



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2218762 - SP (2025/0182791-4)

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**AGRAVANTE** : ASSOCIACAO RESIDENCIAL LAS VEGAS II  
**ADVOGADOS** : JAIME DOMINGUES MARTINS - SP033427  
CLEIDE CAMARERO - SP220381  
ELTON FERREIRA DOS SANTOS - SP330430  
**AGRAVADO** : ANDRE LUIZ RODRIGUES DOS REIS  
**ADVOGADOS** : NUGRI BERNARDO DE CAMPOS - SP343409  
DANYELE SALLOUM SCANDAR - SP344947

### EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL APTO A AMPARAR AS TESES RECURSAIS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA.

#### I. Razões de decidir

1. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal apto a amparar as teses recursais deduzidas impede a exata compreensão da controvérsia e obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

#### II. Dispositivo

2. 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 02/06/2026 a 08/06/2026, 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, 08 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2218762 - SP (2025/0182791-4)

**RELATOR** : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**  
**AGRAVANTE** : ASSOCIACAO RESIDENCIAL LAS VEGAS II  
**ADVOGADOS** : JAIME DOMINGUES MARTINS - SP033427  
CLEIDE CAMARERO - SP220381  
ELTON FERREIRA DOS SANTOS - SP330430  
**AGRAVADO** : ANDRE LUIZ RODRIGUES DOS REIS  
**ADVOGADOS** : NUGRI BERNARDO DE CAMPOS - SP343409  
DANYELE SALLOUM SCANDAR - SP344947

### EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE DISPOSITIVO LEGAL APTO A AMPARAR AS TESES RECURSAIS. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA.

#### I. Razões de decidir

1. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal apto a amparar as teses recursais deduzidas impede a exata compreensão da controvérsia e obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

#### II. Dispositivo

2. Agravo interno desprovido.

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 1.008-1.021) interposto contra decisão desta relatoria, que negou provimento ao recurso especial (fls. 1.002-1.004).

Em suas razões, a parte agravante:

(i) alega que “a decisão monocrática agravada negou provimento ao recurso especial sob o fundamento de incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal [...] Isso porque o recurso especial delimitou de maneira clara e precisa a controvérsia jurídica [...] tendo indicado, de forma expressa, a violação ao artigo 489, §1º, inciso IV, do Código de Processo Civil” (fls. 1.011-1.012);

(ii) sustenta que “a ausência de menção expressa ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil não constitui deficiência recursal, pois o vício apontado no recurso especial foi diretamente vinculado ao descumprimento do dever de fundamentação previsto no artigo 489 do CPC” (fls. 1.012-1.013);

(iii) aponta negativa de prestação jurisdicional, pois “o acórdão recorrido permaneceu omissso quanto ao enfrentamento de questões jurídicas relevantes [...] limitando-se a afirmar, de forma genérica, que não havia omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado” (fls. 1.014-1.015);

(iv) reitera a tese de inovação recursal praticada pelo recorrido na apelação, “especialmente no que se refere à alegada irregularidade na constituição da associação e à suposta aplicação de dispositivos da Lei n. 4.591/1964”, matérias não deduzidas na inicial (fls. 1.015-1.016);

(v) insiste na alegação de erro de subsunção normativa e necessidade de “definição clara quanto ao regime jurídico efetivamente aplicável”, apontando incongruência do acórdão ao aplicar consequências de promessa de compra e venda sem afastar o regime associativo (fls. 1.017-1.018);

(vi) aduz distinção em relação ao Tema n. 577/STJ, por se tratar de associação sob regime de administração “a preço de custo”, sem incorporador e sem relação típica de consumo (fls. 1.018-1.019); e

(vii) requer a anulação do acórdão dos embargos de declaração para novo julgamento, “com o enfrentamento expresso das questões suscitadas” (fls. 1.019-1.020).

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

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 1.025-1.031), requerendo a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC.

É o relatório.

## VOTO

O agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 1.002-1.004):

Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão assim ementado (fl. 749):

APELAÇÃO - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO INTEGRAL DE VALORES - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL ASSOCIAÇÃO CORRÉ, QUE FAZ PARTE DA CADEIA DE CONSUMO E DEVE RESPONDER PELO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA, DE FORMA SOLIDÁRIA - RESTITUIÇÃO INTEGRAL E QUE DEVE SER FEITA POR MEIO DE PARCELA ÚNICA, SENDO VEDADO O PARCELAMENTO (SÚMULA Nº 02 DESTA E. TJ) - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO PROVIDO

Os embargos de declaração foram rejeitados, com aplicação de multa (fls. 833-835).

No recurso especial (fls. 874-896), fundamentado no art. 105, III, “a”, da CF, a parte recorrente aponta ofensa ao art. 489, IV, do CPC.

Sustenta ausência de fundamentação do acórdão impugnado quanto à inovação recursal praticada pelo recorrido.

Aduz a ocorrência de erro material e de fato "uma vez que a fundamentação adotada no *decisum* em nada condizia com o caso concreto, pois não estamos diante de uma situação de COMPRA E VENDA praticada por incorporadora, tampouco restou reconhecida pelo v. acórdão nenhuma descaracterização do sistema associativo" (fl. 889).

Defende ainda que não há que se falar em atraso na entrega do empreendimento como justificativa para devolução imediata de valores, posto que as obras são de responsabilidade dos próprios associados.

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 906-908).

É o relatório.

Decido.

O Tribunal de origem, com base nos fatos e nas provas dos autos, assim consignou (fls. 751-752):

A qualidade de pessoa jurídica de direito privado sem fins econômicos não afasta a incidência da Lei nº 8.078/90. Assim é o entendimento deste E. Tribunal: "Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio." (Súmula 162 da Seção de Direito Privado).

Dessa forma a ré, ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL LAS VEGAS II, faz parte da cadeia de consumo e deve responder pelo atraso na entrega da obra, de forma solidária, nos termos do art. 18 do Código de Defesa do Consumidor.

Ademais, o contrato firmado de fls. 38 prevê o prazo de 15/10/2018 para a conclusão do empreendimento, o que não ocorreu, ainda que no Instrumento Particular de Transação, Adesão e Outras Avenças não exista cláusula contratual prevendo data de entrega do Empreendimento Residencial Las Vegas II. (fls. 47/49).

Descumprido o prazo de entrega do imóvel, é cabível a restituição integral dos valores despendidos pelo autor, conforme entendimento assentado na Súmula nº 543 do C. STJ:

"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 vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."

Deste modo, impõe-se reformar a r. sentença, a fim de determinar a devolução do valor total pago pelo autor, uma vez que, com a resolução do contrato, as partes devem retornar ao *status quo ante*, com as devidas restituições dos valores pagos.

Contudo, o dispositivo legal apontado como descumprido não ampara a tese de inovação recursal e tampouco de omissão quanto ao enfrentamento de teses apresentadas, anotando-se que não houve indicação de afronta ao art. 1.022 do CPC e tampouco de qualquer dispositivo legal para amparar a tese de inovação recursal.

Dessa forma, está caracterizada a deficiência na fundamentação, a teor da Súmula n. 284 do STF.

Ante o exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao recurso especial.

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.

Publique-se e intimem-se.

Relembre-se, por oportuno, que esta Corte Superior, no Tema Repetitivo 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”. Por essa razão, as alegações ‘iv’, ‘v’, ‘vi’ e ‘vii’ ficam rejeitadas pelos próprios fundamentos da decisão agravada, acima transcrita.

No que concerne à alegação de que o recurso especial teria delimitado, de forma clara e precisa, a controvérsia jurídica submetida à apreciação desta Corte Superior, observa-se que a deficiência de fundamentação reconhecida na decisão agravada decorre, precipuamente, da ausência de indicação de dispositivo de lei federal apto a amparar as teses recursais deduzidas.

Com efeito, foi apontada violação do art. 489, IV, do CPC, dispositivo inexistente no ordenamento processual vigente, tendo em vista que o referido artigo possui § 1º estruturado em incisos, inexistindo “inciso IV” vinculado diretamente ao *caput*. Tal imprecisão impede a exata compreensão da controvérsia devolvida a esta Corte Superior.

Ressalte-se que a indicação correta do dispositivo apenas no agravo interno não é suficiente para afastar o óbice verificado.

Por fim, a parte recorrente não indicou afronta ao art. 1.022 do CPC, nem a qualquer outro dispositivo legal bastante para a amparar a tese de inovação recursal suscitada nas razões do apelo nobre. Evidencia-se, portanto, deficiência na fundamentação do recurso especial, circunstância que atrai a incidência, por analogia, da Súmula n. 284/STF.

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

Diante do exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao agravo interno.

Deixo de aplicar a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, uma vez que a parte agravante apenas exerceu seu direito de petição, o que não constitui ato protelatório, a ensejar a sanção processual prevista no referido dispositivo.

É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no REsp 2.218.762 / SP**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0182791-4

Número de Origem:  
10270847920208260576

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

### **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**

RECORRENTE : ASSOCIACAO RESIDENCIAL LAS VEGAS II

ADVOGADOS : JAIME DOMINGUES MARTINS - SP033427

CLEIDE CAMARERO - SP220381

ELTON FERREIRA DOS SANTOS - SP330430

RECORRIDO : ANDRE LUIZ RODRIGUES DOS REIS

ADVOGADOS : NUGRI BERNARDO DE CAMPOS - SP343409

DANYELE SALLOUM SCANDAR - SP344947

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

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : ASSOCIACAO RESIDENCIAL LAS VEGAS II

ADVOGADOS : JAIME DOMINGUES MARTINS - SP033427

CLEIDE CAMARERO - SP220381

ELTON FERREIRA DOS SANTOS - SP330430

AGRAVADO : ANDRE LUIZ RODRIGUES DOS REIS

ADVOGADOS : NUGRI BERNARDO DE CAMPOS - SP343409

DANYELE SALLOUM SCANDAR - SP344947

## **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, 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, 08 de junho de 2026