



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1785657 - SP (2019/0125558-2)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : MIRANTES DE QUITAUNA SPE LTDA
ADVOGADOS : RAFAEL BERTACHINI MOREIRA JACINTO - SP235654
RENATA MOQUILLAZA DA ROCHA MARTINS E OUTRO(S) - SP291997
AGRAVADO : RODRIGO SILVA DE LIMA
ADVOGADOS : EDISON GOMES DOS SANTOS - SP340404
LETÍCIA FILGUEIRA BAUAB - SP441238

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DAS SÚMULAS 283 E 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. *O recurso.* Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu o agravo para, de plano, não conhecer do recurso especial, em demanda de compra e venda de imóvel na qual se discutiu, entre outros pontos, a restituição de custos de individualização da matrícula. 2. *Fato relevante.* No recurso especial, a Recorrente alegou ofensa ao art. 44 da Lei nº 4.591/1964 e aos arts. 421 e 422 do Código Civil, sustentando a possibilidade de pactuação de transferência ao adquirente das despesas de individualização de unidade autônoma. 3. *Decisões anteriores.* O acórdão recorrido assentou que os custos de individualização da matrícula são inerentes à atividade de incorporação e que o repasse ao adquirente é abusivo, determinando a restituição. A decisão agravada aplicou, por analogia, as Súmulas 283 e 284 do STF, por ausência de impugnação específica de fundamentos suficientes e por deficiência de fundamentação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a ausência de impugnação específica de fundamentos autônomos e suficientes do acórdão recorrido, somada à apresentação de razões dissociadas, autoriza o não conhecimento do recurso especial, com a incidência, por analogia, das Súmulas 283 e 284 do STF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A Recorrente não impugnou os fundamentos autônomos e suficientes do acórdão recorrido que qualificaram como abusivo o repasse ao adquirente dos custos de individualização da matrícula, inerentes à atividade de incorporação. 6. À luz do princípio da dialeticidade, o

recorrente deve rebater todos os fundamentos capazes de manter o julgado; a omissão atrai, por analogia, o óbice das Súmulas 283 e 284 do STF, impedindo o conhecimento do recurso especial. 7. A deficiência na fundamentação do apelo extremo, com razões em parte dissociadas do conteúdo do acórdão recorrido, reforça a incidência da Súmula 284/STF e obsta o exame de eventual divergência jurisprudencial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Resultado do Julgamento: 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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1785657 - SP (2019/0125558-2)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : MIRANTES DE QUITAUNA SPE LTDA
ADVOGADOS : RAFAEL BERTACHINI MOREIRA JACINTO - SP235654
RENATA MOQUILLAZA DA ROCHA MARTINS E OUTRO(S) - SP291997
AGRAVADO : RODRIGO SILVA DE LIMA
ADVOGADOS : EDISON GOMES DOS SANTOS - SP340404
LETÍCIA FILGUEIRA BAUAB - SP441238

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. FUNDAMENTOS NÃO IMPUGNADOS. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DAS SÚMULAS 283 E 284/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. O *recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu o agravo para, de plano, não conhecer do recurso especial, em demanda de compra e venda de imóvel na qual se discutiu, entre outros pontos, a restituição de custos de individualização da matrícula. 2. *Fato relevante*. No recurso especial, a Recorrente alegou ofensa ao art. 44 da Lei nº 4.591/1964 e aos arts. 421 e 422 do Código Civil, sustentando a possibilidade de pactuação de transferência ao adquirente das despesas de individualização de unidade autônoma. 3. *Decisões anteriores*. O acórdão recorrido assentou que os custos de individualização da matrícula são inerentes à atividade de incorporação e que o repasse ao adquirente é abusivo, determinando a restituição. A decisão agravada aplicou, por analogia, as Súmulas 283 e 284 do STF, por ausência de impugnação específica de fundamentos suficientes e por deficiência de fundamentação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em saber se a ausência de impugnação específica de fundamentos autônomos e suficientes do acórdão recorrido, somada à apresentação de razões dissociadas, autoriza o não conhecimento do recurso especial, com a incidência, por analogia, das Súmulas 283 e 284 do STF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A Recorrente não impugnou os fundamentos autônomos e suficientes do acórdão recorrido que qualificaram como abusivo o repasse ao adquirente dos custos de individualização da matrícula, inerentes à atividade de incorporação. 6. À luz do princípio da dialeticidade, o recorrente deve rebater todos os fundamentos capazes de manter o julgado; a omissão atraindo, por analogia, o óbice das Súmulas 283 e 284 do STF, impedindo o conhecimento do recurso

especial. 7. A deficiência na fundamentação do apelo extremo, com razões em parte dissociadas do conteúdo do acórdão recorrido, reforça a incidência da Súmula 284/STF e obsta o exame de eventual divergência jurisprudencial.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno, interposto por MIRANTES DE QUITAUNA SPE LTDA, em face de decisão que conheceu do agravo para de plano não conhecer do recurso especial.

O apelo nobre, a seu turno, com amparo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, foi manejado no intuito de reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. Atraso e período de mora. Prevalência do prazo de entrega estabelecido no compromisso original. Contrato firmado com participação da CEF possui função precípua de regular o empréstimo de dinheiro, sua liberação e a constituição de garantia, sendo que não há qualquer intenção de novação das obrigações anteriormente assumidas. Período de mora corretamente fixado na r. sentença. Impossibilidade de dilação do prazo para além dos 180 dias da cláusula de tolerância (Súmula nº 164 do TJSP). 2. Lucros cessantes. Presunção pela não utilização do imóvel durante a mora. Súmula 162/TJSP. 3. Restituição dos custos de individualização da matrícula. Ato inerente à atividade da incorporação. Art. 44, caput, da Lei 4.591/64. Repasse abusivo. Precedentes. Restituição devida. 4. Juros de obra no financiamento com a CEF. Responsabilidade da vendedora pelo dispendido a esse título pelo adquirente durante o atraso. Incidência que cessaria com o "habite-se". Configurada a culpa da vendedora pela perpetuação da incidência. Indenização devida. 5. Danos morais. Ausência de comprovação de situação excepcional. Mero descumprimento contratual. Condenação indevida. 6. Distribuição sucumbencial redimensionada. 7. Recurso parcialmente provido.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, no que ora interessa, a insurgente alega ofensa aos artigos 44 da Lei Federal nº 4.591/1964 e 421 e 422 do Código Civil, defendendo "que as partes podiam dispor sobre a transferência das despesas para individualização de unidade autônoma aos adquirentes de imóvel".

Após decisão de inadmissibilidade do recurso especial, foi manejado agravo de fls. 839/847, e-STJ.

Em decisão monocrática, o agravo foi conhecido para, de plano, não se conhecer do recurso especial ante a incidência das Súmulas 283 e 284 do STF.

Irresignada, a parte manejou o presente agravo interno, no qual busca combater os retrocitados óbices.

Impugnação às fls. 928/932, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MIN. LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: A irresignação não merece prosperar, devendo ser mantida na íntegra a decisão agravada por seus próprios fundamentos.

1. Com efeito, quanto aos custos de individualização da matrícula, restou consignado no acórdão recorrido:

A individualização da matrícula na incorporação **é ato inerente à própria atividade de incorporação**, sendo imprescindível que ocorra sempre que o imóvel resultar em unidades autônomas com matrículas próprias.

Desse modo, trata-se de **custo compreendido na atividade da incorporadora**, cuja contraprestação já se deu pelo pagamento do preço do imóvel, sendo descrita no art. 44, caput, da Lei 4.591/64.

[...]

Assim, o repasse da despesas relativa à taxa de atribuição de unidade ao adquirente é abusiva, devendo a ré arcar com tais valores **por se tratar de despesa inerente à atividade de incorporação imobiliária**, sendo devida a restituição.

Contudo, a parte ora recorrente **não se desimcubiu do ônus de impugnar os referidos fundamentos**, como manda o princípio da dialeticidade, incidindo, na espécie, por analogia, as Súmulas 283 e 284 do STF.

Em outras palavras, verifica-se que a recorrente deixou de infirmar fundamentos do acórdão recorrido - **suficientes para sua manutenção** -, atraindo a aplicação, por analogia, da Súmula 283 do STF, *in verbis*: É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.

Conforme já decidiu o STJ, "à luz do princípio da dialeticidade, que norteia os recursos, deve a parte recorrente impugnar todos os fundamentos suficientes para manter o acórdão recorrido, de maneira a demonstrar que o julgamento proferido pelo Tribunal de origem merece ser modificado, ou seja, não basta que faça alegações

genéricas em sentido contrário às afirmações do julgado contra o qual se insurge" (AgRg no Ag 1.056.913/SP).

Ademais, resta caracterizada a deficiência na fundamentação do apelo extremo no ponto, pois apresenta razões em parte dissociadas do que foi decidido pelo acórdão recorrido, circunstância atrativa do óbice contido na Súmula 284 do STF, que se estende sobre a alegada divergência jurisprudencial.

Nesse sentido, os seguintes precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA AGRAVANTE.

[...] 3. A subsistência de fundamento inatacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, e a apresentação de razões dissociadas desse fundamento, impõe o reconhecimento da incidência das Súmulas 283 e 284 do STF, por analogia. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp 1397282/GO, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe 05/04/2019)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO COLETIVA DE CONSUMO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. RECURSO. DISTRIBUIÇÃO. PREVENÇÃO. ART. 930, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC/15. INOBSERVÂNCIA. NULIDADE RELATIVA. DEMONSTRAÇÃO DE EFETIVO E CONCRETO PREJUÍZO. INDISPENSABILIDADE. CASO CONCRETO. AUSÊNCIA. TAXA DE ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE. CLÁUSULA CONTRATUAL. TRANSFERÊNCIA AO CONSUMIDOR. ABUSIVIDADE. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF.

[...]

9. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, no ponto, desprovido.

(REsp n. 1.834.036/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/4/2020, DJe de 27/5/2020.)

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 1.785.657 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2019/0125558-2

Número de Origem:
10046254820158260127

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MIRANTES DE QUITAUNA SPE LTDA

ADVOGADOS : RAFAEL BERTACHINI MOREIRA JACINTO - SP235654
RENATA MOQUILLAZA DA ROCHA MARTINS E OUTRO(S) -
SP291997

AGRAVADO : RODRIGO SILVA DE LIMA

ADVOGADOS : EDISON GOMES DOS SANTOS - SP340404
LETÍCIA FILGUEIRA BAUAB - SP441238

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MIRANTES DE QUITAUNA SPE LTDA

ADVOGADOS : RAFAEL BERTACHINI MOREIRA JACINTO - SP235654
RENATA MOQUILLAZA DA ROCHA MARTINS E OUTRO(S) -
SP291997

AGRAVADO : RODRIGO SILVA DE LIMA

ADVOGADOS : EDISON GOMES DOS SANTOS - SP340404
LETÍCIA FILGUEIRA BAUAB - SP441238

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de junho de 2026