



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2806596 - RJ (2024/0462581-7)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : SPORT 70 INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS LTDA
ADVOGADOS : GUILHERME BORGES HILDEBRAND - SP208231
KATHIA AGUIAR ZEIDAN - DF031330
AGRAVADO : DONATO CAPOBIANCO GALVEZ
ADVOGADO : MATEO SCUDELER - DF050474
AGRAVADO : M LOCADORA DE VEÍCULOS E TRANSPORTES TURÍSTICOS
LTDA
AGRAVADO : MARIA ALICE DOS SANTOS MENNA
ADVOGADO : REGINALDO FERREIRA MASCARENHAS - SP201983
AGRAVADO : WT ADMINISTRACAO DE IMOVEIS E BENS S/A
ADVOGADO : WILLER TOMAZ DE SOUZA - DF032023

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ESCRITURA. ASSINATURA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. TUTELA DE EVIDÊNCIA. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. É inviável a análise de violação de dispositivos de lei não prequestionados na origem, apesar da oposição de embargos de declaração. Aplicação da Súmula nº 211/STJ.
2. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pelo agravante exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por SPORT 70 INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS contra a decisão que inadmitiu recurso especial. O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, “a”, da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado:

“DIREITO CIVIL, IMOBILIÁRIO E PROCESSUAL CIVIL – AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO DEFERIDO EM PARTE – INTERPOSIÇÃO DE RECURSO PELA PARTE AUTORA EM DEMANDA DE CARÁTER OBRIGACIONAL – INDEFERIMENTO, NA ORIGEM, DE TUTELA DE URGÊNCIA, CONSISTENTE NA ORDEM PARA QUE OS RÉUS, ORA RECORRIDOS, ASSINEM ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA, CUMPRINDO AVENÇA POR ELES CELEBRADA - JUÍZO A QUO QUE, PARA INDEFERIR A TUTELA ANTECIPADA, PONDEROU QUE O RECORRENTE JÁ SE ENCONTRARIA NA POSSE DO BEM, ALÉM DO QUE O IMÓVEL JÁ SE ENCONTRA INDISPONIBILIZADO EM OUTRAS DAS DIVERSAS DEMANDA ENTRE AS PARTES –

RECURSO, NO ENTANTO, QUE COLHE SUCESSO – RECONHECIDA EXISTÊNCIA DE ACIRRADA CIZÂNIA ENTRE A SEGUNDA RECORRIDA, E O TERCEIRO NA CONDUÇÃO EMPRESARIAL DA PRIMEIRA RECORRIDA WT – CIRCUNSTÂNCIA QUE DESÁGUA NA PROPOSITURA, POR PARTE DA SEGUNDA AGRAVADA, DE DIVERSAS E REITERADAS DEMANDAS, CONDUCENTES À IMPUGNAÇÃO DOS ATOS DE GESTÃO ADOTADOS PELAS PARTES, AÍ INCLUÍDOS A INDIGTADA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL, CUJO APERFEIÇOAMENTO LOGRA A RECORRENTE OBTER – FATO DA RECORRENTE WT ESTAR NA POSSE DO BEM EM DISPUTA, ALIADA AO FATO DE EXISTIREM DIVERSAS DEMANDAS VERSANDO SOBRE A VALIDADE DO NEGÓCIO QUE DESSERVEM DE PER SI, AO DESIDERATO DE IMPEDIR QUE OBTENHA, INITIO LITIS, A TUTELA ORA PERSEGUIDA – RECORRENTE QUE, A UM SÓ TEMPO, E A DESPEITO DA MIRÍADE DE DEMANDAS EXISTENTES ENTRE AS PARTES SUBJACENTES AO PRESENTE FEITO COMPROVOU: 1- A CONTRATAÇÃO DA EMPRESA PROPRIETÁRIA DOS DIREITOS SOBRE O BEM (MEDIANTE AVAL INCONTROVERSO DE TODOS OS HERDEIROS E REPRESENTANTES), INCLUINDO AS BASES DO NEGÓCIO; 2- PAGOU O VALOR INTEGRAL E, POR FIM, 3- CONCLUIU OS PROCEDIMENTOS BUROCRÁTICOS PARA A TRANSFERÊNCIA ADMINISTRATIVA DO BEM JUNTO À SPU – EVENTUAIS QUESTÕES SOCIETÁRIAS, AINDA QUE VIRTUALMENTE LEGÍTIMAS, QUE NÃO SÃO OPONÍVEIS À RECORRENTE, PELO QUE DEVEM SER RESOLVIDAS, SE FOR O CASO, ATRAVÉS DAS COMPENSAÇÕES E REPARAÇÕES DOS SÓCIOS POR POSSÍVEIS PERDAS E DANOS – DIREITO AO APERFEIÇOAMENTO DO NEGÓCIO QUE ASSISTE AO ADQUIRENTE - RISCO DE SE REMETER A QUESTÃO À IRRAZOÁVEL INDEFINIÇÃO, MUITO EMBORA PAGO O PREÇO OFERTADO, DEMONSTRANDO-SE MANIFESTAMENTE RECONHECIDO, O QUE BASTA PARA A EFETIVA OUTORGA DA ESCRITURA RECLAMADA, SEM PREJUÍZO DO QUE JÁ FOI DECIDIDO EM OUTROS FEITOS ONDE AS PARTES TAMBÉM DIVERGEM – CONSTATAÇÃO OBJETIVA NO SENTIDO DE QUE O CONTRATO FOI REGULARMENTE QUITADO PELA ADQUIRENTE (AGRAVANTE) E O VALORES CORRESPONDENTES À QUOTA-PARTE DA SRA. MARIA ALICE JÁ FORAM COLOCADOS À SUA DISPOSIÇÃO PARA RECEBIMENTO, SEJA DIRETAMENTE SEJA VIA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – EXISTÊNCIA DE IPL (INQUÉRITO POLICIAL) N.1503411-71.2022.8.26.0562 ABERTO PARA APURAR EVENTUAL CRIME DE ESTELIONATO POR PARTE DO SR. DONATO CAPOBIANCO DONDE EXSURGIU MOLDURA FÁTICA MANIFESTAMENTE CONFLITIVA COM A OPOSIÇÃO AO APERFEIÇOAMENTO DO NEGÓCIO – RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PRÓPRIA SRA. MARIA ALICE, NO SENTIDO DE QUE EMBORA RECONHECESSE A ASSINATURA NO REFERTIDO DOCUMENTO, ALEGA QUE NADA TERIA VENDIDO – AUTORIDADE POLICIAL QUE CONSIDEROU A INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS MÍNIMOS OU SEQUER INDÍCIOS DO ESTELIONATO NARRADO, NO QUE FOI SEGUIDA PELO ILUSTRE REPRESENTANTE DO PARQUET, QUE REQUEREU O ARQUIVAMENTO DOS AUTOS E, FINALMENTE, PELO PRÓPRIO JUÍZO DA 3ªVARA CRIMINAL DE SANTOS, QUE DECIDIU PELO ARQUIVAMENTO DO PROCEDIMENTO – FORÇA VINCULANTE DO CONTRATO CELEBRADO ENTRE AS PARTES, PREVENDO A ASSINATURA DO INSTRUMENTO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E A QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO AJUSTADO, QUE CONCRETIZAM OS DIREITOS DA AGRAVANTE SOBRE O IMÓVEL, EM CARÁTER IRRESTRITO, IRRETRATÁVEL E IRREVOGÁVEL, SENDO DEVIDO, PORTANTO, O SEU CUMPRIMENTO - QUADRO PRESENTEMENTE APRESENTADO, QUE RECLAMA A APLICAÇÃO PRÁTICA DO DEVERAS RELATIVIZADO MAIS AINDA VIGENTE PRINCÍPIO DO PACTA SUNT SERVANDA, SEGUNDO O QUAL A CONVENÇÕES DEVEM SER CUMPRIDAS, SEGUINDO CLÁSSICA LIÇÃO DE ORLANDO GOMES, PARA O QUAL O 'CONTRATO FAZ LEI ENTRE AS PARTES' - RECORRIDOS QUE, ATRAVÉS DE SUA IRRESIGNAÇÃO FRENTE À PRETENSÃO ORA AGITADA, NÃO INFIRMARAM A EXISTÊNCIA DOS REQUISITOS DE VALIDADE NECESSÁRIOS À CELEBRAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO PRESENTEMENTE OBJURGADO, SEGUNDO PREVÊ O ARTIGO O ART.104 DO CCB, QUAIS SEJAM, I - AGENTE CAPAZ; II - OBJETO LÍCITO,

POSSÍVEL, DETERMINADO OU DETERMINÁVEL; III - FORMA PRESCRITA OU NÃO DEFESA EM LEI. APONTANDO APENAS, COMO ALHURES DESTACADO, CIRCUNSTÂNCIAS DE TODO ESTRANHAS À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO EM SI, E QUE DIZEM RESPEITO À GESTÃO DA EMPRESA QUE TITULARIZAVAM À ÉPOCA EM QUE CELEBRADA A AVENÇA - DIVERGÊNCIAS EXISTENTES ENTRE OS ADMINISTRADORES DA ALIENANTE QUE DESSERVEM, POR SI SÓ, A OBSTAR O APERFEIÇOAMENTO DO TÍTULO QUE SE PRETENDE OBTER NESTA VIA - ESTABILIZAÇÃO DA SITUAÇÃO JURÍDICA SOBRE O BEM - LEGÍTIMA TUTELA DO INTERESSE PARA O FIM DE QUE OS RECORRIDOS OUTORGUEM A ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE COMPRA-E- VENDA REFERENTE AO CONTRATO PARTICULAR DE TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS DE OCUPAÇÃO E BENFEITORIAS SOBRE O IMÓVEL, SOB PENA DE, NÃO O FAZENDO, COMINAR-SE A IMPOSIÇÃO DE MULTA DIÁRIA NÃO INFERIOR A R\$ 2.000,00 (DOIS MIL REAIS), SEM PREJUÍZO DA ADOÇÃO DE OUTRAS MEDIDAS ATÍPICAS OU SUASÓRIAS, CONDUCENTES À EFETIVAÇÃO DA ORDEM JUDICIA, SEGUNDO O QUE PREVÊ O ART.139, IV DO CPC.
DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO” (e-STJ fls. 169/173).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 5.115/5.120).

No recurso especial, a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) art. 1.013 do Código de Processo Civil, sustentando que houve supressão de instância, pois o acórdão recorrido adentrou o mérito da demanda ao determinar a realização de escritura pública definitiva, sem o devido processo legal; e

(ii) art. 1.228 do Código Civil, defendendo que a venda do imóvel foi realizada sem que a vendedora possuísse a posse mansa e pacífica do bem, configurando venda a *non domino*.

Com as contrarrazões (e-STJ fl. 5410), o recurso especial foi inadmitido, 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 insurgência não merece prosperar.

Trata-se, na origem, de agravo de instrumento contra decisão que indeferiu tutela liminar para a assinatura definitiva de escritura pública de compra e venda de imóvel.

O Tribunal estadual deu provimento ao recurso, reconhecendo a presença dos requisitos à tutela de evidência (art. 311, IV, do Código de Processo Civil). Destacou a comprovação da contratação da empresa proprietária dos direitos sobre o bem, o pagamento integral do preço e a conclusão dos procedimentos burocráticos para a transferência administrativa do imóvel.

De início, verifica-se que a matéria versada nos dispositivos apontados como violados no recurso especial não foi objeto de debate pelas instâncias ordinárias, embora opostos embargos de declaração. Assim, 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"*.

Nesse sentido:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA. FRAUDE NO PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL. MÁ PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE CORRETAGEM. OFENSA AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. PROVIMENTO JURISDICIONAL NOS LIMITES DO PEDIDO INICIAL. VIOLAÇÃO DO DISPOSTO NO ART. 1.022 DO CPC. CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. PLEITO DE AFASTAMENTO DO RECONHECIMENTO DA RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. NÃO CONHECIMENTO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE ALGUNS ARTIGOS APONTADOS COMO VIOLADOS E FALTA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO SUFICIENTE PARA MANTER O V. ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 283 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. ADEMAIS, O ARTIGO APONTADO COMO INTERPRETADO DE FORMA DIVERGENTE NÃO POSSUI CONTEÚDO NORMATIVO APTO AO RECLAMO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 284 DO STF. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO.

(...) 3. Incidência a Súmula nº 211 desta Corte quando o pleito trazido nas razões do recurso especial vem fundado em dispositivos legais (arts. 945 do CC e 1º, II, da Lei nº 8.906/94 (Estatuto da Advocacia), não prequestionados, nem mesmo fictamente, porquanto não alegada ofensa ao art. 1.022 do CPC, sobre eles. (...)" (REsp n. 2.094.738/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2025, DJEN de 22/4/2025 .)

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. COMPETÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SOBRESTAMENTO. DESCABIMENTO. DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283 DO STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. AUSÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DOS ARTIGOS INDICADOS. SÚMULA N. 284 DO STF. DECISÃO MANTIDA.

(...) **7. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.** Ressalte-se que não há falar em contradição por se afastar a alegada violação do art. 1.022 do CPC e, ao mesmo tempo, não conhecer do recurso por ausência de prequestionamento, porquanto é perfeitamente possível o julgado encontrar-se devidamente fundamentado sem, no entanto, ter decidido a questão à luz dos preceitos jurídicos suscitados pela parte.(...)" (AgInt no AREsp n. 2.710.123/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025 - grifou-se)

Ademais, **as conclusões do tribunal de origem decorreram inquestionavelmente da análise da interpretação de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, ora colacionados na parte que interessa:**

"Ab initio, o que se vê na presente hipótese é uma parte (Maria Alice dos Santos Menna) que se vê alegadamente prejudicada em razão da celebração de uma escritura de compra e venda de imóvel, que pretende ver nulificada.

De outro, o adquirente do bem (WT Administração de Imóveis e Bens S/A) que, tendo pago o preço respectivo, pretende aperfeiçoar tal negócio jurídico, com o efetivo registro do bem em seu nome.

(...)

Feitas tais considerações, não se ignora a existência de acirrada cizânia entre a segunda recorrida, Maria Alice dos Santos Menna, o terceiro recorrido, e Donato Capobianco Galvez, terceiro recorrido, na condução empresarial da primeira recorrida M. LOCADORA DE VEÍCULOS E TRANSPORTES TURÍSTICOS LTDA, circunstância que desagua na propositura, por parte da segunda agravada, de diversas e reiteradas demandas, conducentes à impugnação dos atos de gestão adotados pelo Sr. Donato, aí incluídos a indigitada compra e venda, cujo aperfeiçoamento logra a recorrente obter.

(...)

Com efeito, a despeito da miríade de demandas propostas pela segunda recorrida, fato é a recorrente comprovou, de modo suficiente e razoável, ter contratado com a empresa proprietária dos direitos (mediante anuência e aval incontroverso de todos os herdeiros e representantes), as bases do negócio.

Além disso, também demonstrou ter cumprido suas obrigações contratuais, mediante pagamento integral, tendo recebido a escritura de compra-e-venda da forma combinada, lavrada pelo administrador e representante-herdeiro do Espólio-Sócio com poderes específicos em contrato válido, vigente e registrado na Junta Comercial.

(...)

Resulta, à saciedade, que o contrato foi regularmente quitado pela adquirente (Agravante) e os valores correspondentes à quota- parte de Maria Alice Menna já foram colocados à sua disposição para recebimento, seja diretamente por este peticionante (em parte), seja nos autos de ação própria de consignação em pagamento.

Por fim, considerando a situação do bem, também foram concluídos todos os procedimentos burocráticos para a transferência administrativa do bem junto à SPU. Dessarte, soa razoável que eventuais questões societárias entre Maria Alice e Donato, ainda que virtualmente legítimas, não sejam oponíveis à recorrente, como fato de per si impeditivo à celebração da indigitada escritura, devendo ser resolvidas, se for o caso, em compensações e reparações dos sócios por possíveis perdas e danos, ajuizadas entre os respectivos interessados, que não a recorrente.

Neste passo, não se pode perder de linha, a força vinculante do contrato celebrado entre as partes, prevendo a cláusula 3.9 do contrato, a assinatura do instrumento de promessa de compra e venda e a quitação integral do preço ajustado concretizam os direitos da agravante sobre o imóvel, em caráter irrestrito, irreatável e irrevogável, sendo devido, portanto, o seu cumprimento.

Vê-se, de toda o quadro presentemente apresentado, a aplicação prática do deveras relativizado mais ainda vigente princípio do pacta sunt servanda, segundo o qual a convenções devem ser cumpridas. Com efeito, segundo clássica lição de Orlando Gomes, o 'contrato faz lei entre as partes'.

Nesta linha de raciocínio, os recorridos, através de sua irresignação frente à pretensão ora agitada, não infirmaram a existência dos requisitos de validade necessários à celebração do negócio jurídico presentemente objurgado, segundo prevê o artigo o art.104 do CCB, quais sejam, I - agente capaz; II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III - forma prescrita ou não defesa em lei. Apenas, como alhures destacado, apontam circunstâncias de todo estranhas à celebração do contrato em si, e que dizem respeito à gestão da empresa que titularizavam à época em que celebrada a avença, de tal sorte que as divergências existentes entre os administradores da alienante desservem, por si só a obstar o aperfeiçoamento do título que se pretende obter nesta via.

Tudo isso considerado, levando-se em conta toda a documentação apresentada assim igualmente a necessidade de que se eficácia material ao negócio, em princípio plenamente válido, celebrado entre as partes, é de se conferir garantia ao recorrente que vá além da proteção de sua posse (conforme consta da decisão liminar do doc.35), onde foi determinado que os recorridos, isolada ou conjuntamente, em representação ou em nome próprio, 'abstenham-se de, nos autos da ação possessória nº 0801269-61.2022.8.19.0003 – ou ainda em qualquer outro processo; ou mesmo extrajudicialmente –, tentar transigir com a cessão ou efetivamente ceder a terceiros, onerosa ou gratuitamente, os direitos sobre o imóvel em questão já vendidos e integralmente pagos por esta agravante...!'

Conclusão diferente, ponderamos, remete de modo descabido e irrazoável meritiu causae ao campo da incerteza, remetendo-se a recorrente à irrazoável indefinição sobre direito que se demonstra manifestamente reconhecido, o que basta para a efetiva outorga da escritura reclamada, sem prejuízo do que já foi ou vier em outros feitos onde as partes também divergem" (e-STJ fls. 180/190).

Nesse contexto, não há como afastar a incidência das Súmulas nºs 5 e 7 /STJ, visto que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. ANULAÇÃO /RESCISÃO POR ERRO E DOLO DAS RÉS. INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. DESCARACTERIZAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. APLICAÇÃO DA LEI N. 9.514/1997. DESCABIMENTO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

1.1. A Corte estadual, por maioria de votos, sedimentou que inexistiu inadimplemento contratual do comprador, mas sim erro substancial do adquirente decorrente de propaganda enganosa das agravantes sobre as características do empreendimento imobiliário, motivo pelo qual admitiu a anulação do contrato e a restituição dos valores pagos pelo agravado com fundamento na legislação civil e no Código de Defesa do Consumidor, em detrimento da Lei n. 9.514/1997.

Para caracterizar o inadimplemento contratual do comprador agravado e, por conseguinte, possibilitar a aplicação da Lei n. 9.514/1997, em substituição do CDC e do CC/2002, seria preciso reexaminar fatos e provas, inadmissível no âmbito do recurso especial. (...)" (AgInt no AREsp n. 2.559.524/AP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/4/2025, DJEN de 29/4/2025 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. OUTORGA DE ESCRITURA. DISCUSSÃO SOBRE A COBRANÇA DE TAXA NÃO PREVISTA NO CONTRATO. SÚMULA 83 /STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. 'A quitação do preço do bem imóvel pelo comprador constitui pressuposto para postular sua adjudicação compulsória, consoante o disposto no art. 1.418 do Código Civil de 2002' (REsp 1.601.575/PR, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, DJe de 23.8.2016). Precedentes.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7 /STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no AREsp n. 2.527.851 /DF, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 7/4/2025, DJEN de 11/4/2025 - grifou-se)

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

Na hipótese, não cabe a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, pois o recurso tem origem em decisão interlocutória, sem a prévia fixação de honorários.

É o voto.