



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AglInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2199152 - SE (2025/0060822-5)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : LAREDO HB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : MÁRCIO MACÊDO CONRADO - SE003806
NILO DE AZEVEDO STRAPPA NETO - SE008207
IANDRA FRAGA ABREU - SE013849
AGRAVADO : CATARINA GONCALVES SANTOS VIANA
AGRAVADO : FABIO CLEBERSON SANTOS VIANA DA SILVA
ADVOGADO : WALTER OLIVEIRA LARANJEIRA BARBOSA FILHO - SE009548

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DE EXAME DO ART. 32-A DA LEI 6.766/1979. SÚMULA 211/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, por óbice da Súmula 211/STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se houve prequestionamento, ainda que implícito, do art. 32-A da Lei 6.766/1979 no acórdão recorrido, apto a viabilizar o conhecimento do recurso especial, de forma a afastar a incidência da Súmula 211/STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Constata-se a ausência de manifestação específica do Tribunal de origem sobre o art. 32-A da Lei 6.766/1979, mesmo após a oposição de embargos de declaração, inexistindo juízo de valor acerca do dispositivo federal indicado.

4. A falta de exame, na origem, do dispositivo legal tido por violado atrai a incidência da Súmula 211/STJ, que exige o prévio prequestionamento da matéria federal para o conhecimento do recurso especial.

5. O prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC/2015 demanda, além da oposição de embargos de declaração, a alegação de violação ao art. 1.022 do CPC/2015 nas razões do recurso especial, providência não adotada pela Recorrente.

IV. DISPOSITIVO

16. 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 09/06/2026 a 15/06/2026, 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, 15 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AglInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2199152 - SE (2025/0060822-5)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : LAREDO HB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS : MÁRCIO MACÊDO CONRADO - SE003806
NILO DE AZEVEDO STRAPPA NETO - SE008207
IANDRA FRAGA ABREU - SE013849
AGRAVADO : CATARINA GONCALVES SANTOS VIANA
AGRAVADO : FABIO CLEBERSON SANTOS VIANA DA SILVA
ADVOGADO : WALTER OLIVEIRA LARANJEIRA BARBOSA FILHO - SE009548

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA DE EXAME DO ART. 32-A DA LEI 6.766/1979. SÚMULA 211/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, por óbice da Súmula 211/STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se houve prequestionamento, ainda que implícito, do art. 32-A da Lei 6.766/1979 no acórdão recorrido, apto a viabilizar o conhecimento do recurso especial, de forma a afastar a incidência da Súmula 211/STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Constata-se a ausência de manifestação específica do Tribunal de origem sobre o art. 32-A da Lei 6.766/1979, mesmo após a oposição de embargos de declaração, inexistindo juízo de valor acerca do dispositivo federal indicado.

4. A falta de exame, na origem, do dispositivo legal tido por violado atrai a incidência da Súmula 211/STJ, que exige o prévio prequestionamento da matéria federal para o conhecimento do recurso especial.

5. O prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC/2015 demanda, além da oposição de embargos de declaração, a alegação de violação ao art. 1.022 do CPC/2015 nas razões do recurso especial, providência não adotada pela Recorrente.

IV. DISPOSITIVO

16. 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 LAREDO HB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA contra decisão monocrática, acostada às fls. 454-457, e-STJ, da lavra deste signatário, que não conheceu do recurso especial da ora insurgente.

O apelo extremo, fundamentado na alínea "a" do permissivo constitucional, foi interposto no intuito de reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, assim ementado (fls. 169-177, e-STJ).:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIA C/C REPARAÇÃO POR PERDAS E DANOS. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO POR CULPA DOS PROMITENTES COMPRADORES. JULGAMENTO DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DA LIDE. RECURSO DA EMPRESA REQUERIDA. APLICAÇÃO DO CDC. DEVOLUÇÃO DE 80% DO TOTAL DAS PARCELAS PAGAS PELOS DEMANDANTES. SÚMULA 543, STJ. PRECEDENTE DO STJ. CONQUANTO HAJA CLÁUSULA CONTRATUAL PREVENDO A RETENÇÃO MÁXIMA DOS VALORES PAGOS PELA PARTE AUTORA, EM APLICAÇÃO DA LEI Nº 13.786/2018, PODE O MAGISTRADO, EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, ATENUÁ- LA NAQUILO EM QUE SE CONFIGURAR MANIFESTA CLÁUSULA ABUSIVA. RESPEITO AOS DITAMES DO ARTIGO 51, PARÁGRAFO § 1º, III, CDC. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA QUE LIMITOU A RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS, CONFORME JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE DE JUSTIÇA E DO STJ. CLÁUSULA ABUSIVA CONFIGURADA. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. ALTERAÇÃO. JUROS INCIDEM A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. À UNANIMIDADE.

Os embargos de declaração opostos pela recorrente foram rejeitados (fls. 340-345, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 347-367, e-STJ), a parte insurgente apontou violação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano), incluído pela Lei n. 13.786/2018 (Lei dos Distratos).

Sustentou, em síntese, a reforma do julgado recorrido no sentido de reconhecer a legalidade da retenção aplicada pela Recorrente quando do distrato administrativo do contrato, para julgar improcedente a pretensão autoral, fazendo prevalecer o entendimento segundo o qual, em empreendimentos caracterizados como loteamentos, o valor da cláusula penal será de 10% do valor atualizado do contrato, não sendo possível o redimensionamento do valor da multa contratual (cláusula penal) prevista em contrato, em caso de rescisão por iniciativa do comprador, quando os termos rescisórios estiverem em consonância com a lei de distrato.

Requeru, ainda, que o valor a ser devolvido aos compradores, ora recorridos, obedeça ao parcelamento previsto no §1º do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979.

Alternativamente, pleiteou a majoração da verba para 25% dos valores totais pagos, conforme posição desta Corte.

Transcorreu *in albis* o prazo para as contrarrazões (fl. 380, e-STJ).

Admitido o recurso especial na origem (fls. 383-389, e-STJ), ascenderam os autos a esta egrégia Corte de Justiça.

Sobreveio a decisão singular (fls. 454-457, e-STJ), por meio da qual não se conheceu do recurso especial, ante a incidência da Súmula 211/STJ, porquanto, inobstante a oposição de embargos de declaração, o conteúdo normativo do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, não teria sido objeto de exame pelo Tribunal estadual. Ademais, a recorrente, ora agravante, olvidou-se de apontar eventual violação do artigo 1.022 do CPC/2015, que possibilitaria ao órgão julgador verificar a existência do vício e determinar a anulação do acórdão por negativa de prestação jurisdicional, com retorno dos autos à origem para manifestação expressa acerca da questão.

Daí o presente agravo interno (fls. 461-470, e-STJ), no qual a parte agravante sustenta que a matéria objeto do recurso especial (violação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979) foi devidamente prequestionada, ao menos, implicitamente, haja vista a tese jurídica ter sido corretamente delimitada no acórdão recorrido e na decisão de admissibilidade.

Requer a reconsideração da decisão monocrática ou, caso assim não se entenda, seja o presente agravo interno submetido à análise do órgão colegiado, para, ao final, reformar a decisão monocrática e conhecer do recurso especial a fim de dar-lhe provimento, reconhecendo que o "(...) Acórdão combatido ofende ao art. 3º da lei nº 13.786/18, que inseriu o art. 32-A na lei de parcelamento do solo urbano (lei 6766/79), que permitiu que em empreendimentos caracterizados como loteamentos, o valor da cláusula penal será de 10% do valor atualizado do contrato e que não cabe ao judiciário redimensionar o valor da multa, quando os termos rescisórios estão em consonância com a lei de distrato" (fl. 466, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBONI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte agravante são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra, por seus próprios fundamentos.

1. De fato, verifica-se, das razões recursais, que o conteúdo normativo do art. 32-A, da Lei n. 6.766 /1979, tido por violado, não foi objeto de apreciação pelo Tribunal estadual.

Cumprido destacar que a Corte de origem, a despeito dos embargos de declaração suscitados, não se manifestou expressamente sobre o referido artigo.

Portanto, ausente o prequestionamento, entendido como a necessidade de ter o tema objeto do recurso sido examinado na decisão atacada, o que atrai a incidência da Súmula n. 211 do STJ.

Ressalta-se, ainda, que o prequestionamento é exigência inafastável contida na própria previsão constitucional, impondo-se como um dos principais pressupostos ao conhecimento do recurso especial.

Ademais, sua ocorrência se dá quando a causa tiver sido decidida à luz da legislação federal indicada, com emissão de juízo de valor acerca dos respectivos dispositivos legais, interpretando-se sua aplicação ou não ao caso concreto, situação não verificada na presente hipótese.

Ilustrativamente:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. **EMBARGOS À EXECUÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 211 DO STJ.** GRATUIDADE DA JUSTIÇA. INDEFERIMENTO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA NOS MOLDES LEGAIS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. **O recurso especial não deve ser conhecido quando ausente o prequestionamento da questão federal nele ventilada, por incidência da Súmula nº 211 do STJ.**

3. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula nº 7 do STJ.

4. A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea c do art. 105, III, da CF.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1570272/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/05/2020, DJe 20/05/2020)[grifou-se]

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DESCUMPRIMENTO DE ORDEM JUDICIAL. MANUTENÇÃO DO NOME DA PARTE AUTORA NOS CADASTROS DE PROTEÇÃO DO CRÉDITO. DANO MORAL NÃO CARACTERIZADO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. SÚMULA 284 DO STF. VIOLAÇÃO DE LEI FEDERAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO. **PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211 DO STJ.** CONFIGURAÇÃO DE DANOS MORAIS EM PROCESSO JUDICIAL DIVERSO. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há que se falar em nulidade do acórdão por vício de contradição sem deduzir de que modo o acórdão recorrido teria incorrido em aludida deficiência ou demonstrar impacto no deslinde da causa. Súmula 284/STF.

2. **Para que se configure o prequestionamento da matéria, ainda que implícito, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal (Súm. 211/STJ).**

3. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto

impugnado impõe o não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula nº 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles."

4. O reexame de fatos e provas sobre o preenchimento dos requisitos para responsabilidade civil por danos morais decorrente da inclusão indevida da inscrição em cadastros de inadimplência, em evento considerado apto a gerar o dever sucessivo de reparar, demandaria o revolvimento das premissas fático-probatórias estabelecidas nas instâncias ordinárias, remetendo até mesmo a processo judicial distinto, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos do enunciado da Súmula 7/STJ. Dissídio jurisprudencial prejudicado.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1817645/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/06/2020, DJe 30/06/2020)[grifou-se]

Importante assinalar, ainda, que o prequestionamento ficto, previsto no art. 1.025 do CPC/2015, só é admissível quando, após a oposição de embargos de declaração na origem, o recorrente suscitar a violação ao art. 1.022 do mesmo diploma, porquanto somente dessa forma é que o órgão julgador poderá verificar a existência do vício e proceder à supressão de grau. Contudo, não houve alegação de violação do art. 1.022 do CPC/2015 no recurso especial apresentado.

Ausente o prequestionamento, revela-se inafastável o teor da Súmula 211 do STJ, quanto ao ponto. De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

2. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 2.199.152 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0060822-5

Número de Origem:
00419077620238250001 202311101310 202400838681

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

Relator do AgInt

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LAREDO HB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : MÁRCIO MACÊDO CONRADO - SE003806

NILO DE AZEVEDO STRAPPA NETO - SE008207

IANIRA FRAGA ABREU - SE013849

RECORRIDO : CATARINA GONCALVES SANTOS VIANA

RECORRIDO : FABIO CLEBERSON SANTOS VIANA DA SILVA

ADVOGADO : WALTER OLIVEIRA LARANJEIRA BARBOSA FILHO - SE009548

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - PRÁTICAS ABUSIVAS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LAREDO HB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

ADVOGADOS : MÁRCIO MACÊDO CONRADO - SE003806

NILO DE AZEVEDO STRAPPA NETO - SE008207

IANIRA FRAGA ABREU - SE013849

AGRAVADO : CATARINA GONCALVES SANTOS VIANA

AGRAVADO : FABIO CLEBERSON SANTOS VIANA DA SILVA

ADVOGADO : WALTER OLIVEIRA LARANJEIRA BARBOSA FILHO - SE009548

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 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, 15 de junho de 2026