súmulas 282 e 356 do STF quando a tese recursal não foi objeto de debate pela instância ordinária, tampouco suscitada em embargos de declaração. 3. A mera referência aos vícios previstos nos arts. 489 e 1.022 do NCPC, sem a particularização das teses e dos fundamentos considerados omissos ou enfrentados de forma deficiente pela Corte de origem, constitui alegação genérica, incapaz de evidenciar o malferimento da lei federal invocada, incidindo o óbice da Súmula 284/STF. 4. "A ausência de intimação do Ministério Público, por si só, não enseja a decretação de nulidade do julgado,*

**Documento eletrônico VDA60153127 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:14**
**Código de Controle do Documento: feba6492-09c8-424c-9a49-4f88af323761**

> *a não ser que se demonstre o efetivo prejuízo às partes" (AgInt no AREsp 1.529.823/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em , DJe de ). 18/2/2020 12/3/2020 5. Nos exatos termos do art. 380 do CC/2002, não se admite a compensação em prejuízo de direito de terceiro. 6. Agravo interno provido para, em nova decisão, conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial."*
> (AgInt no AREsp n. 2.299.436/SP, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 19/6/2023, DJe de 23/6/2023)

Quanto ao mais, extrai-se dos autos que, na origem, a autora, ora recorrente, alegou ter adquirido, em julho de 2019, um caminhão usado (VW/14.150, 1998/1999) junto à ré, após inspeção visual acompanhada de terceiro com conhecimentos de mecânica; afirmou que, na negociação, a vendedora disse que o veículo "estava top" e que o "motor era original", mas o bem apresentou defeito grave em menos de três meses, com o motor fundido, o que a levou a propor ação de indenização por vício redibitório, pleiteando o ressarcimento de despesas de conserto e locação, além de outros danos, com fundamento, entre outros, nos arts. 186, 441, 442, 927 e 932 do CC e no art. 5º, V e X, da CF.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, reconheceu a ocorrência de vício redibitório e, à luz do art. 422 do CC, condenou a ré ao pagamento de R$ 15.891,45 (conserto do motor) e R$ 5.000,00 (locação de outro veículo por cinco dias), com correção monetária desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, rejeitando a pretensão de lucros cessantes e de danos morais por ausência de comprovação suficiente e pela cristalização de meros aborrecimentos.

Em sede recursal, o acórdão reformou a sentença para julgar improcedente o pedido, assentando tratar-se de compra e venda entre particulares, sem relação de consumo e, portanto, sem aplicação do CDC; destacou que a autora examinou o veículo antes da compra e aceitou-o "no estado em que se encontra", sem garantia, e que os problemas verificados decorriam do desgaste natural de bem com cerca de 20 anos de uso, não configurando vício oculto apto a responsabilizar a vendedora. Eis os fundamentos da Corte de origem:

> *E bem se vê dos autos que se trata de compra e venda realizada entre particulares, uma vez que a ré não exerce a atividade de venda de veículos.*
> *Nessas circunstâncias, cumpria à compradora avaliar, por meio de profissionais capacitados, suas reais condições e a conveniência de celebrar o negócio, não podendo reclamar por defeitos apresentados após o aperfeiçoamento da compra e venda.*
> *Saliente-se que a autora reconhece, na inicial, que antes da aquisição do veículo, verificou as condições do caminhão, tendo levado um amigo com conhecimento de mecânica (fl. 02).*
> *Observe-se ainda que constou expressamente do contrato firmado que:*
> *"2) O COMPRADOR deseja comprar os equipamentos disponibilizados pela VENDEDORA, constantes na CLÁUSULA PRIMEIRA, e declara ter examinado e testado o referido equipamento, estando ciente de suas condições técnicas, aceitando o seu estado atual, e estando também ciente de que o equipamento não é coberto por qualquer tipo de garantia, assistência técnica nem por qualquer modalidade de seguro, nada tendo a reclamar." (fl. 21).*
> *E o problema, ademais, está relacionado à necessidade de manutenção ordinária do bem, ou seja, decorrente do desgaste natural e esperado de veículo que já contava com aproximadamente 20 anos de uso, sendo perfeitamente previsível a ocorrência de defeitos dessa natureza.*

**Documento eletrônico VDA60153127 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:14**
**Código de Controle do Documento: feba6492-09c8-424c-9a49-4f88af323761**

> *Os orçamentos e notas fiscais juntados, datados de outubro e dezembro de 2019 (fls. 35/39 e 52/62), informam sobre a necessidade de serviço de motor, troca de regulador de pressão, além de trocas de válvulas, buchas, jogos de juntas, bomba de água, filtro de óleo, entre outros.*
> *Em resumo, a mera necessidade de manutenção de veículo com longo período de utilização não caracteriza vício oculto, vez que a compradora, no ato de aquisição de veículo usado, tem plenas condições de avaliar os prós e os contras de adquirir bem móvel já exposto aos desgastes do uso cotidiano.*
> *Frise-se que o problema só veio a ser apresentado após quase três meses da aquisição, enquanto o caminhão estava sendo utilizado para a prestação de serviço de terraplanagem.*
> *Nessa circunstância, não se pode atribuir responsabilidade à ré pelo evento.*
> *E reitere-se, cumpria à autora avaliar as condições do veículo antes de celebrar o negócio.*
> *Sendo assim, não há como impor à apelante o ressarcimento dos valores despendidos com o conserto do veículo nem, tampouco, responsabilizá-la pelos danos materiais alegados.*
> *Deste modo, de rigor a improcedência da ação.*
> *Isto posto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso para julgar improcedente o pedido, condenando a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa atualizado.*

Como visto, no que tange à alegada violação aos demais dispositivos citados (arts. 421 e 422 do Código Civil), a Corte de origem consignou, ao analisar os fatos e as provas constantes nos autos, que não está configurada a responsabilidade da agravada em arcar com os danos decorrentes do conserto do veículo adquirido pela parte ora agravante.

A pretensão recursal de responsabilização, à luz dos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato firmado entre as partes, demandaria o reexame de matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 5 e 7 do STJ. Nesse sentido:

> *PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C RESOLUÇÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. ENQUADRAMENTO DA CAUSA DE PEDIR. INOCORRÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 141 E 492 DO CPC. EXATA OBSERVÂNCIA DA PETIÇÃO INICIAL. ADSTRIÇÃO AO LAUDO PERICIAL. NÃO OBRIGATORIEDADE. MINUCIOSA ANÁLISE DE OUTROS ELEMENTOS DE CONVICÇÃO QUE EVIDENCIARAM NÃO PODER SER IMPUTADO À RÉ A CULPA PELA INEXECUÇÃO DO CONTRATO. CONCLUSÃO EXARADA A PARTIR DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO DO JULGADOR. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. VIOLAÇÃO À BOA-FÉ OBJETIVA POR PARTE DA AUTORA. RECONHECIMENTO PELA INSTÂNCIA ORDINÁRIA FUNDADO NAS PARTICULARIDADES FÁTICAS DA CONTROVÉRSIA. SÚMULAS 5 E 7/ STJ. PRECEDENTES.*
> *1. Inexistência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, pois a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, adotando-se fundamentação suficiente para amparar a conclusão de que não havia descumprimento contratual por parte da ré, não se podendo confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional.*
> *2. Observância estrita da causa de pedir enunciada na petição inicial, ou seja, a partir da alegação de que o não cumprimento, pela ré, de suas obrigações contratuais, inviabilizou o prosseguimento da incorporação imobiliária e o*

**Documento eletrônico VDA60153127 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:14**
**Código de Controle do Documento: feba6492-09c8-424c-9a49-4f88af323761**

*início da execução das obras. Inocorrência de violação ao arts. 141 e 492 do CPC.*
*3. Segundo a orientação jurisprudencial assente desta Corte, "o julgador não está adstrito ao laudo pericial, podendo formar a sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos" (AgInt no Ag n. 1.341.512/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 23/9/2019) 4. Devidamente declinados os motivos pelos quais foram desconsideradas as conclusões do laudo pericial, não se valendo o Tribunal estadual, de meras regras de experiência comum, mas sobretudo da análise das cláusulas do contrato de promessa de compra e venda firmado pelas partes, especialmente quanto ao cumprimento das responsabilidades que cada contratante estava obrigado, além de outros pareceres técnicos e informações prestadas por órgão municipais.*
*5. Impossibilidade de revisão da convicção a que chegou o Tribunal de origem a partir da valoração do conjunto probatório dos autos de que a resolução do contrato não ocorreu por culpa da ré, bem como de que os autos já estavam devidamente instruídos, sem necessidade de nova perícia, em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ. Precedentes.*
***6. Inviabilidade de revisão das conclusões da instância ordinária acerca do reconhecimento da violação à boa-fé objetiva por parte da autora, pois a convicção foi firmada a partir das particularidades do contexto que permeia a controvérsia. Incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.***
*Recurso especial conhecido em parte e desprovido.*
(REsp n. 2.137.575/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro **HUMBERTO MARTINS**, Terceira Turma, julgado em 21/5/2024, DJe de 28/6/2024.)

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRÉDIO CONSTRUÍDO EM SOLO CONTAMINADO. DECADÊNCIA. REJEIÇÃO. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE INFORMAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS CONFIGURADOS. DEPRECIAÇÃO DO IMÓVEL. SÚMULA 7 DO STJ. SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
*1. A jurisprudência desta Corte é assente no sentido de que, quando "a pretensão do consumidor é de natureza indenizatória (isto é, de ser ressarcido pelo prejuízo decorrente dos vícios do imóvel) não há incidência de prazo decadencial (REsp 1.717.160/DF, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/03/2018, DJe 26/03/2018).*
***2. Para desconstituir as premissas firmadas pelo Tribunal de origem no que se refere a ofensa à boa-fé objetiva,** ante o descumprimento do dever de informação por parte da construtora ré quanto à contaminação do solo, bem como quanto à depreciação do imóvel em decorrência dessa condição, **seria imprescindível o revolvimento das provas juntadas aos autos, resultando em não desejada rediscussão de matéria fática, ante o óbice da Súmula 07 deste Superior Tribunal de Justiça.***
*3. A apreciação, em recurso especial, do quantitativo em que o autor e réu saíram vencedores ou vencidos na demanda, bem como da existência de sucumbência mínima ou recíproca, esbarra no óbice da incidência da Súmula 7 do STJ.*
*4. Agravo interno não provido.*
(AgInt no AREsp n. 1.329.349/SP, relator Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, Quarta Turma, julgado em 23/8/2021, DJe de 26/8/2021.)

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. QUITAÇÃO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DA BOA-FÉ. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. PAGAMENTO DE IPTU. POSSE. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE.*

**Documento eletrônico VDA60153127 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:14**
**Código de Controle do Documento: feba6492-09c8-424c-9a49-4f88af323761**

*1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*
***2. Na hipótese, alterar as conclusões do tribunal de origem para afastar a quitação do imóvel ou reconhecer que houve violação da boa-fé exigiria o reexame de matéria fática e de interpretação de cláusulas contratuais pelo Superior Tribunal de Justiça, procedimentos vedados em recurso especial nos termos das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.***
*3. O posicionamento da Corte local está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento das despesas com IPTU é do adquirente a partir da posse, efetivada com a entrega das chaves.*
*4. Agravo interno não provido.*
(AgInt no AREsp n. 1.469.106/RJ, relator Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 16/12/2019, DJe de 19/12/2019.)

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE VALIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL CUMULADA COM COBRANÇA DE VALORES. COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. POSTERIOR CELEBRAÇÃO DA CORRESPONDENTE ESCRITURA PÚBLICA. NOVAÇÃO NÃO CARACTERIZADA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.*
*1. Não configura ofensa ao art. 489 do CPC/2015 quando o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte recorrente, adota fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.*
*2. No caso, as partes firmaram compromisso de compra e venda de imóveis cuja correspondente escritura pública, lavrada posteriormente, manteve as mesmas partes, objeto e forma de pagamento do contrato preliminar, não se verificando novação, segundo o Tribunal de origem, porquanto ausente a modificação substancial das obrigações ajustadas no contrato preliminar.*
***3. A modificação do entendimento lançado no acórdão recorrido, quanto à ocorrência de novação e à observância do princípio da boa-fé contratual, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7 deste Pretório.***
*4. Agravo interno a que se nega provimento.*
(AgInt no AREsp n. 1.217.553/SC, relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 5/11/2019, DJe de 27/11/2019.)

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO. RECONVENÇÃO. CARÁTER DEFINITIVO AO CONTRATO PRELIMINAR. OFENSA AOS ARTS. 421 E 476 DO CÓDIGO CIVIL. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO E QUEBRA DA* ***FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.*** *AGRAVO NÃO PROVIDO.*
*1. Esta Corte Superior possui firme jurisprudência no sentido de que a legislação processual (art. 932 do CPC/2015 combinado com a Súmula 568 do STJ) permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal, sendo certo, ademais, que a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade.*
***2. O exame da pretensão recursal de reforma do v. acórdão recorrido exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão, bem como interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.***
*3. Agravo interno não provido.*
(AgInt no AREsp n. 1.608.408/SC, relator Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, Quarta Turma, julgado em 23/2/2021, DJe de 2/3/2021.)

**Documento eletrônico VDA60153127 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:14**
**Código de Controle do Documento: feba6492-09c8-424c-9a49-4f88af323761**

Ante o exposto, nego provimento ao presente agravo interno.

É o voto.

**Documento eletrônico VDA60153127 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 21/09/2026 11:22:14**
**Código de Controle do Documento: feba6492-09c8-424c-9a49-4f88af323761**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 3.203.186 / SP**

Número Registro: 2026/0093707-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10303998820208260100

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 | : P.C. TERRA EMPREENDIMENTOS LTDA |
| ADVOGADA | : ALINE FURUKAWA LIBERATO - SP345684 |
| AGRAVADO | : QUINTERRA TERRAPLANAGEM LTDA |
| ADVOGADO | : FREDERICO ALBERTO BLAAUW - SP034845 |
| ASSUNTO | : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO - EVICÇÃO OU VICIO REDIBITÓRIO |

**AGRAVO INTERNO**

| | |
|---|---|
| AGRAVANTE | : P.C. TERRA EMPREENDIMENTOS LTDA |
| ADVOGADA | : ALINE FURUKAWA LIBERATO - SP345684 |
| AGRAVADO | : QUINTERRA TERRAPLANAGEM LTDA |
| ADVOGADO | : FREDERICO ALBERTO BLAAUW - SP034845 |

**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.

**Documento eletrônico VDA60448534 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 11:41:16**
**Código de Controle do Documento: bca55e6d-82c6-4e6e-ba82-9c536881ffc2**

Brasília, 29 de setembro de 2026

**Documento eletrônico VDA60448534 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 11:41:16**
**Código de Controle do Documento: bca55e6d-82c6-4e6e-ba82-9c536881ffc2**