SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2886281 - GO (2025/0094498-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	ARILSON PEREIRA DA SILVA
AGRAVANTE	:	LUCIANA FARIA PAIVA SILVA
ADVOGADO	:	NORBERTO RODRIGUES DA SILVA - GO050415
AGRAVADO	:	LEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
		GABRIELLE GUIMARAES NAVES - GO040738
		FABRIZIA ROSA DOS SANTOS - GO036752
		MARIANA CARVALHO DE BARROS - GO043422
		VICTORIA RIOS BRANDAO FERREIRA DE AVELAR - GO051419

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL REINTEGRAÇÃO C/C DE POSSE, COBRANÇA DE FRUIÇÃO E MULTA CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado impede a exata compreensão da controvérsia e obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

2. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF no caso.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

II. Dispositivo

4. Agravo interno desprovido.

Documento eletrônico VDA59042852 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:37:03
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: ac24fe83-6e57-49e8-9296-13b0b46eaf4c

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 06/08/2026 a 12/08/2026, 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, 12 de agosto de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA59042852 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:37:03
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: ac24fe83-6e57-49e8-9296-13b0b46eaf4c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2886281 - GO (2025/0094498-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	ARILSON PEREIRA DA SILVA
AGRAVANTE	:	LUCIANA FARIA PAIVA SILVA
ADVOGADO	:	NORBERTO RODRIGUES DA SILVA - GO050415
AGRAVADO	:	LEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
		MARIANA CARVALHO DE BARROS - GO043422
		FABRIZIA ROSA DOS SANTOS - GO036752
		GABRIELLE GUIMARAES NAVES - GO040738
		VICTORIA RIOS BRANDAO FERREIRA DE AVELAR - GO051419

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL REINTEGRAÇÃO C/C DE POSSE, COBRANÇA DE FRUIÇÃO E MULTA CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado impede a exata compreensão da controvérsia e obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

2. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF no caso.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

II. Dispositivo

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 772-778) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao agravo em recurso especial (fls. 756-759).

Documento eletrônico VDA57781759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:20:41
Código de Controle do Documento: 0c142bf9-18d5-4315-a45b-4daed32d2e6d

Em suas razões, a parte agravante alega que a inaplicabilidade da Súmula n. 284/STF, pois, "Ainda que não tenham sido repetidos os números dos artigos de forma literal, a fundamentação foi clara ao demonstrar a contrariedade ao sistema normativo" (fl. 775). Argumenta pela presença do prequestionamento, pois "o Tribunal de origem decidiu sobre a rescisão por culpa do comprador e a extensão do pagamento, o que inevitavelmente pressupõe apreciação do adimplemento substancial" (fl. 776). Por fim refere não ser caso de incidência da Súmula n. 7/STJ.

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

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 785-795).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 756-759):

> Trata-se de agravo nos próprios autos interposto por ARILSON PEREIRA DA SILVA e LUCIANA FARIA PAIVA SILVA contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão das Súmulas n. 7/STJ e 284/STF (fls. 699-702).
>
> O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fls. 431-433):
>
> > APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL REINTEGRAÇÃO C/C DE POSSE, COBRANÇA DE FRUIÇÃO E MULTA CONTRATUAL. RESCISÃO CONTRATUAL. CERCEAMENTO DE DEFESA E IMPUGNAÇÃO AO DEFERIMENTO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA. PREJUDICIAIS DE MÉRITO RECHAÇADAS. CULPA DO COMPRADOR. SÚMULA Nº 543 DO STJ. TAXA FRUIÇÃO. BENFEITORIAS INDENIZÁVEIS. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.
> >
> > 1. É ônus daquele que impugna o deferimento da justiça gratuita demonstrar (e não meramente alegar) a suficiência financeira do beneficiário para arcar com as custas e despesas processuais (art. 7º da lei n. 1.060/50). Não se desincumbindo desse ônus, rejeita-se a impugnação ao deferimento da gratuidade da justiça.
> >
> > 2. A inteligência da Súmula nº 28 do TJGO determina “afasta-se a preliminar de cerceamento de defesa, suscitada em razão do julgamento antecipado da lide, quando existem nos autos provas suficientes à formação do convencimento do juiz e a parte interessada não se desincumbe do ônus de demonstrar o seu prejuízo, sem o qual não há que se falar em nulidade”. Na hipótese, houve decisão saneadora que indeferiu as provas requeridas e os Apelantes deixaram o prazo transcorrer sem a interposição de recurso, portanto, preclusa a matéria.
> >
> > 3. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente

Documento eletrônico VDA57781759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:20:41
Código de Controle do Documento: 0c142bf9-18d5-4315-a45b-4daed32d2e6d

ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem vendedor/construtor, deu causa ao desfazimento (Súmula n. 543/STJ).

4. O fato de os compradores terem dado causa à rescisão do contrato não implica imputar-lhe onerosidade excessiva, de modo que a multa pela rescisão contratual deve ser equitativa e deve permitir vantagem razoável ao fornecedor, evitando-se, dessarte, a abusividade e a ofensa ao equilíbrio contratual e aplicando a cláusula geral da boa-fé.

5. Realizada edificação, é devida a taxa de fruição pelo uso e proveito econômico do bem em 0,5% do valor do imóvel atualizado até a efetiva desocupação, sentença reformada neste ponto.

6. As benfeitorias e acessões devem ser indenizadas, sob pena de enriquecimento sem causa, haja vista que implicam acréscimo ao patrimônio do compromitente vendedor.

7. Em razão do desprovimento do recurso adesivo, majoro em 2% os honorários advocatícios sucumbenciais, totalizando 12% nos termos do Art. 85, § 11, do CPC.

APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. RECURSO ADESIVO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 455-463).

Nas razões do recurso especial (fls. 507-518), interposto com fundamento no art. 105, III, alínea “a”, da CF, a parte recorrente alegou violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) art. 475 do CC, referindo que deveria ter sido reconhecido o adimplemento substancial, ante a boa-fé dos recorrentes e o cumprimento da maior parte de suas obrigações contratuais, e

(ii) Lei n. 13.786/2018, argumentando que não seria devida a taxa de fruição, pois não prevista em contrato bem como anterior à entrada em vigor da citada norma.

No agravo (fls. 715-722), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial. Contraminuta apresentada (fls. 734-736).

É o relatório.

Decido.

Em relação à violação da Lei n. 13.786/2018, nas razões recursais, não foram indicados os dispositivos legais supostamente violados ou objeto de interpretação divergente, de que resulta a incidência da Súmula n. 284 do STF.

Em relação à alegação de adimplemento substancial, não foi analisada pelo Tribunal de origem e não foram opostos embargos de declaração para tratar da matéria, circunstância que impede o conhecimento da insurgência por falta de prequestionamento. Assim, devem ser aplicadas as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Ainda rever a conclusão do acórdão demandaria reavaliação do contrato e incursão no campo fático-probatório, a fim de avaliar sua presença e suas consequências, providências vedadas na via especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Documento eletrônico VDA57781759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:20:41
Código de Controle do Documento: 0c142bf9-18d5-4315-a45b-4daed32d2e6d

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, nas teses de violação do art. 475 do CC e de não incidência, no caso concreto, das Súmulas n. 282, 284 e 356 do STF e 5 e 7 do STJ, matérias essas que, conforme anteriormente transcrito, foram enfrentadas de forma exauriente na decisão agravada.

Quanto à Súmula n. 284/STF, embora a parte recorrente tenha indicado violação da Lei n. 13.786/2018, não individualizou qual o dispositivo teria sido supostamente violado.

A própria parte reconhece que não indicou os dispositivos legais, argumentando que "exigência de indicação minuciosa e exauriente de dispositivos violados, quando a lei é citada em seu inteiro teor, configura rigor excessivo" (fl. 775), o que dispensa acréscimo argumentativo.

Em relação ao adimplemento substancial a parte refere que "o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, ao tratar da rescisão contratual e da culpa do comprador, analisou sim o grau de cumprimento das obrigações pelas partes, inclusive para fixar a restituição das parcelas e a multa rescisória" (fl. 776), o que é diferente de enfrentar a tese jurídica do adimplemento substancial. Inafastáveis, portanto, as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

Por fim, a aplicação da Súmula n. 7/STJ é patente, pois demandaria avaliar cláusulas contratuais, percentuais pagos, boa-fé e outros elementos que demandam análise dos fatos.

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

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA57781759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 19/06/2026 18:20:41
Código de Controle do Documento: 0c142bf9-18d5-4315-a45b-4daed32d2e6d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.886.281 / GO

Número Registro: 2025/0094498-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
523758776 52375877620218090146

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

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	: LEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
	GABRIELLE GUIMARAES NAVES - GO040738
	FABRIZIA ROSA DOS SANTOS - GO036752
	MARIANA CARVALHO DE BARROS - GO043422
	VICTORIA RIOS BRANDAO FERREIRA DE AVELAR - GO051419
AGRAVANTE	: ARILSON PEREIRA DA SILVA
AGRAVANTE	: LUCIANA FARIA PAIVA SILVA
ADVOGADO	: NORBERTO RODRIGUES DA SILVA - GO050415
AGRAVADO	: LEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
	GABRIELLE GUIMARAES NAVES - GO040738
	FABRIZIA ROSA DOS SANTOS - GO036752
	MARIANA CARVALHO DE BARROS - GO043422
	VICTORIA RIOS BRANDAO FERREIRA DE AVELAR - GO051419
AGRAVADO	: ARILSON PEREIRA DA SILVA
AGRAVADO	: LUCIANA FARIA PAIVA SILVA
ADVOGADO	: NORBERTO RODRIGUES DA SILVA - GO050415

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

Documento eletrônico VDA59018333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:29:41
Código de Controle do Documento: 810acdef-6c41-45bb-a101-1989f073d147

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ARILSON PEREIRA DA SILVA
AGRAVANTE : LUCIANA FARIA PAIVA SILVA
ADVOGADO : NORBERTO RODRIGUES DA SILVA - GO050415
AGRAVADO : LEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : LEONARDO MARTINS MAGALHÃES - GO021230
GABRIELLE GUIMARAES NAVES - GO040738
FABRIZIA ROSA DOS SANTOS - GO036752
MARIANA CARVALHO DE BARROS - GO043422
VICTORIA RIOS BRANDAO FERREIRA DE AVELAR - GO051419

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, 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, 12 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59018333 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:29:41
Código de Controle do Documento: 810acdef-6c41-45bb-a101-1989f073d147