



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2201295 - SP (2025/0076809-6)

RELATORA : MINISTRA DANIELA TEIXEIRA
AGRAVANTE : WAGNER DOS SANTOS GOMES
ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055
AGRAVADO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
: LTDA
ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. ADMISSIBILIDADE RECURSAL. TAXA DE FRUIÇÃO EM LOTEAMENTO. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ E 284/STF. AGRAVO INTERNO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do recurso especial por incidência dos óbices das Súmulas n. 5/STJ, 7/STJ e 284/STF em controvérsia sobre a validade da cobrança de taxa de fruição com base no art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 (redação da Lei n. 13.786/2018), em contrato firmado em 2020.

2. O Tribunal de origem reconheceu posse imediata e disponibilidade de infraestrutura de lazer desvinculada de edificação, concluindo pela incidência da taxa de fruição. O agravante sustenta que a questão seria exclusivamente jurídica, defendendo interpretação sistemática do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 (redação da Lei n. 13.786/2018) à luz do CDC, da vedação ao enriquecimento sem causa e da proporcionalidade, e afirma inexistência de fruição efetiva. A parte agravada não apresentou contrarrazões (CPC, art. 1.021, § 2º).

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se assiste razão ao agravante quanto à alegada violação ao artigo 32-A da Lei n. 6.766/1979 (redação da Lei n. 13.786/2018) e se o agravo interno apresentou argumentação suficiente para afastar os óbices apontados na decisão agravada e permitir o conhecimento da insurgência apresentada no recurso especial.

III. Razões de decidir

4. Incide o art. 1.021, § 1º, do CPC e a Súmula n. 182/STJ quando não há impugnação específica ao fundamento único ou quando há impugnação parcial de capítulo autônomo da decisão agravada; no caso, o agravante não refutou o óbice da Súmula n. 5/STJ e não demonstrou, com vinculação às razões do recurso especial, a alegada violação ao art. 32-A da Lei n. 6.766/1979.

5. A Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos Embargos de Divergência no REsp n.

1.424.404/SP, pacificou o entendimento de que a falta de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo da decisão recorrida conduz apenas à preclusão da matéria. Contudo, restou estabelecido que a previsão contida na Súmula n. 182/STJ e no art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil terá incidência nas seguintes hipóteses: (i) ausência de impugnação ao fundamento único da decisão agravada; (ii) impugnação parcial de capítulo autônomo, ou seja, não impugnação de um dos fundamentos sobrepostos no mesmo capítulo.

6. O agravo interno não fez referência ao óbice da Súmula n. 5/STJ e, conforme extensa jurisprudência desta Corte, a impugnação da Súmula n. 7/STJ pressupõe estrutura argumentativa específica, indicando-se as premissas fáticas admitidas como verdadeiras pelo Tribunal de origem, a qualificação jurídica atribuída pelo Tribunal de origem e a apreciação jurídica que lhes deveria ter sido efetivamente atribuída, o que não se verifica no caso.

7. Quanto ao óbice da Súmula n. 284/STF, caberia ao agravante ter demonstrado, com expressa referência às razões expostas no recurso especial, que a insurgência articulou, de maneira argumentativa e convincente, de que modo o acórdão recorrido teria violado o dispositivo, o que também não se verifica nas razões do presente agravo interno.

IV. Dispositivo

8. Agravo interno não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2201295 - SP (2025/0076809-6)

RELATORA : **MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE : **WAGNER DOS SANTOS GOMES**
ADVOGADO : **LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055**
AGRAVADO : **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**
: **LTDA**
ADVOGADA : **ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. ADMISSIBILIDADE RECURSAL. TAXA DE FRUIÇÃO EM LOTEAMENTO. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5 E 7/STJ E 284/STF. AGRAVO INTERNO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do recurso especial por incidência dos óbices das Súmulas n. 5/STJ, 7/STJ e 284/STF em controvérsia sobre a validade da cobrança de taxa de fruição com base no art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 (redação da Lei n. 13.786/2018), em contrato firmado em 2020.

2. O Tribunal de origem reconheceu posse imediata e disponibilidade de infraestrutura de lazer desvinculada de edificação, concluindo pela incidência da taxa de fruição. O agravante sustenta que a questão seria exclusivamente jurídica, defendendo interpretação sistemática do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979 (redação da Lei n. 13.786/2018) à luz do CDC, da vedação ao enriquecimento sem causa e da proporcionalidade, e afirma inexistência de fruição efetiva. A parte agravada não apresentou contrarrazões (CPC, art. 1.021, § 2º).

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se assiste razão ao agravante quanto à alegada violação ao artigo 32-A da Lei n. 6.766/1979 (redação da Lei n. 13.786/2018) e se o agravo interno apresentou argumentação suficiente para afastar os óbices apontados na decisão agravada e permitir o conhecimento da insurgência apresentada no recurso especial.

III. Razões de decidir

4. Incide o art. 1.021, § 1º, do CPC e a Súmula n. 182/STJ quando não há impugnação específica ao fundamento único ou

quando há impugnação parcial de capítulo autônomo da decisão agravada; no caso, o agravante não refutou o óbice da Súmula n. 5/STJ e não demonstrou, com vinculação às razões do recurso especial, a alegada violação ao art. 32-A da Lei n. 6.766/1979.

5. A Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos Embargos de Divergência no REsp n. 1.424.404/SP, pacificou o entendimento de que a falta de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo da decisão recorrida conduz apenas à preclusão da matéria. Contudo, restou estabelecido que a previsão contida na Súmula n. 182/STJ e no art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil terá incidência nas seguintes hipóteses: (i) ausência de impugnação ao fundamento único da decisão agravada; (ii) impugnação parcial de capítulo autônomo, ou seja, não impugnação de um dos fundamentos sobrepostos no mesmo capítulo.

6. O agravo interno não fez referência ao óbice da Súmula n. 5/STJ e, conforme extensa jurisprudência desta Corte, a impugnação da Súmula n. 7/STJ pressupõe estrutura argumentativa específica, indicando-se as premissas fáticas admitidas como verdadeiras pelo Tribunal de origem, a qualificação jurídica atribuída pelo Tribunal de origem e a apreciação jurídica que lhes deveria ter sido efetivamente atribuída, o que não se verifica no caso.

7. Quanto ao óbice da Súmula n. 284/STF, caberia ao agravante ter demonstrado, com expressa referência às razões expostas no recurso especial, que a insurgência articulou, de maneira argumentativa e convincente, de que modo o acórdão recorrido teria violado o dispositivo, o que também não se verifica nas razões do presente agravo interno.

IV. Dispositivo

8. Agravo interno não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de minha relatoria que não conheceu do recurso especial com fundamento nos óbices das Súmulas n. 5/STJ, 7/STJ e 284/STF quanto à alegada afronta ao artigo 32-A da Lei n. 6.766/79, com a redação dada pela Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato).

Quanto ao óbice da Súmula n. 284/STF, o agravante argumenta que o recurso especial sustentou expressamente que a aplicação da taxa de fruição depende da existência de efetivo proveito econômico do imóvel, defendendo interpretação sistemática do dispositivo legal à luz do CDC, da vedação ao enriquecimento sem causa e da proporcionalidade. Quanto ao óbice da Súmula n. 7/STJ, o agravante argumenta que a controvérsia é exclusivamente jurídica: saber se

a posse formal do lote, desacompanhada de uso efetivo, autoriza automaticamente a cobrança de taxa de fruição.

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada não se manifestou.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos anteriormente lançados, motivo pelo qual mantenho a decisão agravada pelos fundamentos expostos, os quais transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão:

[...]

Com efeito, o acórdão recorrido fundamentou a validade da cobrança da taxa de fruição com base na aplicação direta do art. 32-A da Lei nº 6.766/79, com a redação dada pela Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), aplicável ao contrato firmado em 2020.

O recorrente, contudo, fundamenta sua irrisignação em dispositivos genéricos do Código de Defesa do Consumidor (arts. 51 e 53) e do Código Civil (arts. 413 e 884), sem enfrentar ou demonstrar a inaplicabilidade ou ilegalidade do dispositivo específico (art. 32-A da Lei nº 6.766/79) utilizado como ratio decidendi pelo Tribunal de origem.

Nesse cenário, a análise das razões recursais indica que a parte recorrente limitou-se à menção dos preceitos legais que considera violados ou desconsiderados, sem deixar claro, de maneira argumentativa objetiva e convincente, a forma como ocorreu a efetiva contrariedade ou negativa de vigência, pelo Tribunal de origem.

A hipótese atrai, portanto, a incidência do entendimento exposto pela súmula 284 do STF, na medida em que: "A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema." (AgInt no AREsp n. 2.444.719/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 28/2/2024.)

Com efeito, "As razões do recurso especial devem exprimir, com transparência e objetividade, os motivos pelos quais a agravante visa reformar o decisum." (AgInt no AREsp n. 2.562.537/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

Outrossim, o Tribunal de origem, ao decidir pela incidência da taxa de fruição, baseou-se fundamentalmente na interpretação das cláusulas contratuais e na análise das provas dos autos, consignando expressamente que o autor recebeu a posse imediata e que o loteamento oferecia infraestrutura de lazer utilizável independentemente de edificação no lote.

Confira-se trecho elucidativo do acórdão recorrido:

"Pelo que se observa dos autos, a parte autora adquiriu lote em 19.01.2020, recebendo imediatamente a posse (cláusula 6 – fls. 46) sem que fosse condicionada à realização de qualquer construção, podendo, desde aquele momento usufruir da infraestrutura do loteamento. Aliás, esse é outro ponto importante. O local é dotado de uma infraestrutura que permite o lazer daquele que, mesmo sem ter construído no local, tem acesso a clubes internos, ecopista, restaurante, e tudo o mais (eSTJ fl. 224)."

Para acolher a tese do recorrente de que não houve fruição, posse efetiva ou possibilidade de uso do imóvel, seria imprescindível promover o reexame do acervo fático-probatório e a reinterpretação das cláusulas contratuais (especificamente a Cláusula 6), providências vedadas em sede de recurso especial.

A conclusão do Tribunal a quo de que houve disponibilidade de uso (fruição) da infraestrutura é uma premissa fática. Alterar essa premissa para afirmar que se trata de "mero terreno sem uso" demandaria revolvimento de provas.

[...]

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Caso exista nos autos prévia fixação de honorários advocatícios pelas instâncias de origem, determino sua majoração em desfavor da parte recorrente, no importe de 2% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

A Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos Embargos de Divergência no REsp n. 1.424.404/SP, pacificou o entendimento de que a Súmula n. 182/STJ — retratada na parte final do inciso III do artigo 932 do CPC de 2015 e no inciso I do parágrafo único do artigo 253 do RISTJ — não tem aplicação quando, no agravo interno, a parte deliberadamente abandona as questões independentes e autônomas que não são suficientes para sustentar a integralidade da decisão monocrática que julgou o recurso especial. A falta de impugnação, no agravo interno, de capítulo autônomo da decisão recorrida conduz apenas à preclusão da matéria.

Contudo, restou estabelecido que a previsão contida na Súmula n. 182/STJ e no art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil terá incidência nas seguintes hipóteses: (i) ausência de impugnação ao fundamento único da decisão agravada; (ii) impugnação parcial de capítulo autônomo, ou seja, não impugnação de um dos fundamentos sobrepostos no mesmo capítulo.

A decisão agravada fundamentou o não conhecimento do pleito recursal relativo à alegada afronta ao artigo 32-A da Lei n. 6.766/79, com a redação dada pela Lei n. 13.786/2018, com base nos óbices das Súmulas n. 5/STJ, 7/STJ e 284/STF. A parte agravante não fez referência à Súmula n. 5/STJ nem demonstrou, com expressa referência às razões do recurso especial, que o recurso articulou, de

maneira argumentativa e convincente, de que modo o acórdão recorrido teria violado o dispositivo.

Especificamente em relação à incidência da Súmula n. 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação do óbice, sem explicitar, à luz da moldura fática delineada no acórdão recorrido e da tese jurídica trazida no recurso especial, de que maneira a análise da pretensão recursal não dependeria do reexame fático-probatório. Esse ônus processual implica um procedimento argumentativo por meio do qual se deve demonstrar que a análise do objeto recursal demandaria tão somente a aplicação de uma outra forma jurídica aos fatos já estabelecidos pelo Tribunal de origem.

Conforme extensa jurisprudência desta Corte, a impugnação da Súmula n. 7/STJ pressupõe estrutura argumentativa específica, indicando-se as premissas fáticas admitidas como verdadeiras pelo Tribunal de origem, a qualificação jurídica atribuída pelo Tribunal de origem e a apreciação jurídica que lhes deveria ter sido efetivamente atribuída, o que não se verifica no caso.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RAZÕES GENÉRICAS. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO.

1. Incumbe ao agravante infirmar especificamente todos os fundamentos da decisão atacada, demonstrando o seu desacerto, de modo a justificar o cabimento do recurso especial interposto, sob pena de não ser conhecido o agravo (art. 932, III, do Código de Processo Civil).

2. No tocante às Súmulas nºs 5 e 7/STJ, não basta a parte sustentar genericamente a não aplicação dos óbices, sem explicitar, à luz do contexto fático delineado no acórdão e da tese recursal trazida no recurso especial, de que maneira a análise não dependeria do reexame fático-probatório ou da análise das cláusulas contratuais.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.753.530/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 20/12/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DENEGATÓRIA DE ADMISSIBILIDADE DE RECURSO ESPECIAL. DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PRECONIZADOS PELO ART. 932, III, DO NCPC (ART. 544, § 4º, I, DO CPC/73). AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo n.º 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. Não se mostra viável o agravo em recurso especial que, apresentado em desacordo com os requisitos preconizados pelo art. 932, III, do NCPC (544, § 4º, I, do CPC/73), não impugna os fundamentos da respectiva inadmissibilidade (incidência das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ e 284 do STF).

3. **Não basta para considerar "especificamente impugnados" os fundamentos da decisão recorrida a mera transcrição de súmulas ou reprodução de dispositivos legais violados. Necessário, além das indicações expressas e claras, a sua vinculação aos fatos tal como analisados pelo acórdão ou decisão para então, mediante enfrentamento dialético desse conjunto de permissivos constitucionais em face do exame soberano do material de cognição pela Corte estadual, se chegar ao almejado entendimento de que a classificação jurídica concluída não espelha o melhor direito ao caso.**

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTO NÃO INFIRMADO ESPECIFICAMENTE. ARTIGO 1.021, § 1º, CPC/2015.

1. Trata-se de Agravo Interno contra decisão da Presidência do Superior Tribunal de Justiça que não conheceu do Agravo em Recurso Especial por ausência de refutação específica a um dos fundamentos do juízo de admissibilidade (Súmula 7/STJ).

2. Da leitura atenta do Agravo em Recurso Especial (fls. 154-160, e-STJ) verifica-se tópico específico (IV - DO REEXAME DE FATOS E PROVAS). Contudo, a genérica reclamação de que "todos os fatos constam do próprio acórdão recorrido", ou de que "não se verifica a aplicação do óbice da súmula 7 do STJ, ante a natureza exclusivamente jurídica das questões", não pode ser considerada ataque aos fundamentos da decisão de inadmissibilidade.

3. **A impugnação da Súmula 7/STJ pressupõe estrutura argumentativa específica, indicando-se as premissas fáticas admitidas como verdadeiras pelo Tribunal de origem, a qualificação jurídica atribuída pelo Tribunal de origem e a apreciação jurídica que lhes deveria ter sido efetivamente atribuída. O recurso daí proveniente deveria se esmerar em demonstrar efetivamente que a referida súmula não se aplica ao caso concreto, e não em simplesmente reiterar o Recurso Especial.**

4. Agravo Interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.790.197/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 31/5/2021, DJe de 1/7/2021.)

Ante o exposto, **não conheço** do agravo interno.

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no REsp 2.201.295 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0076809-6

Número de Origem:
10263469320228260100

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : WAGNER DOS SANTOS GOMES

ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

RECORRIDO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : WAGNER DOS SANTOS GOMES

ADVOGADO : LUCAS HERCULANO DE SOUZA - SP392055

AGRAVADO : MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADA : ADRIANA SILVIANO FRANCISCO - SP138605

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrichi.

Brasília, 15 de junho de 2026