SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2652594 - RJ (2024/0184748-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	SPE AMERICAS 9.000 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.
AGRAVANTE	:	CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
		CAROLINE CARREGAL DOS SANTOS - RJ206947
		LEANDRO SOARES SOUZA - RJ199197
		ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
SOC. de ADV	:	ANTONIO RICARDO CORREA ADVOGADOS ASSOCIADOS
AGRAVADO	:	MARIA TEREZA DE SABOYA ALFONSO
ADVOGADOS	:	MAURO ABDON GABRIEL - RJ082725
		RENATA DUARTE FONTES RIBEIRO - RJ174260

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL COMERCIAL. CONSUMIDOR. BAIXA DE HIPOTECA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA 284/STF. SOLIDARIEDADE. CADEIA DE FORNECEDORES. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. DESVIO PRODUTIVO. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA 284/STF. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. CARÁTER PROTELATÓRIO. MANUTENÇÃO. SÚMULA 98/STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

1. Nos termos do art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil, é inviável o agravo interno que deixa de infirmar especificamente os fundamentos da decisão agravada.

2. A alegação genérica de ofensa ao art. 1.022 do CPC, sem especificação dos incisos supostamente violados, atrai o óbice da Súmula 284/STF.

3. O exame da legitimidade passiva da corré, sob o prisma da solidariedade consumerista, bem como a verificação da ocorrência de dano moral pelo atraso substancial na baixa de gravame (desvio produtivo do consumidor), demandam o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Documento eletrônico VDA60253421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:43
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 3b3e3aa5-4391-42da-874b-d4380d7d4c2d

4. Constatado o propósito de rediscussão do mérito sob o pretexto de prequestionamento, afasta-se a aplicação da Súmula 98/STJ, mantendo-se a multa aplicada com fundamento no art. 1.026, § 2º, do CPC.
5. Agravo interno não provido.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60253421 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:43
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 3b3e3aa5-4391-42da-874b-d4380d7d4c2d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2652594 - RJ (2024/0184748-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	SPE AMERICAS 9.000 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.
AGRAVANTE	:	CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
		CAROLINE CARREGAL DOS SANTOS - RJ206947
		LEANDRO SOARES SOUZA - RJ199197
		ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
SOC. de ADV	:	ANTONIO RICARDO CORREA ADVOGADOS ASSOCIADOS
AGRAVADO	:	MARIA TEREZA DE SABOYA ALFONSO
ADVOGADOS	:	MAURO ABDON GABRIEL - RJ082725
		RENATA DUARTE FONTES RIBEIRO - RJ174260

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL COMERCIAL. CONSUMIDOR. BAIXA DE HIPOTECA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA 284/STF. SOLIDARIEDADE. CADEIA DE FORNECEDORES. SÚMULA 7/STJ. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. DESVIO PRODUTIVO. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA 284/STF. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. CARÁTER PROTELATÓRIO. MANUTENÇÃO. SÚMULA 98/STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

1. Nos termos do art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil, é inviável o agravo interno que deixa de infirmar especificamente os fundamentos da decisão agravada.

2. A alegação genérica de ofensa ao art. 1.022 do CPC, sem especificação dos incisos supostamente violados, atrai o óbice da Súmula 284/STF.

3. O exame da legitimidade passiva da corré, sob o prisma da solidariedade consumerista, bem como a verificação da ocorrência de dano moral pelo atraso substancial na baixa de gravame (desvio produtivo do consumidor), demandam o reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Documento eletrônico VDA59913073 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:59
Código de Controle do Documento: c193c91f-a82e-406b-9a07-efdc3e032ded

4. Constatado o propósito de rediscussão do mérito sob o pretexto de prequestionamento, afasta-se a aplicação da Súmula 98/STJ, mantendo-se a multa aplicada com fundamento no art. 1.026, § 2º, do CPC.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SPE Americas 9.000 - Empreendimento Imobiliário S.A. (em recuperação judicial) e Calçada Empreendimentos Imobiliários S/A contra decisão singular de minha lavra que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, na parte conhecida, negar-lhe provimento (fls. 719-724).

A decisão agravada assentou que a alegação de violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil seria genérica, atraindo o óbice da Súmula 284/STF. Quanto à multa do art. 1.026, § 2º, do CPC, manteve-se a penalidade aplicada pelo Tribunal de origem por se tratar de embargos de declaração protelatórios. No tocante à legitimidade passiva da corré Calçada Empreendimentos Imobiliários S/A, verificou-se que as razões do recurso especial estavam dissociadas do acórdão recorrido, incidindo a Súmula 284/STF, bem como a Súmula 7/STJ, na medida em que a alteração do julgado demandaria reexame de provas. Em relação aos danos morais, concluiu-se pela incidência das Súmulas 284/STF e 7/STJ, tendo em vista a falta de indicação de dispositivos legais violados e a necessidade de revolvimento do acervo fático-probatório. Por fim, o dissídio jurisprudencial restou prejudicado.

Nas razões do agravo interno (fls. 728-752), as agravantes sustentam, em síntese, que a alegada violação ao art. 1.022 do CPC é específica e foi delimitada. Argumentam que a multa do art. 1.026, § 2º, do CPC deve ser afastada, porquanto os embargos possuíam finalidade integrativa e de prequestionamento, invocando a Súmula 98/STJ. Aduzem que a legitimidade passiva da corré envolve questão exclusivamente jurídica sobre os limites da solidariedade consumerista, sem necessidade de reanálise de provas. Defendem que o atraso na baixa da hipoteca configura mero inadimplemento contratual, incapaz de gerar dano moral presumido, tratando-se de matéria puramente de direito. Por fim, apontam a regular demonstração do dissídio jurisprudencial.

Apresentadas contrarrazões às fls. 758-761, pugnando pela manutenção da decisão agravada.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento.

Em relação à apontada ofensa ao art. 1.022 do CPC, a decisão agravada aplicou corretamente o óbice da Súmula 284/STF. A admissibilidade do recurso especial pressupõe a demonstração clara e individualizada de como o acórdão recorrido teria sido omisso, contraditório ou obscuro. No caso concreto, as agravantes limitaram-se a

Documento eletrônico VDA59913073 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:59
Código de Controle do Documento: c193c91f-a82e-406b-9a07-efdc3e032ded

tecer alegações genéricas na petição de recurso especial, sem a devida especificação dos incisos ou parágrafos do referido dispositivo que entendiam contrariados, o que caracteriza deficiência de fundamentação. Conforme assentado na decisão singular agravada (fl. 722),

> "é inviável o conhecimento do recurso quanto a este ponto, pois a jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a alegação genérica de violação ao citado dispositivo legal, sem especificação dos incisos violados, configura deficiência na fundamentação do recurso, atraindo a incidência da Súmula 284/STF".

Ademais, o Tribunal de origem manifestou-se de forma fundamentada e coerente sobre todos os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, de modo que a rejeição das teses das agravantes não se confunde com omissão ou negativa de prestação jurisdicional.

No tocante à multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, a decisão singualr também deve ser mantida. Embora as agravantes sustentem que os embargos de declaração foram opostos com o exclusivo propósito de prequestionamento, a análise daquele recurso revela o intuito de rediscutir o mérito do julgado, pois as agravantes buscaram reabrir o debate sobre a legitimidade passiva e a ocorrência de danos morais, matérias que já haviam sido enfrentadas de forma exaustiva pelo colegiado estadual. Deixaram, ainda, de apontar expressamente a necessidade de prequestionamento. A jurisprudência do STJ é firme no sentido de que a Súmula 98/STJ não constitui salvo-conduto para a oposição de embargos de declaração protelatórios que visam unicamente a reforma do julgado por mero descontentamento.

Quanto à legitimidade passiva de Calçada Empreendimentos Imobiliários S/A, as razões recursais revelam-se dissociadas dos fundamentos adotados pelo acórdão recorrido. O Tribunal de origem reconheceu a legitimidade da referida sociedade com base na solidariedade existente entre os fornecedores que participam da cadeia de consumo, nos termos dos arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor. As agravantes, por sua vez, direcionaram sua argumentação à suposta violação ao art. 134 do CPC e ao art. 50 do Código Civil, alegando a ocorrência de desconsideração prematura da personalidade jurídica. Conforme destacado na decisão agravada (fls. 723),

> "a alegação de que houve 'desconsideração da personalidade jurídica de forma antecipada' não encontra respaldo nos autos, pois o Tribunal, em nenhum momento, aplicou o instituto da desconsideração da personalidade jurídica (art. 50 do CC), mas sim reconheceu a responsabilidade solidária com base no CDC".

O confronto entre as razões do recurso especial e a fundamentação do acórdão recorrido evidencia o descumprimento do princípio da dialeticidade, o que atrai a incidência da Súmula 284/STF, editada pelo Supremo Tribunal Federal (STF).

Documento eletrônico VDA59913073 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:59
Código de Controle do Documento: c193c91f-a82e-406b-9a07-efdc3e032ded

Ainda que superado esse óbice, a pretensão de afastar a responsabilidade solidária da corré encontra óbice na Súmula 7/STJ. O Tribunal de origem constatou a existência de efetiva parceria empresarial e a inserção da construtora na cadeia de prestação de serviços relacionada ao empreendimento imobiliário Vogue Square Life Experience. Para divergir de tal conclusão e acolher a tese de que a corré seria parte estranha à relação de consumo, seria indispensável o reexame de provas e de cláusulas contratuais, providência vedada no âmbito do recurso especial pelas Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

No que se refere ao capítulo dos danos morais, a inadmissibilidade do recurso especial decorre tanto de óbice processual quanto da natureza da matéria. Em primeiro lugar, as agravantes não indicaram, em suas razões de recurso especial, quais dispositivos da legislação federal teriam sido violados pelo Tribunal de origem ao fixar a indenização extrapatrimonial, limitando-se a sustentar a ausência de ato ilícito e a inexistência de dano efetivo. Essa omissão formal atrai, de forma inequívoca, o óbice da Súmula 284/STF.

Em segundo lugar, a pretensão de afastar a condenação por danos morais esbarra na Súmula 7/STJ. O Tribunal de origem não aplicou o dano moral de forma presumida ou por mero inadimplemento contratual. A condenação foi lastreada nas peculiaridades do caso concreto, em que ficou demonstrada a prolongada recalcitrância das rés em providenciar a baixa da hipoteca que pendia sobre o imóvel comercial adquirido pela autora, mesmo após a quitação integral do preço.

O acórdão recorrido constatou que a inércia das rés em emitir o termo de liberação estendeu-se por anos, inviabilizando o registro de propriedade da adquirente perante o Registro Geral de Imóveis, o que resultou no cancelamento das prenotações e causou frustração e desvio produtivo do consumidor, o que desborda do mero descumprimento de contrato. Assim, a verificação da ocorrência do dano moral e a análise da gravidade da conduta das agravantes dependem da reapreciação do contexto fático dos autos, o que é vedado a este Tribunal pelo óbice da Súmula 7/STJ. O valor fixado a título de indenização extrapatrimonial, correspondente a R$ 5.000,00 (cinco mil reais), atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, não se revelando exorbitante a ponto de autorizar a intervenção excepcional do STJ.

Do mesmo modo, restou configurado o dano material decorrente do pagamento de emolumentos ao tabelião registrador, por culpa exclusiva das rés, que não providenciaram a baixa do gravame no tempo devido, impedindo o registro do título aquisitivo. A modificação dessas premissas fáticas demandaria o reexame do acervo de provas, atraindo novamente o óbice da Súmula 7/STJ.

Por fim, a análise do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional fica prejudicada. A incidência dos óbices de admissibilidade das Súmulas 284/STF, 5/STJ e 7/STJ impedem o conhecimento do recurso por ambas as alíneas, pois os mesmos obstáculos processuais obstam o exame do dissídio jurisprudencial.

Documento eletrônico VDA59913073 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:59
Código de Controle do Documento: c193c91f-a82e-406b-9a07-efdc3e032ded

Ademais, as agravantes não realizaram o necessário cotejo analítico entre o acórdão recorrido e o paradigma indicado, limitando-se à transcrição de ementas sem demonstrar a similitude fática e jurídica entre as hipóteses confrontadas. O julgado apontado pelas agravantes refere-se à demora na baixa de gravame de alienação fiduciária em registro de veículo automotor, circunstância que não guarda identidade com o atraso prolongado e recalcitrante na baixa de hipoteca imobiliária após quitação de unidade imobiliária comercial.

Dessa forma, os argumentos apresentados no agravo interno não são suficientes para afastar os fundamentos da decisão singular, que deve ser mantida por seus próprios termos.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59913073 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:59
Código de Controle do Documento: c193c91f-a82e-406b-9a07-efdc3e032ded

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.652.594 / RJ

Número Registro: 2024/0184748-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00345706420208190209 202424502491 345706420208190209

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: SPE AMERICAS 9.000 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.
AGRAVANTE	: CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	: ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
	CAROLINE CARREGAL DOS SANTOS - RJ206947
	LEANDRO SOARES SOUZA - RJ199197
	ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
SOC. de ADV.	ANTONIO RICARDO CORREA ADVOGADOS ASSOCIADOS
AGRAVADO	: MARIA TEREZA DE SABOYA ALFONSO
ADVOGADOS	: MAURO ABDON GABRIEL - RJ082725
	RENATA DUARTE FONTES RIBEIRO - RJ174260

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: SPE AMERICAS 9.000 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.
AGRAVANTE	: CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	: ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
	CAROLINE CARREGAL DOS SANTOS - RJ206947
	LEANDRO SOARES SOUZA - RJ199197

Documento eletrônico VDA60241686 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:47:11
Código de Controle do Documento: 0505521a-42f3-4a44-8bdf-05cdd6728cdc

ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
ANTONIO RICARDO CORREA ADVOGADOS ASSOCIADOS
AGRAVADO : MARIA TEREZA DE SABOYA ALFONSO
ADVOGADOS : MAURO ABDON GABRIEL - RJ082725
RENATA DUARTE FONTES RIBEIRO - RJ174260

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241686 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:47:11
Código de Controle do Documento: 0505521a-42f3-4a44-8bdf-05cdd6728cdc