



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2535636 - MG
(2023/0409537-2)**

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
AGRAVANTE : MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : FLÁVIO LEITE RIBEIRO - MG087840
NILSON REIS JÚNIOR - MG085598
TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
AGRAVADO : RAFAEL RICARDO MAGALHAES
ADVOGADA : JULIANA COELHO PEGO - MG148320
INTERES. : PARQUES DO VALE GLEBA A ALVORADA LOTEAMENTO E
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE PARCELAS E DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agrado interno contra decisão monocrática que negou provimento ao agrado em recurso especial por ausência de prequestionamento do art. 286 do Código Civil, incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à legitimidade passiva e insuficiência do dissídio jurisprudencial, com impedimento de conhecimento pela alínea c do permissivo constitucional diante de óbice já incidente pela alínea a.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c devolução de parcelas pagas c/c danos morais, envolvendo contrato de promessa de compra e venda de imóvel, restituição integral dos valores pagos e indenização por danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a resolução do contrato e condenou as rés, solidariamente, à restituição dos valores pagos, além da fixação de honorários advocatícios.
4. A Corte de origem manteve a sentença, rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, deu parcial provimento ao recurso para distribuir os encargos processuais por sucumbência recíproca.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve prequestionamento, ainda que implícito, do art. 286 do Código Civil, de modo a afastar as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ; (ii) saber se é indevida a aplicação da Súmula n. 7 do STJ por se

tratar de controvérsia exclusivamente de direito; (iii) saber se houve cotejo analítico suficiente para demonstrar divergência jurisprudencial, nos moldes dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ; e (iv) saber se precedentes do STJ, em casos idênticos do mesmo empreendimento, afastam a responsabilidade das agravantes.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incidem a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 211 do STJ, pois não houve debate específico sobre o art. 286 do Código Civil no acórdão recorrido, nem prequestionamento ficto, por ausência de indicação de violação do art. 1.022 do CPC no próprio recurso especial.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ, porque a revisão da conclusão sobre a legitimidade passiva demandaria reexame do conjunto fático-probatório.

8. Não se demonstrou o dissídio jurisprudencial nos moldes dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, pois faltou cotejo analítico com similitude fática e a juntada do inteiro teor dos paradigmas ou indicação de repositório oficial; além disso, a presença de óbice pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento pela alínea *c*.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 211 do STJ quando a questão federal, relativa ao art. 286 do Código Civil, não é debatida no acórdão recorrido e não há indicação de violação ao art. 1.022 do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ se a discussão sobre legitimidade passiva pressupõe reexame de provas. 3. O conhecimento por divergência jurisprudencial exige cotejo analítico e demonstração de similitude fática, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, sendo inviável pela alínea *c* do permissivo constitucional quando há óbice pela alínea *a*”.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 286.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 282; STJ, Súmulas n. 7 e 211; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2.052.990/GO; STJ, AgInt no AREsp n. 2.028.056/PE; STJ, AgInt no AREsp n. 1.989.881/MG; STJ, REsp n. 1.639.314/MG; STJ, AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2535636 - MG
(2023/0409537-2)**

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.
AGRAVANTE : MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A
ADVOGADOS : NILSON REIS JÚNIOR - MG085598
TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529
FLAVIO LEITE RIBEIRO - MG087840
AGRAVADO : RAFAEL RICARDO MAGALHAES
ADVOGADA : JULIANA COELHO PEGO - MG148320
INTERES. : PARQUES DO VALE GLEBA A ALVORADA LOTEAMENTO E
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DE PARCELAS E DANOS MORAIS. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 DO STF E 211 DO STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA. SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agrado interno contra decisão monocrática que negou provimento ao agrado em recurso especial por ausência de prequestionamento do art. 286 do Código Civil, incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à legitimidade passiva e insuficiência do dissídio jurisprudencial, com impedimento de conhecimento pela alínea c do permissivo constitucional diante de óbice já incidente pela alínea a.
2. A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c devolução de parcelas pagas c/c danos morais, envolvendo contrato de promessa de compra e venda de imóvel, restituição integral dos valores pagos e indenização por danos morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a resolução do contrato e condenou as rés, solidariamente, à restituição dos valores pagos, além da fixação de honorários advocatícios.
4. A Corte de origem manteve a sentença, rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, deu parcial provimento ao recurso para distribuir os encargos processuais por sucumbência recíproca.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve prequestionamento, ainda

que implícito, do art. 286 do Código Civil, de modo a afastar as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ; (ii) saber se é indevida a aplicação da Súmula n. 7 do STJ por se tratar de controvérsia exclusivamente de direito; (iii) saber se houve cotejo analítico suficiente para demonstrar divergência jurisprudencial, nos moldes dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ; e (iv) saber se precedentes do STJ, em casos idênticos do mesmo empreendimento, afastam a responsabilidade das agravantes.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incidem a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 211 do STJ, pois não houve debate específico sobre o art. 286 do Código Civil no acórdão recorrido, nem prequestionamento ficto, por ausência de indicação de violação do art. 1.022 do CPC no próprio recurso especial.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ, porque a revisão da conclusão sobre a legitimidade passiva demandaria reexame do conjunto fático-probatório.

8. Não se demonstrou o dissídio jurisprudencial nos moldes dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, pois faltou cotejo analítico com similitude fática e a juntada do inteiro teor dos paradigmas ou indicação de repositório oficial; além disso, a presença de óbice pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento pela alínea *c*.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem a Súmula n. 282 do STF e a Súmula n. 211 do STJ quando a questão federal, relativa ao art. 286 do Código Civil, não é debatida no acórdão recorrido e não há indicação de violação ao art. 1.022 do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ se a discussão sobre legitimidade passiva pressupõe reexame de provas. 3. O conhecimento por divergência jurisprudencial exige cotejo analítico e demonstração de similitude fática, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, sendo inviável pela alínea *c* do permissivo constitucional quando há óbice pela alínea *a*”.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 286.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 282; STJ, Súmulas n. 7 e 211; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 2.052.990/GO; STJ, AgInt no AREsp n. 2.028.056/PE; STJ, AgInt no AREsp n. 1.989.881/MG; STJ, REsp n. 1.639.314/MG; STJ, AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por IBIPORÃ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. e MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. contra a decisão de fls. 1.135-1.140, que negou provimento ao agravo em recurso especial, em razão da ausência de prequestionamento da tese de violação ao

art. 286 do Código Civil, com aplicação das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ; da incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à pretensão de revisão do entendimento sobre a legitimidade passiva; e da não demonstração do dissídio jurisprudencial nos moldes dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, além do impedimento de conhecimento pela alínea *c* do permissivo constitucional diante do óbice sumular já incidente pela alínea *a*.

Alega que houve devido prequestionamento da matéria referente ao art. 286 do Código Civil, inclusive por prequestionamento implícito em embargos de declaração, razão pela qual seriam inaplicáveis as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

Sustenta a inaplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ, afirmando que a controvérsia é exclusivamente de direito e não demanda reexame fático-probatório.

Afirma ter realizado cotejo analítico suficiente para demonstrar a divergência jurisprudencial, apontando paradigmas dos Tribunais de Justiça dos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro sobre os efeitos jurídicos da cessão de crédito e a ilegitimidade da prestadora de serviços.

Aduz a existência de precedentes recentes do STJ, em casos idênticos do mesmo empreendimento, que afastariam a responsabilidade das agravantes e deveriam conduzir à reforma da decisão.

Requer a reconsideração da decisão monocrática e, não sendo o caso, o provimento do agravo interno, para conhecer e dar provimento ao agravo em recurso especial, com o subsequente processamento e provimento do recurso especial.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão à fl. 1192.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não reúne condições de prosperar.

A controvérsia diz respeito à ação de rescisão contratual c/c devolução de parcelas pagas c/c danos morais, em que a parte autora pleiteou a rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, a restituição integral dos valores pagos e indenização por danos morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau declarou a resolução do contrato e condenou as rés, solidariamente, à restituição dos valores pagos pela autora, além da fixação de honorários advocatícios.

A Corte *a quo* manteve a sentença, rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, deu parcial provimento ao recurso para distribuir os encargos processuais por sucumbência recíproca.

Sobreveio recurso especial, em que o recorrente alegou violação do art. 286 do Código Civil, sustentou a ilegitimidade passiva por se tratar de cessão de créditos, não de contrato, e indicou divergência jurisprudencial com julgados do TJSP e do TJRJ.

Nas razões do agravo interno, sustenta que houve prequestionamento da matéria relativa ao art. 286 do Código Civil, inclusive por meio de embargos de declaração, e que, por isso, não se aplicam as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ. Argumenta ainda que a Súmula n. 7 do STJ é indevida, porque a questão seria apenas de direito, e afirma que realizou cotejo analítico suficiente, com paradigmas do TJSP e do TJRJ, a demonstrar o dissídio. Pontua, por fim, a existência de precedentes do STJ em casos idênticos do mesmo empreendimento, que afastariam a responsabilidade das agravantes.

Conforme consta na decisão agravada, a tese de violação do art. 286 do Código Civil não foi objeto de debate no acórdão recorrido, apesar da oposição de embargos de declaração, o que atrai a incidência das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ. Ademais, o reconhecimento de prequestionamento ficto exige a indicação,

no próprio recurso especial, de violação ao art. 1.022 do CPC, para que se possa aferir o vício e superar a supressão de instância, o que não se verificou. Assim, permanece a falta de prequestionamento, impedindo o conhecimento da matéria.

Assim, não obstante as alegações apresentadas neste agravo interno em relação ao prequestionamento do art. 286 do Código Civil, não há como afastar o fundamento da decisão agravada de inexistência de debate específico pelo tribunal de origem e de ausência de prequestionamento, inclusive na modalidade ficta, razão pela qual se mantêm as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ. Nesse sentido, os julgados já mencionados na decisão agravada: AgInt no AgInt no AREsp n. 2.052.990/GO ; AgInt no AREsp n. 2.028.056/PE; AgInt no AREsp n. 1.989.881/MG ; REsp n. 1.639.314/MG.

De igual modo, não prospera o recurso no que se refere à alegada inaplicabilidade da Súmula n. 7 do STJ. A decisão agravada destacou que o acórdão estadual concluiu pela legitimidade das empresas para figurarem no polo passivo, por integrarem a cadeia de fornecimento e responderem solidariamente, com base nos elementos fáticos do caso. A revisão desse entendimento demandaria reexame do conjunto probatório, providência vedada na via especial, mantendo-se, portanto, o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Nesse contexto, permanece correta a conclusão de que a discussão sobre a legitimidade passiva, tal como definida pelo tribunal de origem, não pode ser reaberta em recurso especial sem incidir em reexame de provas, o que é obstado pelo enunciado sumular referido.

Com relação à alegação de demonstração suficiente do dissídio, a decisão agravada assentou que não foram atendidos os requisitos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, pois não basta transcrever ementas: é imprescindível o cotejo analítico com demonstração de similitude fática e a juntada do inteiro teor dos paradigmas ou a indicação de repositório oficial. Além

disso, a presença de óbices pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso pela alínea *c* sobre a mesma questão. Desse modo, inviável o conhecimento por divergência jurisprudencial.

Desse modo, deve ser mantido o não conhecimento pela alínea *c*, à míngua de cotejo analítico nos moldes legais e em razão dos óbices já incidentes pela alínea *a*. Nesse sentido, os julgados já mencionados na decisão agravada: AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO.

No que tange aos precedentes apontados pelas agravantes em casos do mesmo empreendimento, a sua invocação não supera os óbices processuais verificados, quais sejam, falta de prequestionamento, impedimento de reexame fático e ausência de demonstração do dissídio nos moldes legais. Em consequência, não há espaço para reconsideração da decisão monocrática.

Portanto, a parte agravante não logrou êxito em demonstrar situação superveniente que justificasse a alteração da decisão agravada.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.535.636 / MG

Número Registro: 2023/0409537-2

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

10000180687667005 50044011320178130134

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

AGRAVANTE : MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A

ADVOGADOS : FLÁVIO LEITE RIBEIRO - MG087840

NILSON REIS JÚNIOR - MG085598

TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529

AGRAVADO : RAFAEL RICARDO MAGALHAES

ADVOGADA : JULIANA COELHO PEGO - MG148320

INTERES. : PARQUES DO VALE GLEBA A ALVORADA LOTEAMENTO E
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : IBIPORA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S.A.

AGRAVANTE : MASB DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A

ADVOGADOS : FLÁVIO LEITE RIBEIRO - MG087840

NILSON REIS JÚNIOR - MG085598

TULIO LACERDA GONTIJO - MG130529

AGRAVADO : RAFAEL RICARDO MAGALHAES

ADVOGADA : JULIANA COELHO PEGO - MG148320

INTERES. :

PARQUES DO VALE GLEBA A ALVORADA LOTEAMENTO E
EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026