SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3215328 - SC (2026/0104707-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	HARAS CAMBORIU AGROPECUARIA LTDA
ADVOGADOS	:	WALTER HERBERT GRUETER NETO - SC022473
		GISLAINE DOS PRAZERES SOARES VARELA GRUETER - SC023927
AGRAVADO	:	MELO CORREA CONSTRUTORA E ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	:	MURILO VARASQUIM - PR041918
		PAULA HELENA ALMEIDA DE MORAES CARVALHO - SC046263
		VICTOR SANGIULIANO SANTOS LEAL - SC056438
AGRAVANTE	:	UILSON ROBERTO DE ASSIS
AGRAVANTE	:	KATIA ROSANE DE ASSIS
AGRAVANTE	:	R.G. ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE BENS LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO RIBEIRO - SC030785
		WILLIAM RIBEIRO GOULART - SC038247

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO. OBRIGAÇÃO. FAZER. COMPRA. VENDA. IMÓVEL. RECORRENTE. OBRIGAÇÃO. RETIFICAÇÃO. ÁREA. IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL CONFIGURADO. INEXISTÊNCIA. INADIMPLEMENTO POR PARTE. RECORRIDOS. AUSÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. MODIFICAÇÃO. DECISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO. CLÁUSULA. CONTRATUAL. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. VEDAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Não viola o art. 489 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/ STJ.

3. Na hipótese, não há como modificar o entendimento firmado pela Corte local quanto ao descumprimento, pela recorrente, da obrigação contratual de retificação da área do imóvel, não se verificando, por outro lado, qualquer inadimplemento por parte dos recorridos, sem proceder na interpretação de cláusulas contratuais e no revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos vedados pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ.

4. 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

Documento eletrônico VDA59649216 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:51:45
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 82274431-2f35-4373-9a07-e9aaed2ca24f

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA59649216 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 01/09/2026 18:51:45
Publicação no DJEN/CNJ de 04/09/2026. Código de Controle do Documento: 82274431-2f35-4373-9a07-e9aaed2ca24f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3215328 - SC (2026/0104707-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	HARAS CAMBORIU AGROPECUARIA LTDA
ADVOGADOS	:	WALTER HERBERT GRUETER NETO - SC022473
		GISLAINE DOS PRAZERES SOARES VARELA GRUETER - SC023927
AGRAVADO	:	MELO CORREA CONSTRUTORA E ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	:	MURILO VARASQUIM - PR041918
		PAULA HELENA ALMEIDA DE MORAES CARVALHO - SC046263
		VICTOR SANGIULIANO SANTOS LEAL - SC056438
AGRAVANTE	:	UILSON ROBERTO DE ASSIS
AGRAVANTE	:	KATIA ROSANE DE ASSIS
AGRAVANTE	:	R.G. ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE BENS LTDA
ADVOGADOS	:	EDUARDO RIBEIRO - SC030785
		WILLIAM RIBEIRO GOULART - SC038247

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO. OBRIGAÇÃO. FAZER. COMPRA. VENDA. IMÓVEL. RECORRENTE. OBRIGAÇÃO. RETIFICAÇÃO. ÁREA. IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL CONFIGURADO. INEXISTÊNCIA. INADIMPLEMENTO POR PARTE. RECORRIDOS. AUSÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. MODIFICAÇÃO. DECISÃO. IMPOSSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO. CLÁUSULA. CONTRATUAL. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. VEDAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Não viola o art. 489 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

2. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211/ STJ.

3. Na hipótese, não há como modificar o entendimento firmado pela Corte local quanto ao descumprimento, pela recorrente, da obrigação contratual de retificação da área do imóvel, não se verificando, por outro lado, qualquer inadimplemento por parte dos recorridos, sem proceder na interpretação de cláusulas contratuais e no revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos vedados pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ.

4. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA58831013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:16
Código de Controle do Documento: e33c64bd-b29c-4390-91eb-d1a3280895d0

Cuida-se de agravo em recurso especial interposto por HARAS CAMBORIÚ AGROPECUÁRIA LTDA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina assim ementado:

> *"APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. PROCEDÊNCIA PARCIAL NA ORIGEM. INSURGÊNCIA DAS PARTES RÉS HARAS CAMBORIÚ AGROPECUÁRIA LTDA, ESPÓLIO DE UILSON ROBERTO DE ASSIS E KATIA ROSANE DE ASSIS. ADMISSIBILIDADE RECURSAL. ALEGADA OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE COM O RESULTADO DA DEMANDA EVIDENTE. PLEITO REJEITADO. PLEITO DE RECONHECIMENTO DE VALIDADE DE DEPOIMENTO PESSOAL. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. SENTENÇA QUE JÁ ATENDEU A ESSA PRETENSÃO. NÃO CONHECIMENTO. RECURSO DA PARTE RÉ HARAS CAMBORIÚ AGROPECUÁRIA LTDA PARCIALMENTE CONHECIDO. PRELIMINARES. (I)LEGITIMIDADE PASSIVA DE KATIA ROSANE DE ASSIS. CONDIÇÕES DA AÇÃO AFERIDAS COM BASE NA TEORIA DA ASSERÇÃO. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. CAUSA DE PEDIR ATRELADA A EXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÕES EM VIRTUDE DO CONTRATO NO QUAL FIGURA COMO INTERVENIENTE ANUENTE. LEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. DECISÃO MANTIDA. ALEGADO CERCEAMENTO DE DEFESA ANTE O RECONHECIMENTO, EM SENTENÇA, DE SUSPEIÇÃO DE TESTEMUNHA QUE FORA COMPROMISSADA EM AUDIÊNCIA. INOCORRÊNCIA. APRECIAÇÃO DA PROVA QUE É FACULDADE DO JUÍZO, DESDE QUE FUNDAMENTADA. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. RECONHECIMENTO DA SUSPEIÇÃO DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA NA ORIGEM. ADEMAIS, APTIDÃO DA PROVA PARA INFLUIR NO JULGAMENTO NÃO DEMONSTRADA. PREFACIAL RECHAÇADA. MÉRITO. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS DECORRENTES DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ESTIPULAÇÃO CONTRATUAL PREVENDO O PAGAMENTO FINAL NO ATO DA LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA, NO PRAZO DE 60 DIAS A CONTAR DA ASSINATURA DA AVENÇA. CONTROVÉRSIA ACERCA DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES PARA CONCRETIZAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUANTO AO PEDIDO DE RECONHECIMENTO DO DEVER DA PARTE RÉ HARAS CAMBORIÚ AGROPECUÁRIA LTDA DE PROMOVER A RETIFICAÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL ANTERIORMENTE À LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA. INSURGÊNCIA DESTA, SOB O ARGUMENTO DE A RETIFICAÇÃO NÃO INTERFERIR NA ÁREA ADQUIRIDA PELA PARTE AUTORA E NÃO HAVER PRAZO PARA A RESPECTIVA PROVIDÊNCIA. INSUBSISTÊNCIA. CONTRATO QUE ESTIPULA EXPRESSAMENTE A NECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO DA ÁREA PELA CEDENTE COMO CONDIÇÃO SUSPENSIVA DO PREÇO DO IMÓVEL E RESOLUTIVA DO PRÓPRIO NEGÓCIO. CLÁUSULA QUE TRATA DE POSSÍVEL 'ABATIMENTO' NO PREÇO EM RAZÃO DE DISTORÇÃO NA METRAGEM, O QUE DENOTA A EXPECTATIVA DE VERIFICAÇÃO ANTERIOR AO PAGAMENTO FINAL. DISPOSIÇÃO CONTRATUAL CUJA EXISTÊNCIA SEQUER FARIA SENTIDO SE NÃO HOUVESSE INTERESSE DA PARTE AUTORA NA RETIFICAÇÃO E/OU PUDESSE ESTA SER REALIZADA A QUALQUER TEMPO. MORA DA PARTE APELANTE CARACTERIZADA. EM DECORRÊNCIA, AUSÊNCIA DE MORA DA PARTE AUTORA, POIS NÃO CUMPRIDA A CONDIÇÃO PARA O PAGAMENTO FINAL. RECONVENÇÃO, CUJO PRESSUPOSTO CONSISTE NO RECONHECIMENTO DA MORA DA PARTE AUTORA, IMPROCEDENTE. SENTENÇA MANTIDA NO PONTO. RESPONSABILIDADE DAS PARTES APELANTES ESPÓLIO DE UILSON ROBERTO DE ASSIS E KATIA ROSANE DE ASSIS. PARTES QUE FIGURAM NO CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS COMO INTERVENIENTES ANUENTES, TENDO EM VISTA SEREM PROPRIETÁRIAS REGISTRAIS DO IMÓVEL. SENTENÇA QUE RECONHECEU A MORA DESTAS AO NÃO PROVIDENCIAREM A SOBREPARTILHA DO IMÓVEL OBJETO DO AVENÇA. INSURGÊNCIA DAS PARTES SOB O FUNDAMENTO DE NÃO HAVER*

Documento eletrônico VDA58831013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:16
Código de Controle do Documento: e33c64bd-b29c-4390-91eb-d1a3280895d0

OBRIGAÇÃO CONTRATUAL NESSE SENTIDO. ACOLHIMENTO. APELANTES QUE SE OBRIGARAM A COLABORAR PARA O CUMPRIMENTO DO PACTO UNICAMENTE QUANDO CHAMADAS. INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO ESPECÍFICA PREVISTA NA AVENÇA. COMPROVADA A INCUMBÊNCIA DA CORRÉ HARAS CAMBORIÚ AGROPECUÁRIA LTDA NO SENTIDO DE PROVIDENCIAR A DOCUMENTAÇÃO JUNTO ÀS INTERVENIENTES ANUENTES. AUSÊNCIA DE PROVA NOS AUTOS DE QUE TENHAM SIDO INTERPELADAS A PRATICAR QUALQUER ATO. MORA OU DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL NÃO DEMONSTRADOS. ALÉM DISSO, PROVIDÊNCIA NECESSÁRIA (SOBREPARTILHA) PARA A QUAL TANTO CESSIONÁRIO QUANTO CEDENTE TERIAM LEGITIMIDADE CONCORRENTE (ART. 616, V E VI, CPC). PROVIMENTO DO RECURSO PARA REFORMAR A SENTENÇA E JULGAR IMPROCEDENTES OS PEDIDOS INICIAIS EM DESFAVOR DAS REFERIDAS PARTES. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PERCENTUAL FIXADO NA DEMANDA PRINCIPAL EM 20% SOBRE O VALOR DO CONTRATO. PLEITEADA A MINORAÇÃO. ACOLHIMENTO. PROVEITO ECONÔMICO QUE CORRESPONDE AO VALOR DA CONDENAÇÃO PECUNIÁRIA E NÃO AO VALOR DO CONTRATO. PERCENTUAL MANTIDO, HAJA VISTA A COMPLEXIDADE DA DEMANDA E O TRABALHO EXIGIDO. READEQUAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO. DECISÃO MODIFICADA PARA FIXAR OS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS REFERENTES À DEMANDA PRINCIPAL EM 10% SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO PECUNIÁRIA (VALOR DA MULTA CONTRATUAL, ATUALIZADO). HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS REFERENTES À RECONVENÇÃO, MANTIDOS. PREQUESTIONAMENTO. DESNECESSIDADE. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. SUCUMBÊNCIA MODIFICADA EM SEU CRITÉRIO. HONORÁRIOS RECURSAIS NÃO INCIDENTES. (ART. 85, § 11, CPC). RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS." (e-STJ fls. 742/743)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 759/762).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 767/772), a recorrente aponta violação aos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

i) art. 489, §1º, II e IV do Código de Processo Civil – ao argumento de que o acórdão recorrido não está devidamente fundamentado;

ii) arts. 113 e 422, do Código Civil – aduz que a interpretação contratual foi equivocada, porque lhe imputou obrigações que não lhe cabiam; e

iii) arts. 389, 397 e 476, do Código Civil – sustenta que o acórdão recorrido não aplicou as consequências contratuais e legais advindas da rescisão contratual e da incidência da cláusula penal.

Após a juntada das contrarrazões (e-STJ fls. 782/793), o recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 794/797), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

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

A irresignação não merece prosperar.

Inicialmente, a recorrente sustenta que o acórdão não está devidamente fundamentado, sob os seguintes argumentos:

"(...)
a) Da ausência de fundamentação sobre a distinção entre a área cedida e a área remanescente na obrigação de retificação. A Recorrente defendeu, de forma consistente, que a necessidade de retificação da área constante no contrato se referia à área remanescente do imóvel de sua propriedade, e não

Documento eletrônico VDA58831013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:16
Código de Controle do Documento: e33c64bd-b29c-4390-91eb-d1a3280895d0

à fração específica cedida à Recorrida. Argumentou que a área cedida à Recorrida era ad corpus, com medidas certas e delimitadas, e que a eventual retificação da área remanescente não deveria ser uma condição preliminar impeditiva para a outorga da escritura da porção já negociada; b) Da ausência de fundamentação sobre a sequência dos atos contratuais (outorga da escritura e desmembramento). A Recorrente argumentou que a Cláusula Segunda do contrato prevê a outorga da escritura pública diretamente dos Intervenientes à Cessionária e, na sequência, o processo de desmembramento para individualização da área. Dessa forma, o desmembramento seria uma providência subsequente à outorga da escritura do todo negociado, e não preliminar a ela, sendo, ademais, de responsabilidade da Cessionária para individualização de sua área; e c) Da ausência de fundamentação sobre a aplicação do Parágrafo Terceiro da Cláusula Terceira (obrigação de pagamento independente da escritura). A Recorrente alegou que a Recorrida estava em mora, pois o Parágrafo Terceiro da Cláusula Terceira do contrato estabelece que o pagamento do saldo deveria ocorrer em 60 dias, independentemente da lavratura da escritura, caso houvesse inércia ou vontade da Cessionária. Esta cláusula é um pilar da defesa da Recorrente e da sua Reconvenção." (e-STJ fls. 770/771)

Ressalta-se que não que se há falar em ofensa ao art. 489 do Código de Processo Civil, nem falha na prestação jurisdicional quando o acórdão enfrentou adequadamente a controvérsia com fundamentação clara e suficiente, ainda que em linha distinta daquela defendida pelo recorrente. Nesses casos, o mero inconformismo com os fundamentos adotados não justifica a alegação de nulidade por ausência de motivação.

Caso o acórdão deixe de examinar ponto relevante ao deslinde da causa, a providência adequada é a oposição de embargos de declaração, recurso específico e com fundamentação vinculada para suprir omissões, sendo inadequado tentar suprir essa etapa por meio de alegação genérica de violação ao art. 489 do CPC, sobretudo quando o julgado contém motivação suficiente para sustentar a decisão proferida.

Na espécie, o Tribunal estadual consignou que restou demonstrada o descumprimento da obrigação de retificar a área do imóvel pela recorrente, bem como os recorridos, não descumpriram qualquer disposição contratual, conforme seguinte trecho do acórdão:

"(...)
No que diz respeito à responsabilidade da ré HARAS, cumpre destacar que esta não nega a responsabilidade pela retificação da área do imóvel, argumentando, no entanto, que o ato não constitui impedimento para lavrar a escritura pública referente à cessão de direitos, que deveria ter sido feita pela parte autora no prazo de 60 dias.
Sustenta, nesse sentido, que a parte autora é que está em mora contratual, pois não efetuou o pagamento do restante do preço no prazo assinalado.
Afirma, ademais, que a área a ser retificada em nada interfere na área objeto da alienação de direitos.
Contudo, sem razão.
Conforme já consignado na origem, a tese de que a retificação da área do imóvel em nada interfere na área objeto dos direitos cedidos à parte autora é afastada pelos próprios termos do contrato, que prevê a hipótese de abatimento proporcional do preço caso se verifique uma diferença superior a 20% entre a área informada no contrato e a área real verificada.
Além disso, conforme recém pontuado, eventual diferença de áreas implicaria na possibilidade de 'abatimento' no preço, o que pressupõe o desconto antes que tenha ocorrido o integral pagamento, ou seja, antes da assinatura da escritura pública cujo prazo delimitado em contrato foi de 60 dias.

Documento eletrônico VDA58831013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:16
Código de Controle do Documento: e33c64bd-b29c-4390-91eb-d1a3280895d0

Caso pudesse ser realizada a qualquer tempo, a livre arbítrio da cedente, ora apelante, a cláusula trataria a hipótese como de perdas e danos ou de restituição de valores, o que não se verifica no contrato.
Importante destacar, ainda, que tampouco faria sentido a cedente se obrigar contratualmente à retificação da área e ao custeio das respectivas despesas se não houvesse qualquer interesse da cessionária, ora parte autora, na realização de tais medidas para o cumprimento do negócio.
Resta claro, por essa ótica, que o parágrafo segundo da Cláusula Segunda do contrato em comento atua ao mesmo tempo como condição suspensiva do preço do imóvel, cuja confirmação depende da verificação da metragem real, e condição resolutiva do próprio negócio, tendo em vista a possibilidade de a cessionária optar pela resolução do contrato:
(…)
Assim, resta demonstrada a mora da parte apelante no cumprimento da obrigação de tomar todas as providências necessárias à retificação de área do imóvel, sendo essa uma condição para a assinatura da escritura pública que, por sua vez, é condição do pagamento do saldo restante pela parte autora, razão pela qual não há falar em mora desta última, ou mesmo culpa recíproca.
Em decorrência, a manutenção da sentença também quanto à improcedência da reconvenção é medida que se impõe, haja vista que o pressuposto do pedido é a alegação da parte autora não teria efetivado o pagamento na data prevista no contrato, dando causa à sua rescisão.
Por fim, no que diz respeito ao pedido subsidiário de dilação dos prazos consignados na sentença, observa-se que a justificativa apresentada, de que 'depende de órgãos públicos' foi genérica e, portanto, inapta a demonstrar que os prazos fixados são insuficientes para o cumprimento das respectivas medidas.
Assim, o recurso é também desprovido no ponto, sem prejuízo de, em situação concreta e comprovável de insuficiência de prazo, a parte recorrente pleitear nova dilação junto ao juízo responsável pelo cumprimento de sentença.
2.3.2) Da responsabilidade das partes rés ESPÓLIO DE UILSON ROBERTO DE ASSIS e KATIA ROSANE DE ASSIS
No que diz respeito a esses apelantes, os quais figuram no contrato na condição de intervenientes anuentes, a sentença merece reforma diante da ausência de descumprimento, por eles, de qualquer disposição contratual.
Veja-se que, na origem, o Magistrado a quo julgou procedente o pedido de condenação das referidas partes em obrigação de fazer, bem como ao pagamento das custas e honorários advocatícios, por entender 'que não demonstraram ter adotado as providências necessárias à regularização da questão sucessória quanto à quota parte pertencente ao Espólio de Uilson, obrigação corolária à lavratura da escritura'.
No entanto, o contrato, no parágrafo único da Cláusula Oitava, assim prevê:
Observa-se que, embora se obriguem a colaborar para 'o fiel e integral cumprimento das cláusulas e disposições' contratuais, a referida atuação depende de que sejam previamente interpelados. À parte isso, e a obrigação de 'se fazerem presente aos atos públicos em que assim exigido' (evento 1, CONTR4, § 1º, Cláusula Segunda, p. 4), não há outra obrigação específica a que tenham se comprometido as partes anuentes em razão do contrato.
Em complemento, salienta-se que a própria parte autora, em e-mails enviado por seu procurador à parte ré HARAS, afirma que a realização da sobrepartilha dos direitos do de cujus sobre o imóvel era incumbência desta última (evento 1, EMAIL11, item 2; e evento 1, EMAIL14, §§ 7º e 9º).
Destarte, ainda que os anuentes devessem colaborar para o cumprimento do contrato, fica claro que era responsabilidade da parte ré providenciar a documentação pertinente e interpelá-los para a realização de todos os atos que se fizessem necessários.
No entanto, não há prova nos autos de que tenham sido chamadas a praticar qualquer ato, seja pela parte corré, de quem a princípio era tal incumbência, ou mesmo pela parte autora, principal interessada.
Acrescente-se que, nos termos do art. 616, incisos V e VI, do CPC, têm legitimidade concorrente para requerer inventário e partilha (e, pois, sobrepartilha) tanto o cessionário como o credor deste ou do autor da herança. Logo, não necessariamente seria imperativa a intervenção dos anuentes para tal fim.

Documento eletrônico VDA58831013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:16
Código de Controle do Documento: e33c64bd-b29c-4390-91eb-d1a3280895d0

Evidencia-se, portanto, que os intervenientes anuentes em comento não feriram qualquer disposição contratual, razão pela qual não podem ser condenados àquilo a que não se obrigaram, assim como não podem responder pelo ônus da sucumbência se não deram ensejo à propositura da demanda." (e-STJ fls. 738/739)

Nesse contexto, para afastar a conclusão do acórdão recorrido – no sentido de que houve descumprimento contratual por parte da recorrente, ao passo que, em sentido oposto, não se verifica qualquer descumprimento contratual pelas recorridas - seria necessária a interpretação de cláusulas contratuais e a revaloração das provas efetuada pelo Tribunal estadual.

Contudo, esse reexame esbarra nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, que veda o conhecimento de recurso especial quando sua análise exige a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do conjunto fático-probatório.

No tocante às alegações de violação aos arts. 113, 389, 397, 422 e 476, do Código Civil, apontados como violados no recurso especial, não foram objeto de debate pelas instâncias ordinárias, sequer de modo implícito e, apesar de opostos embargos declaratórios, nada foi decidido acerca da matéria.

Desse modo, ausente o requisito do prequestionamento, incide o disposto na Súmula nº 211/STJ: *"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo."*

A propósito:

"RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO À ARREMATAÇÃO. PRECLUSÃO. MATÉRIA NÃO IMPUGNADA. SÚMULA Nº 283 DO STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284 DO STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211 DO STJ. RECURSO NÃO CONHECIDO.
1. O recorrente deixou de se insurgir contra a preclusão da matéria, o que atrai a incidência da Súmula nº 283 do STF, por analogia: É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.
2. Em suas razões, o recorrente se limitou a repetir os fatos e argumentos deduzidos anteriormente, manifestando seu inconformismo quanto ao resultado do julgamento e invocando as normas legais de forma genérica. No recurso especial é necessário demonstrar o confronto interpretativo, revelando-se insuficiente a simples menção aos dispositivos tidos por violados, incidindo ao caso o óbice da Súmula nº 284 do STF, por analogia: É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.
3. A falta de prequestionamento das normas infraconstitucionais tidas por violadas, a despeito da oposição de aclaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do STJ.
4. Recurso especial não conhecido."
(REsp 2.066.237/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 7/10/2025, DJEN de 14/10/2025 – grifou-se)

Por outro lado, como fundamentado acima, a Corte local entendeu que restou configurado o descumprimento, pela recorrente, da obrigação contratual de retificação da área do imóvel, não se verificando, por outro lado, qualquer inadimplemento por parte dos recorridos, conforme trechos já colacionados acima.

Portanto, rever o entendimento firmado pelo Tribunal de origem quanto ao descumprimento da obrigação de retificar a área do imóvel pela recorrente, bem como as recorridas, não descumpriram qualquer disposição contratual, demandaria

Documento eletrônico VDA58831013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:16
Código de Controle do Documento: e33c64bd-b29c-4390-91eb-d1a3280895d0

interpretação de cláusulas contratuais e reexame de matéria fático-probatória, procedimentos vedados pelas Súmulas nº 5 e 7/STJ.

A propósito:

> *"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE INSTALAÇÃO DE LOJAS ÂNCORAS. PROPAGANDA ENGANOSA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO E DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. ALINHAMENTO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.*
> *I. Caso em exame*
> *1. Agravo interposto contra decisão que não conheceu de recurso especial manejado em face de acórdão que julgou improcedente apelação em ação de despejo e rescisão contratual cumulada com danos morais e materiais, reconhecendo propaganda enganosa e inadimplemento contratual por parte do shopping center.*
> *2. O acórdão recorrido concluiu pela rescisão do contrato de locação e condenação por danos materiais, em razão do descumprimento da promessa de instalação de lojas âncoras, caracterizando propaganda enganosa, e afastou a aplicação de cláusula de renúncia a benfeitorias e a procedência da ação de despejo.*
> *3. O recurso especial foi inadmitido com fundamento na inexistência de violação aos arts. 489, §1º, e 1.022 do CPC, e na incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à análise de cláusulas contratuais e reexame de provas.*
> *II. Questão em discussão*
> ***4. A questão em discussão consiste em saber se o recurso especial pode ser conhecido diante da alegação de violação aos arts. 489, §1º, e 1.022 do CPC, e se a análise da controvérsia demanda reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, o que atrairia os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.***
> *III. Razões de decidir*
> *5. O colegiado concluiu que não houve omissão, obscuridade ou contradição no acórdão recorrido, que enfrentou de forma fundamentada as questões relevantes, e afastou a alegação de violação aos arts. 489, §1º, e 1.022 do CPC. Não se confunde decisão contrária ao interesse da parte com negativa de prestação jurisdicional.*
> ***6. A modificação das conclusões do Tribunal de origem demandaria a reinterpretação de cláusulas contratuais e o reexame de provas, providências vedadas pela via estreita do recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.***
> *7. A alegação de dissenso jurisprudencial não foi demonstrada de forma adequada, pois não houve cotejo analítico entre os acórdãos confrontados, nem comprovação da similitude fática, o que também encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.*
> *8. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, que reconhece a possibilidade de rescisão contratual e indenização em casos de propaganda enganosa e inadimplemento contratual por parte do shopping center, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.*
> *IV. Dispositivo*
> *9. Agravo em recurso especial não conhecido."*
> (AREsp 2.810.685/BA, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 24/11/2025 – grifou-se)

> *"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. REVISÃO DO JULGADO. ÓBICES SUMULARES. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.*
> *I. Caso em exame*
> *1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas 'a' e 'c', da Constituição Federal, no qual a parte agravante alegou violação ao artigo 700, § 5º, do*

Documento eletrônico VDA58831013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:16
Código de Controle do Documento: e33c64bd-b29c-4390-91eb-d1a3280895d0

Código de Processo Civil, e divergência jurisprudencial, sustentando que o título apresentado na ação monitória não possui liquidez, certeza e exigibilidade, além de apontar descumprimento contratual por parte do vendedor, com base nos artigos 247 e 388 do Código de Processo Civil.
II. Questão em discussão
2. A questão em discussão consiste em saber se é possível revisar as conclusões do acórdão recorrido, que reconheceu parcialmente o direito da parte autora na ação monitória, à luz da alegação de descumprimento contratual e da exceção de contrato não cumprido, sem incidir nos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.
III. Razões de decidir
3. A análise das cláusulas contratuais para verificar a alegação de descumprimento contratual e exceção de contrato não cumprido encontra óbice na Súmula 5 do STJ, que veda, em recurso especial, a interpretação de cláusulas contratuais e de outro exame do conjunto probatório dispostos nos autos.
IV. Dispositivo
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial."
(AREsp 2.844.930/RN, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025 – grifou-se)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Por fim, tendo em vista a fixação dos honorários sucumbenciais no percentual máximo estabelecido no § 2º do art. 85 do Código de Processo Civil, deixo de majorá-los nesta oportunidade.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58831013 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/08/2026 18:25:16
Código de Controle do Documento: e33c64bd-b29c-4390-91eb-d1a3280895d0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.215.328 / SC

Número Registro: 2026/0104707-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50075844420208240113

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: HARAS CAMBORIU AGROPECUARIA LTDA
ADVOGADOS	: WALTER HERBERT GRUETER NETO - SC022473
	GISLAINE DOS PRAZERES SOARES VARELA GRUETER - SC023927
AGRAVADO	: MELO CORREA CONSTRUTORA E ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	: MURILO VARASQUIM - PR041918
	VICTOR SANGIULIANO SANTOS LEAL - SC056438
	PAULA HELENA ALMEIDA DE MORAES CARVALHO - SC046263
AGRAVANTE	: UILSON ROBERTO DE ASSIS
AGRAVANTE	: KATIA ROSANE DE ASSIS
AGRAVANTE	: R.G. ADMINISTRADORA E INCORPORADORA DE BENS LTDA
ADVOGADOS	: EDUARDO RIBEIRO - SC030785
	WILLIAM RIBEIRO GOULART - SC038247

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

Documento eletrônico VDA59610791 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:56:43
Código de Controle do Documento: 83ded42f-28fa-4807-a8d7-a41f927ee6bd

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610791 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:56:43
Código de Controle do Documento: 83ded42f-28fa-4807-a8d7-a41f927ee6bd