SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2887402 - RS (2025/0097220-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	SIPAVALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CAIXA INCORPORACAO
ADVOGADOS	:	JOAO PAULO IBANEZ LEAL - RS012037
		RODRIGO MALLMANN LEAL - RS099399
AGRAVADO	:	ELSA CELMAR PINTO LIMA
AGRAVADO	:	LUIZ CARLOS TRINDADE LIMA
AGRAVADO	:	THIAGO PINTO LIMA
AGRAVADO	:	VELIANE JUSTO EVALDT
ADVOGADOS	:	LOURDES HELENA ROCHA DOS SANTOS - RS025456
		DANIEL USTÁRROZ - RS051548
		ROBERTO SANTOS SILVEIRO - RS064119
		MARCO MEIMES - RS074959
		JOÃO PAULO SANTOS SILVEIRO - RS090996

EMENTA

AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL. ART. 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. OMISSÃO EM FUNDAMENTO AUTÔNOMO. CASSAÇÃO DO ACÓRDÃO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM. DECISÃO SINGULAR MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Há ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem não se manifesta sobre questão relevante ao deslinde da controvérsia, apesar de a parte ter oposto os competentes embargos de declaração.

2. O fundamento autônomo da responsabilidade por assunção das obrigações da incorporação, amparado em escrituras públicas, foi devolvido e não enfrentado, o que viola o dever de fundamentação adequada previsto no art. 489, § 1º, do Código de Processo Civil.

3. A determinação de novo julgamento dos embargos de declaração visa ao enfrentamento específico do fundamento autônomo, sem impor resultado de mérito ao Tribunal de origem.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA60253581 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 11:16:28
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 15d1b803-0e96-46e2-9bc5-7e0e8eed9f22

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 VDA60253581 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 11:16:28
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: 15d1b803-0e96-46e2-9bc5-7e0e8eed9f22

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2887402 - RS (2025/0097220-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	SIPAVALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE	:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CAIXA INCORPORACAO
ADVOGADOS	:	JOAO PAULO IBANEZ LEAL - RS012037
		RODRIGO MALLMANN LEAL - RS099399
AGRAVADO	:	ELSA CELMAR PINTO LIMA
AGRAVADO	:	LUIZ CARLOS TRINDADE LIMA
AGRAVADO	:	THIAGO PINTO LIMA
AGRAVADO	:	VELIANE JUSTO EVALDT
ADVOGADOS	:	LOURDES HELENA ROCHA DOS SANTOS - RS025456
		DANIEL USTÁRROZ - RS051548
		ROBERTO SANTOS SILVEIRO - RS064119
		MARCO MEIMES - RS074959
		JOÃO PAULO SANTOS SILVEIRO - RS090996

EMENTA

AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL. ART. 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. OMISSÃO EM FUNDAMENTO AUTÔNOMO. CASSAÇÃO DO ACÓRDÃO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM. DECISÃO SINGULAR MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Há ofensa ao art. 1.022 do Código de Processo Civil quando o Tribunal de origem não se manifesta sobre questão relevante ao deslinde da controvérsia, apesar de a parte ter oposto os competentes embargos de declaração.

2. O fundamento autônomo da responsabilidade por assunção das obrigações da incorporação, amparado em escrituras públicas, foi devolvido e não enfrentado, o que viola o dever de fundamentação adequada previsto no art. 489, § 1º, do Código de Processo Civil.

3. A determinação de novo julgamento dos embargos de declaração visa ao enfrentamento específico do fundamento autônomo, sem impor resultado de mérito ao Tribunal de origem.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA59913069 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 19:28:51
Código de Controle do Documento: 8fa1d33a-dc2b-4404-945c-d34afbf87e30

Trata-se de agravo interno interposto por SIPAVALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA INCORPORAÇÃO contra decisão singular de minha lavra na qual dei provimento ao recurso especial para cassar o acórdão dos embargos de declaração e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, ao reconhecer a violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil (fls. 1104-1109).

Os embargos de declaração opostos pela parte agravante contra a referida decisão foram rejeitados (fls. 1128-1130).

Nas razões do presente agravo interno (fls. 1134-1143), a parte agravante alega, em síntese, que o Tribunal de origem apreciou de forma integral as matérias de fundo suscitadas nos embargos de declaração, não havendo omissão a ser suprida. Sustenta que a decisão agravada parte de premissa equivocada ao afirmar que a Corte local não se manifestou sobre os instrumentos indicados, pois, ao rejeitar os embargos de declaração, o Tribunal de origem teria reconhecido a irrelevância jurídica de tais documentos, cuja consideração implicaria modificação do pedido e da causa de pedir após o saneamento. Aponta ofensa ao art. 1.022 do CPC e ao princípio da duração razoável do processo. Requer a reforma da decisão agravada para negar provimento ao agravo em recurso especial, com a manutenção da inadmissibilidade do recurso especial.

Foi apresentada impugnação ao agravo interno (fls. 1148-1156), na qual a parte agravada pugna pelo não provimento do recurso e pela manutenção integral da decisão agravada.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece provimento.

Trata-se, na origem, de ação de resolução contratual cumulada com pedido de reparação por danos materiais e morais, ajuizada pela parte agravada em face da parte agravante. Os autores alegam que contrataram a aquisição de dez unidades imobiliárias no empreendimento Hollywood Garden, quitaram o preço ajustado e não receberam as unidades, pois a obra foi abandonada.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, para declarar rescindido o contrato por inadimplemento das rés e condená-las, de forma solidária, à devolução dos valores pagos. O Tribunal de origem deu provimento à apelação das rés e julgou prejudicada a apelação da parte autora, para reformar a sentença e julgar improcedente o pedido.

O fundamento do acórdão recorrido foi a violação do princípio da estabilização da demanda. O Tribunal de origem consignou que o pedido e a causa de pedir se apoiavam no Compromisso de Compra e Venda" de 15/5/2014, firmado com a SIPAVALE. Esse instrumento foi retirado dos autos mediante a concordância da parte

Documento eletrônico VDA59913069 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 19:28:51
Código de Controle do Documento: 8fa1d33a-dc2b-4404-945c-d34afbf87e30

autora, no âmbito de incidente de falsidade suscitado pela parte ré, extinto sem exame do mérito da alegação de falsidade. O Tribunal de origem assentou que a vinculação dos fatos ao protocolo de intenções celebrado com a SIPAR no ano de 2009, após o saneamento, caracterizaria modificação do pedido e da causa de pedir, vedada pelo art. 329 do CPC.

A questão a decidir é se o Tribunal de origem enfrentou o fundamento autônomo suscitado nos embargos de declaração da parte autora ou se incorreu em omissão, como reconhecido na decisão agravada. A resposta exige o cotejo entre o que foi deduzido nos embargos de declaração e o que foi decidido no acórdão que os julgou.

A parte autora, já na petição inicial, não invocou apenas o contrato de 2014. Narrou a cadeia de transmissão da incorporação e a assunção das obrigações pela SIPAVALE. Esse trecho da inicial foi reproduzido no próprio acórdão de apelação (fl. 918):

> Após o lançamento do empreendimento, em 16.12.2013, a construtora SIPAR cedeu e transferiu sua condição de incorporadora e alienou a integralidade do terreno à ré SIPAVALE (doc. 06); vindo ambas [...] a celebrar Escritura Pública de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações Relativos a Incorporação Imobiliária (doc. 07), por força da qual a primeira transferiu à segunda todos os direitos e obrigações decorrentes da incorporação imobiliária do empreendimento em questão, assumindo, então, a requerida SIPAVALE, todas as obrigações decorrentes dos contratos já firmados, bem como [...] a ocupar a posição de incorporadora do empreendimento.

Nos embargos de declaração (fls. 930-932), a parte autora devolveu de forma expressa esse fundamento autônomo de responsabilidade. Sustentou que, independentemente do contrato retirado dos autos, a SIPAVALE assumiu as obrigações da incorporação por força da escritura pública de cessão de direitos e da escritura pública de compra e venda do terreno, de 16/12/2013, ambas anteriores à demanda. Afirmou o pagamento do preço à incorporadora original e apontou que o acórdão deixou de se manifestar sobre esses pontos.

O acórdão que julgou os embargos de declaração (fl. 972) não acolheu o recurso. Registrou que os fundamentos do julgado estavam claros e suficientemente expostos e que a oposição dos embargos constituía "verdadeira tentativa de rediscussão da matéria". Quanto ao fundamento autônomo, consignou apenas o seguinte:

> De anotar que eventual responsabilidade da Sipavale em decorrência de contrato firmado pela parte autora com a Sipar e cessão de direitos entre esta e aquela não restou deduzida na inicial, embasada a lide "exclusivamente em suposta relação jurídica mantida diretamente com a SIPAVALE, caracterizando a modificação pretendida manifesto prejuízo à ampla defesa e ao contraditório, o que não pode ser chancelado."

Documento eletrônico VDA59913069 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 19:28:51
Código de Controle do Documento: 8fa1d33a-dc2b-4404-945c-d34afbf87e30

O cotejo revela a omissão. O ponto devolvido era autônomo em relação ao contrato retirado dos autos. A responsabilidade da SIPAVALE pela assunção das obrigações da incorporação, à luz das escrituras públicas de cessão e de compra e venda, constitui questão de direito material que não se confunde com a validade do instrumento retirado dos autos. O acórdão dos embargos de declaração, porém, não examinou essa questão. Reafirmou a premissa da estabilização da demanda e, sobre o fundamento autônomo, limitou-se a afirmar que a responsabilidade da SIPAVALE não teria sido deduzida na inicial.

Essa afirmação não se harmoniza com o teor da própria petição inicial, reproduzido no acórdão de apelação. A cessão da incorporação e a assunção das obrigações pela SIPAVALE constam da narrativa da inicial, como acima transcrita. A decisão que, diante de ponto expressamente suscitado e presente nos autos, apenas afirma que ele não foi deduzido, sem analisar a sua consequência jurídica, não presta a tutela devida. A reafirmação da conclusão do julgado não supre a omissão. A decisão que deixa de enfrentar argumento apto a, em tese, infirmar a conclusão é omissa, nos termos do art. 1.022, inciso II, combinado com o art. 489, § 1º, do CPC.

Foi essa a lacuna reconhecida na decisão singular (fl. 1107). Ao prover o recurso especial, a decisão agravada consignou que "o fundamento do Tribunal local para reforma da sentença, salientando a retirada dos autos de documento falso, não foi a impossibilidade de juntada dos mesmos, mas sim a modificação do pedido e da causa de pedir e em razão desta não se manifestou acerca da matéria de fundo". Identificou, então, os pontos não enfrentados, relativos ao vínculo derivado do protocolo de intenções de 2009, à cessão de direitos e obrigações da incorporação e à escritura de compra e venda do terreno, e concluiu que, "evidenciado que o Tribunal de origem incorreu em omissão", impunha-se o reconhecimento da violação do art. 1.022 do CPC, com a cassação do acórdão dos embargos de declaração e o retorno dos autos para novo julgamento.

Essa conclusão foi reafirmada no julgamento dos embargos de declaração opostos pela parte agravante contra a decisão singular. Ali ficou assentado que "a decisão embargada identificou a lacuna decisória e determinou novo julgamento dos embargos de declaração, com análise detida dos tópicos suscitados", e que "essa fundamentação afasta a tese de erro material, pois evidencia a identificação de lacuna decisória na origem e a adoção da providência adequada para sua correção". A tese ora reiterada no agravo interno é, pois, idêntica à já examinada e rejeitada.

Cabe registrar que o instrumento não foi declarado falso. O incidente de falsidade foi extinto pela concordância da parte autora com a retirada do documento, sem juízo sobre a autenticidade. As escrituras públicas de cessão e de compra e venda invocadas como fundamento autônomo de responsabilidade não foram abrangidas por esse incidente, de modo que subsistem nos autos e reclamam exame próprio.

Documento eletrônico VDA59913069 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 19:28:51
Código de Controle do Documento: 8fa1d33a-dc2b-4404-945c-d34afbf87e30

Cabe considerar, ainda, a distinção invocada pela parte agravante. A decisão contrária ao interesse da parte não se confunde com a ausência de prestação jurisdicional, e o simples inconformismo não autoriza o acolhimento de embargos de declaração. A hipótese dos autos, contudo, é diversa. Não se trata de reexame de fundamento já apreciado, mas de ponto autônomo e relevante sobre o qual o Tribunal de origem não se pronunciou.

A providência determinada na decisão agravada não impõe resultado ao Tribunal de origem. O novo julgamento apenas exige o enfrentamento do fundamento autônomo, que a Corte local poderá acolher ou rejeitar, como entender de direito. Não há, portanto, reforma do mérito por via oblíqua, mas correção da lacuna decisória.

A tese da parte agravante já foi examinada e afastada em duas oportunidades por esta Relatoria. Sua reiteração, sem a indicação de vício concreto na decisão agravada, não se presta a infirmar seus fundamentos.

A parte agravante não trouxe argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, que, por isso, deve ser mantida integralmente.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59913069 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 19:28:51
Código de Controle do Documento: 8fa1d33a-dc2b-4404-945c-d34afbf87e30

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.887.402 / RS

Número Registro: 2025/0097220-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50001460820178211001

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

Relator do AgInt nos EDcl

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 : ELSA CELMAR PINTO LIMA
AGRAVANTE : LUIZ CARLOS TRINDADE LIMA
AGRAVANTE : THIAGO PINTO LIMA
AGRAVANTE : VELIANE JUSTO EVALDT
ADVOGADOS : LOURDES HELENA ROCHA DOS SANTOS - RS025456
DANIEL USTÁRROZ - RS051548
ROBERTO SANTOS SILVEIRO - RS064119
MARCO MEIMES - RS074959
JOÃO PAULO SANTOS SILVEIRO - RS090996
AGRAVADO : SIPAVALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVADO : FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CAIXA INCORPORACAO
ADVOGADOS : JOAO PAULO IBANEZ LEAL - RS012037
RODRIGO MALLMANN LEAL - RS099399

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SIPAVALE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CAIXA INCORPORACAO
ADVOGADOS : JOAO PAULO IBANEZ LEAL - RS012037

Documento eletrônico VDA60241827 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 11:47:41
Código de Controle do Documento: 790d178e-552a-4637-934c-49623697f1a6

RODRIGO MALLMANN LEAL - RS099399

AGRAVADO : ELSA CELMAR PINTO LIMA

AGRAVADO : LUIZ CARLOS TRINDADE LIMA

AGRAVADO : THIAGO PINTO LIMA

AGRAVADO : VELIANE JUSTO EVALDT

ADVOGADOS : LOURDES HELENA ROCHA DOS SANTOS - RS025456

DANIEL USTÁRROZ - RS051548

ROBERTO SANTOS SILVEIRO - RS064119

MARCO MEIMES - RS074959

JOÃO PAULO SANTOS SILVEIRO - RS090996

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 VDA60241827 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 11:47:41
Código de Controle do Documento: 790d178e-552a-4637-934c-49623697f1a6