



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2605411 - SP (2024/0113918-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADA : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
AGRAVADO : VANDERLEIA BASTOS DOS SANTOS
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO RODRIGUES DA SILVA - SP272183
DAIANA DA SILVA MONTEIRO - SP340696

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.
2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido independente e suficiente para mantê-lo, no ponto controvertido, não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.
3. A deficiência na fundamentação do recurso, de modo a impedir a compreensão da alegada ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).
4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

II. Dispositivo

5. 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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2605411 - SP(2024/0113918-5)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA
ADVOGADA : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144
AGRAVADO : VANDERLEIA BASTOS DOS SANTOS
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO RODRIGUES DA SILVA - SP272183
DAIANA DA SILVA MONTEIRO - SP340696

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ .
2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido independente e suficiente para mantê-lo, no ponto controvertido, não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.
3. A deficiência na fundamentação do recurso, de modo a impedir a compreensão da alegada ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial(Súmula n. 284/STF).
4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos(Súmula n. 7/STJ).

II. Dispositivo

5. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 510-521) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo em recurso especial (fls. 503-506).

Em suas razões, a parte agravante sustenta que a matéria relativa ao art. 114 do CPC foi devidamente prequestionada, inclusive sob a ótica do

prequestionamento ficto. Afirma que a controvérsia é estritamente jurídica, não incidindo a Súmula n. 7/STJ, pois discute-se a necessidade de participação do credor fiduciário na lide.

Defende o afastamento das Súmulas n. 283 e 284 do STF, argumentando que impugnou o núcleo decisório do acórdão e que demonstrou adequadamente a violação dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997. Por fim, reitera a tese de dissídio jurisprudencial quanto à validade de mensagens de WhatsApp como meio de prova.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 528-532), requerendo a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 503-506):

Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de afronta aos dispositivos legais arrolados e deficiência de cotejo analítico (fls. 476-478).

O acórdão recorrido está assim ementado (fl. 331):

APELAÇÃO – AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL – Compromisso de compra e venda – Sentença de procedência – Recurso interposto pela ré – Prescindibilidade da participação da Caixa Econômica – Alienação fiduciária – Resolução imputável à incorporadora, por informação equivocada prestada por preposta sua – Na proposta inicial, foi prometido à autora uma unidade com elevador, mas posteriormente constatou que a unidade adquirida na verdade não era servida – Inaplicabilidade da lei especial ao caso – Garantia dada pelos adquirentes, não eles proprietários fiduciários e não podendo, portanto, consolidar a propriedade em seu nome – Impor à alienante a substituição sem reposição da diferença de preço que não seria, realmente, adequado – Responsabilidade da alienante, porém, não elidida – Onerosidade excessiva gerada por ela própria – Cogitação até de erro, pela falsa percepção da realidade, com prejuízo constatado, provocada pela informação equivocada – Danos morais, porém, incabíveis – Mero equívoco sem má-fé, e que não produziu qualquer dano comprovado além da própria resolução contratual – Sentença reformada em parte – Recurso parcialmente provido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 342-347).

No recurso especial (fls. 349-370), interposto com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a parte recorrente alegou, além de divergência jurisprudencial, ofensa aos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 53 do CDC e 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, porque "é possível evidenciar a possibilidade de rescisão contratual com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, porém deve ser observado a forma prevista na Lei n. 9.514/97 por se tratar de legislação específica e especial, fato esse não ocorrido nesta relação processual, pois a 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ao aplicar o CDC não submeteu ao regramento dos artigos 26 e 27 da mencionada Lei n. 9.514/97 " (fl. 360);

(ii) art. 114 do CDC, pois "a correta integração do polo passivo, com a presença da construtora ao lado da instituição financeira, é medida que se impõe, devendo ser reformada a decisão proferida pela 6ª Câmara de Direito Privado que não acolheu a inclusão da Caixa Econômica Federal no polo passivo da ação e remessa dos autos à Justiça Federal. Como juridicamente defendido, não há óbice para o reconhecimento de que entre essas partes, diante da causa de pedir estampada nos autos, o caso é de litisconsórcio passivo necessário" (fl. 362).

Apontou ainda dissídio jurisprudencial, porquanto "o acórdão recorrido entendeu que as únicas provas apresentadas pela recorrida através de conversas de WhatsApp são válidas e se deram com preposta da pessoa jurídica sem qualquer meio de comprovação. Entretanto, é pacífico o entendimento do STJ e demais Tribunais que a utilização de prints de mensagens eletrônicas pelo aplicativo WhatsApp não pode ser admitida como único meio de prova, dada a possibilidade de edição da conversa, mediante a possibilidade de exclusão de mensagens, ou seja, o presente caso se amolda perfeitamente ao entendimento mencionado" (fl. 369).

No agravo (fls. 481-486), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 489-493).

É o relatório.

Decido.

De início, no que diz respeito à alegada ofensa ao art. 114 do CPC, a tese e o conteúdo normativo de tal dispositivo não foram apreciados pelo Tribunal a quo, apesar da oposição de embargos declaratórios.

Caberia à parte indicar violação do art. 1.022 do CPC, o que não ocorreu. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide a Súmula n. 211 do Superior Tribunal de Justiça.

De todo modo, acolher a pretensão recursal, quanto ao litisconsórcio passivo necessário, demandaria incursão no campo fático-probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7/STJ.

No que tange à suposta afronta aos arts. 53 do CDC e 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, constata-se que a parte recorrente não rebateu, de modo específico, os seguintes fundamentos do acórdão (fls. 333-337):

Portanto, a tese, que dá prevalência à lei especial sobre o CDC, não se aplica ao presente caso.

Por outro lado, na hipótese de inadimplemento do alienante, como no caso dos autos, a resolução deve se dar mediante o efeito restitutivo pleno. Não se aplica a alienação fiduciária, por ser esta garantia dada pelo adquirente ao alienante ou à instituição financeira, e não o contrário. Portanto, é impossível ao adquirente, que dá a garantia, consolidar a propriedade fiduciária em seu nome, por ser esta de titularidade do credor fiduciário.

[...]

Cabendo então a resolução por inadimplemento do alienante, deve-se operar o efeito restitutivo pleno, ou seja, a devolução integral das parcelas pagas.

No caso, cumpre observar que a proposta de substituição, sem modificação do preço, por unidade no bloco 03 realmente não era cabível. No bloco 05, apesar de pronto, as unidades têm preço maior, em razão da instalação de elevador servindo os andares.

Exigir coisa diversa da contratada resultaria em onerosidade excessiva à incorporadora. E, nesse caso, só poderia levar à complementação do preço ou à resolução, como requerido pela autora-adquirente.

No entanto, isso não elide a responsabilidade da incorporadora. Pelo contrário, a proposta só foi feita em razão da sobredita responsabilidade.

Por fim, sobre as conversas de fls. 52/57, são sim válidas. É até incontroverso que se deram com preposta da pessoa jurídica, que oferece informação destoante em relação ao memorial descritivo posteriormente entregue.

Alternativamente, se cogitaria no caso até de anulação em razão de erro. Foi provocado na autora uma falsa percepção da realidade, que resultou em prejuízo por conta da ausência de serviço de elevador para acesso ao andar da unidade escolhida.

A ausência de impugnação específica de fundamento independente e suficiente para manter o acórdão combatido, no ponto controvertido, leva à inadmissão do recurso, tendo em vista o teor da Súmula n. 283/STF.

Ademais, quanto à suscitada violação dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997, a peça recursal não esclareceu de que forma tais dispositivos teriam sido violados, tampouco como dariam amparo a qualquer tese recursal, não servindo para tal propósito a citação genérica de normas, sem argumentação clara e associada às razões de decidir do aresto impugnado.

Limitando-se a parte recorrente a afirmar ofensa a dispositivos de lei sem, contudo, demonstrar a suposta violação ou a correta interpretação, há evidente deficiência na fundamentação, fazendo incidir a Súmula n. 284 do STF.

Além disso, para modificar a conclusão do acórdão impugnado, em relação à responsabilidade da alienante, seria imprescindível revolver fatos e provas, providência não admitida na via especial, conforme a Súmula n. 7/STJ, a qual igualmente impede a análise do dissídio jurisprudencial.

No que se refere à tese acerca da validade do meio de prova, a parte não indicou qual dispositivo de lei federal teria sido violado, o que caracteriza deficiência na fundamentação, a teor da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal.

Cumpre destacar que o conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional exige indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, bem como demonstração do dissídio, mediante verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e realização de cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC, ônus dos quais a parte agravante não se desincumbiu.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Publique-se e intimem-se.

Relembre-se, por oportuno, que esta Corte Superior, no Tema n. 1.306/STJ, estabeleceu tese jurídica vinculante no sentido de que *"o § 3º do artigo 1.021, do CPC não impede a reprodução dos fundamentos da decisão agravada como razões de decidir pela negativa de provimento de agravo interno quando a parte deixa de apresentar argumento novo para ser apreciado pelo colegiado"*.

Neste caso, a parte agravante insiste, por meio de fundamentos analisados, na tese do prequestionamento ficto e na inaplicabilidade dos óbices sumulares. Contudo, as matérias foram enfrentadas de forma exauriente na decisão agravada.

Quanto à Súmula n. 211/STJ, para a configuração do prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), é indispensável que a parte recorrente aponte, nas razões do recurso especial, a violação do art. 1.022 do CPC, permitindo que esta Corte verifique a existência de omissão não sanada pela origem. A ausência dessa indicação inviabiliza o reconhecimento do prequestionamento, como ocorreu na espécie.

No que tange à Súmula n. 283/STF, o agravante não logrou infirmar o fundamento de que a Lei n. 9.514/1997 não se aplica quando a resolução contratual decorre de culpa exclusiva da vendedora (inadimplemento do alienante), pois o regime especial de consolidação da propriedade visa a proteger o credor diante da mora do adquirente, e não o contrário. A manutenção desse fundamento autônomo impede o conhecimento do recurso.

Ademais, o conteúdo dos arts. 26 (*"Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário"*) e 27 (*"Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei"*) da Lei n. 9.514/1997, em relação ao conteúdo específico do acórdão (resolução de contrato e de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária, por fato imputado à incorporadora) não permite compreender de que maneira tais dispositivos legais sustentam a tese recursal, já que não se tratou de resolução contratual por inadimplemento do consumidor, o que faz incidir a Súmula n. 284 do STF.

De igual modo, a análise do litisconsórcio passivo necessário e da responsabilidade civil da construtora pela informação equivocada (ausência de elevador) esbarra inevitavelmente no óbice da Súmula n. 7/STJ, pois exige o reexame das cláusulas contratuais e das provas dos autos, especialmente as conversas que induziram a consumidora em erro.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

Deixo de aplicar a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, uma vez que a parte agravante apenas exerceu seu direito de petição, o que não constitui ato protelatório, a ensejar a sanção processual prevista no referido dispositivo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.605.411 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0113918-5

Número de Origem:
10181786020228260114

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADA : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

AGRAVADO : VANDERLEIA BASTOS DOS SANTOS

ADVOGADOS : PAULO ROBERTO RODRIGUES DA SILVA - SP272183

DAIANA DA SILVA MONTEIRO - SP340696

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

ADVOGADA : FABIANA BARBASSA LUCIANO - SP320144

AGRAVADO : VANDERLEIA BASTOS DOS SANTOS

ADVOGADOS : PAULO ROBERTO RODRIGUES DA SILVA - SP272183

DAIANA DA SILVA MONTEIRO - SP340696

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026