



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2949909 - SP (2025/0191987-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : ASSOCIACAO RESIDENCIAL LAS VEGAS II
ADVOGADOS : CLEIDE CAMARERO - SP220381
ELTON FERREIRA DOS SANTOS - SP330430
MILENA CRISTINA DO COUTO - SP264576
AGRAVADO : DAIANE NUNES DOS SANTOS
ADVOGADOS : NUGRI BERNARDO DE CAMPOS - SP343409
DANYELE SALLOUM SCANDAR - SP344947
AGRAVADO : CONSTRUTORA HOUSE RIO PRETO LTDA
ADVOGADO : LUIZ CARLOS CALSAVARA - SP204960

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INCIDÊNCIA DO CDC E DA LEI N. 4.591/1964. ÓBICES DAS SÚMULAS 5, 7 E 518/STJ.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, afastando a alegada negativa de prestação jurisdicional e reconhecendo a incidência dos óbices das Súmulas 5, 7 e 518 do STJ.
2. Recurso especial inadmitido fundado no art. 105, III, "a", da CF/1988, manejado contra acórdão em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, que reconheceu atraso na entrega do imóvel, restituição integral das parcelas e aplicação do Código de Defesa do Consumidor, com rejeição de embargos de declaração.
3. Alegação de negativa de prestação jurisdicional por suposta contradição no acórdão estadual quanto ao enquadramento jurídico (vínculo associativo, aplicação concomitante do CDC e da Lei n. 4.591/1964); defesa de inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ por não se pretender reexame fático-probatório; insurgência contra a aplicação da Súmula 518/STJ em razão de apontada violação da Súmula 543/STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão ou contradição do acórdão recorrido, à luz dos arts. 489 e 1.022 do CPC, quanto ao enquadramento jurídico da relação (aplicação do CDC e da Lei n. 4.591/1964, pese a natureza associativa); e (ii) saber se incidem, no caso, os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ ao reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, bem como o da Súmula 518/STJ para afastar alegação de violação de enunciado sumular.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O acórdão estadual apresentou fundamentação suficiente e adequada, enfrentando as questões relevantes à solução da lide; o órgão julgador não está obrigado a rebater individualmente todos os argumentos das partes (CPC, arts. 489 e 1.022).

6. A revisão do entendimento firmado pelo tribunal de origem demanda interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado na via especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

7. É incabível recurso especial para apreciar suposta violação de enunciado sumular, por não se tratar de legislação federal (CF/1988, art. 105, III, "a"; Súmula 518/STJ).

8. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor em conjunto com a Lei n. 4.591/1964 é admissível quando evidenciada a vulnerabilidade do adquirente contra a fornecedora, ainda que haja vínculo associativo, não havendo contradição apta a caracterizar negativa de prestação jurisdicional.

IV. DISPOSITIVO

Resultado do Julgamento: Agravo interno improvido.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2949909 - SP (2025/0191987-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : ASSOCIACAO RESIDENCIAL LAS VEGAS II
ADVOGADOS : CLEIDE CAMARERO - SP220381
ELTON FERREIRA DOS SANTOS - SP330430
MILENA CRISTINA DO COUTO - SP264576
AGRAVADO : DAIANE NUNES DOS SANTOS
ADVOGADOS : NUGRI BERNARDO DE CAMPOS - SP343409
DANYELE SALLOUM SCANDAR - SP344947
AGRAVADO : CONSTRUTORA HOUSE RIO PRETO LTDA
ADVOGADO : LUIZ CARLOS CALSAVARA - SP204960

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INCIDÊNCIA DO CDC E DA LEI N. 4.591/1964. ÓBICES DAS SÚMULAS 5, 7 E 518/STJ.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, afastando a alegada negativa de prestação jurisdicional e reconhecendo a incidência dos óbices das Súmulas 5, 7 e 518 do STJ.
2. Recurso especial inadmitido fundado no art. 105, III, "a", da CF/1988, manejado contra acórdão em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, que reconheceu atraso na entrega do imóvel, restituição integral das parcelas e aplicação do Código de Defesa do Consumidor, com rejeição de embargos de declaração.
3. Alegação de negativa de prestação jurisdicional por suposta contradição no acórdão estadual quanto ao enquadramento jurídico (vínculo associativo, aplicação concomitante do CDC e da Lei n. 4.591/1964); defesa de inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ por não se pretender reexame fático-probatório; insurgência contra a aplicação da Súmula 518/STJ em razão de apontada violação da Súmula 543/STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão ou contradição do acórdão recorrido, à luz dos arts. 489 e 1.022

do CPC, quanto ao enquadramento jurídico da relação (aplicação do CDC e da Lei n. 4.591/1964, pese a natureza associativa); e (ii) saber se incidem, no caso, os óbices das Súmulas 5 e 7/STJ ao reexame de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório, bem como o da Súmula 518/STJ para afastar alegação de violação de enunciado sumular.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O acórdão estadual apresentou fundamentação suficiente e adequada, enfrentando as questões relevantes à solução da lide; o órgão julgador não está obrigado a rebater individualmente todos os argumentos das partes (CPC, arts. 489 e 1.022).

6. A revisão do entendimento firmado pelo tribunal de origem demanda interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado na via especial (Súmulas 5 e 7/STJ).

7. É incabível recurso especial para apreciar suposta violação de enunciado sumular, por não se tratar de legislação federal (CF/1988, art. 105, III, "a"; Súmula 518/STJ).

8. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor em conjunto com a Lei n. 4.591/1964 é admissível quando evidenciada a vulnerabilidade do adquirente contra a fornecedora, ainda que haja vínculo associativo, não havendo contradição apta a caracterizar negativa de prestação jurisdicional.

IV. DISPOSITIVO

Resultado do Julgamento: Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por ASSOCIACAO RESIDENCIAL LAS VEGAS II contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, afastando a negativa de prestação jurisdicional sustentada pela parte agravante, além de reconhecer os óbices das Súmulas 5, 7 e 518 do STJ.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 535):

"APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão de contrato c.c restituição de valores. Sentença de parcial procedência. Inconformismo de ambas as partes. Preliminar de ausência de fundamentação afastada. Responsabilidade solidária reconhecida e gratuidade da justiça deferida à autora mantida. Atraso na entrega do imóvel e alteração de cláusulas contratuais que justificam a rescisão do contrato por culpa das requeridas. Restituição

integral dos valores pagos pela autora de uma só vez. Sentença reformada. Recurso da autora a que se dá provimento e da ré a que se nega provimento. "

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 555-557 e 590-592).

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que houve negativa de prestação jurisdicional, porquanto contraditório o acórdão proferido pela Corte especial, eis que, ao reconhecer a existência de vínculo associativo e não afastar a Lei nº 4.591/64, não poderia aplicar regime típico de relação de consumo e a disciplina própria da promessa de compra e venda imobiliária.

Aduz, ainda, que não há que se falar em aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ, já que não se buscou reexame de cláusulas contratuais ou do conjunto probatório, pretendendo-se, tão somente, reconhecimento do vício de fundamentação e erro de subsunção do acórdão estadual, com a sua consequente anulação.

Sustenta, outrossim, que a aplicação da Súmula 518 do STJ é inadequada, já que não se pretendeu autonomamente o reconhecimento de violação da Súmula 543 do STJ no recurso especial.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contraminuta (fls. 704-710).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia em aferir a negativa de prestação jurisdicional por parte da Corte especial, eis que não teria definido corretamente o enquadramento jurídico aplicado à espécie e teria imposto, de maneira incompatível, a incidência do Código de Defesa do Consumidor juntamente com o regramento de incorporações imobiliárias previsto na Lei nº 4.591/1964, além de desconsiderar a natureza associativa do vínculo estabelecido entre as partes.

Consoante aludido na decisão agravada, a negativa de prestação jurisdicional foi afastada porque a Corte especial, de maneira fundamentada, entendeu pela possibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor e da Lei nº 4.591/1964, verificando a existência de vulnerabilidade em relação à parte recorrida, o que é admitido pela jurisprudência deste STJ:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO RECONSIDERADA. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E REPARAÇÃO DE DANOS. NEGATIVA DE

PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. SÚMULA Nº 284/STF. AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. INVESTIMENTO. RELAÇÃO DE CONSUMO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. ALTERAÇÃO DO PEDIDO. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRECEDENTES.

1. Não viola os artigos 489 e 1.022 do Código de Processo Civil nem importa deficiência na prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta.

2. É incabível a alegação de negativa de prestação jurisdicional sem a anterior e necessária oposição de embargos de declaração acerca da questão supostamente omissa ou com fundamentação deficiente.

Incidência da Súmula nº 284/STF.

3. O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Precedentes.

4. Na hipótese, acolher a tese pleiteada pelo agravante, para afastar a condição de vulnerabilidade dos recorrentes nos contratos discutidos e descaracterizar a relação de consumo, exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. O recurso especial é inviável quando a modificação do acórdão recorrido demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

6. São devidos lucros cessantes em razão do descumprimento de contrato de aquisição de unidade imobiliária para fins de investimento. Precedentes.

7. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede o conhecimento do apelo nobre. Súmula nº 282/STF.

8. Agravo interno provido. Decisão reconsiderada para, conhecendo do agravo, conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.917.199/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 8/5/2026.)

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO

PARCIAL AO RECURSO ESPECIAL E DETERMINAR A APLICAÇÃO DA TAXA SELIC.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se discutem questões relacionadas à rescisão de contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, com pedido de restituição de valores pagos, aplicação do Código de Defesa do Consumidor e inversão do ônus da prova, além de tutela para suspender cobranças e restrições.

2. Sentença de parcial procedência que declarou a rescisão por culpa do promissário comprador, condenando a ré à restituição de 85% dos valores pagos, com retenção de 15%, em parcela única, corrigidos pelo INPC e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Validou a cláusula de transferência da comissão de corretagem ao comprador, afastando sua devolução, e fixou sucumbência recíproca.

3. Acórdão do Tribunal de Justiça do Paraná que manteve a responsabilidade do comprador pelo desfazimento do contrato, a possibilidade de retenção parcial de 15% dos valores pagos e a restituição imediata em parcela única. Validou a cláusula de corretagem, afastando sua devolução, e deu parcial provimento ao recurso da ré para fixar os juros moratórios a partir do trânsito em julgado, mantendo a distribuição dos ônus sucumbenciais e majorando os honorários recursais.

4. A questão em discussão consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão do acórdão recorrido em relação à aplicação do art. 67-A, §5º, da Lei 4.591/1964, e se os consectários legais devem ser fixados com base na Taxa Selic, conforme entendimento do STF e precedentes vinculantes do STJ.

5. O acórdão recorrido foi proferido com fundamentação suficiente e adequada, não havendo omissão relevante que enseje a negativa de prestação jurisdicional.

6. A redução da cláusula penal para retenção de 15% dos valores pagos pelo promissário comprador está em conformidade com os precedentes do STJ e não caracteriza abusividade ou desproporcionalidade.

7. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de incorporação imobiliária é válida, considerando a vulnerabilidade técnica do promissário comprador e a atuação da incorporadora como fornecedora de serviços.

8. A aplicação da Taxa Selic como índice de correção monetária e juros de mora é adequada, conforme entendimento atual do STF e precedentes vinculantes do STJ, substituindo os índices anteriormente fixados pelas instâncias ordinárias.

9. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para dar provimento parcial ao Recurso Especial para aplicar a Taxa Selic como índice de correção monetária e juros de mora ao caso.

(AREsp n. 2.785.968/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026.)

Em verdade, a parte agravante, em seu recurso especial, insurgiu-se contra o acórdão estadual porque teria apreciado eventual violação do disposto nos artigos 31, 32, 50 e 59 da Lei n. 4.591/94 e que a sua constituição contrariaria a de uma associação sem fins lucrativos, apesar de tais temas terem sido alegados pela parte recorrida apenas em sede de recurso de apelação.

Ocorre que, como reconhecido na decisão monocrática, não houve apreciação acerca de tais pontos, e eles se mostraram irrelevantes para as conclusões apresentadas pela Corte especial, não havendo que se falar em negativa de prestação jurisdicional.

Nesse sentido, assim consignei:

"A parte recorrente aduz violação do disposto no art. 489, IV, do CPC, já que teria deixado de se manifestar sobre inovação recursal promovida pela parte recorrida, a qual não teria suscitado em momento anterior ao recurso a inobservância aos artigos 31, 32, 50 e 59 da Lei n. 4.591/94 ou que a sua constituição contrariaria a de uma associação sem fins lucrativos.

Sustenta, ainda, a ocorrência de erro de fato e material, já que não há que se falar em atraso na entrega do imóvel, vez que tal prazo não fora previsto contratualmente, bem como, no caso concreto, inexistente contrato de compra e venda, mas adesão à associação.

Contudo, razão não assiste à recorrente, não havendo que se falar na ofensa alegada, vez que Tribunal de origem deixou claro que:

"Incontroversa a expiração do prazo estimado para a entrega da unidade habitacional, bem como, as demais cláusulas contratuais, bastam para evidenciar a mora das requeridas, caracterizando culpa exclusiva destas quanto à resolução contratual.

É sabido que eventual atraso na conclusão da obra, seja qual o motivo, é inoponível à parte adquirente. Assim, inadimplido o contrato por culpa exclusiva da parte vendedora cabível a rescisão do contrato e a restituição das quantias pagas de forma integral.

(...)

A súmula 543 do C. STJ é clara ao mencionar que: "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, para condenar as rés, de forma solidária, na devolução do valor total pago pela autora de uma só vez, pois, com a resolução do contrato, as partes devem retornar ao "status quo ante". (fls. 539-540).

Observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo.

Em verdade, a matéria apontada pela ora recorrente como inovação recursal pela parte recorrida se mostrou irrelevante para as conclusões alcançadas pelas Corte especial.

No mais, é de se notar que houve interpretação dos documentos acostados ao feito pelo tribunal a quo, constatando descumprimento de prazo para entrega de imóvel, independentemente do nome que se tenha dado à avença existente entre as partes.

Assim, verifica-se que o acórdão recorrido está com fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

No mais, tem-se que o magistrado não é obrigado a responder a todos o fundamentos e temas suscitados pela parte, devendo, no entanto, declinar de modo suficiente e adequado os fundamentos pelos quais alcançou suas conclusões, o que se observou no caso do acórdão recorrido.

A propósito:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HONORÁRIOS PERICIAIS. RESPONSABILIDADE DO SUCUMBENTE NA FASE DE CONHECIMENTO. ALEGADA OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. NÃO CONFIGURADAS. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. VIOLAÇÃO NÃO VERIFICADA.

1. Não se configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem manifesta-se de forma expressa e fundamentada sobre a questão controvertida, delineando as razões jurídicas que conduziram ao seu entendimento.

2. O órgão julgador não está adstrito ao exame individual e pormenorizado de todos os argumentos deduzidos pelas partes, sendo suficiente que decline, de forma clara e coerente, os fundamentos que alicerçaram seu convencimento. O fato de a decisão revelar-se contrária à pretensão da parte não caracteriza, por si só, omissão, contradição ou obscuridade no julgado.

3. Alegado erro material quanto à terminologia utilizada (liquidação ao invés de cumprimento de sentença) não influencia o julgado quando as conclusões jurídicas permanecem inalteradas. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.862.737/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 15/12/2025, DJEN de 18/12/2025.) (Grifei)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. MEDICAMENTO PARA

TRATAMENTO DE CÂNCER. COBERTURA OBRIGATÓRIA. SÚMULA N. 83/STJ. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO PREJUDICADO.

1. O órgão julgador não é obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos trazidos pelas partes em defesa das teses apresentadas. Deve apenas enfrentar a demanda, observando as questões relevantes e imprescindíveis à sua resolução (AgInt no AREsp n. 1.400.882/SP, Quarta Turma, DJe de 30/9/2019; AgInt no AREsp n. 1.475.564/RS, Terceira Turma, DJe de 29/10/2020).

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a taxatividade do rol da ANS é desimportante para a análise do dever de cobertura de exames, medicamentos ou procedimentos para o tratamento de câncer, em relação aos quais há apenas uma diretriz na resolução. Súmula n. 83/STJ.

3. O usuário faz jus à indenização por danos morais se o descumprimento contratual, pela operadora de saúde, resultar em negativa indevida de cobertura e, dessa recusa, decorrer agravamento de sua dor, abalo psicológico ou prejuízos à sua saúde debilitada.

4. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a redução ou a majoração do quantum indenizatório a título de dano moral é possível somente em hipóteses excepcionais, quando manifestamente irrisória ou exorbitante a indenização arbitrada, sob pena de incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

5. O não conhecimento do recurso pela alínea "a" pela aplicação das Súmulas n. 7 e 83 do STJ impede o conhecimento pela alínea "c" do permissivo constitucional. Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.597.178/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 14/10/2024, DJe de 17/10/2024.) (Grifei)

Em verdade, o que pretende o recorrente é o re julgamento de sua causa pela Corte especial ante seu inconformismo com as conclusões por ela alcançadas, finalidade para a qual o recurso especial não se presta." (fls. 681-685)

No mais, como salientado monocraticamente, a Corte especial fixou seu entendimento mediante análise e interpretação das cláusulas da avença celebrada entre as partes, atentando-se a aspectos fáticos e probatórios do feito para fundamentar as suas conclusões, de maneira que a sua revisão depende, imprescindivelmente, de tais critérios, o que é inviável na presente seara, ante o disposto nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Por fim, a parte recorrente aduz inaplicabilidade da Súmula 518 do STJ, eis que não pretendeu de modo autônomo a reforma do acórdão estadual por violação

da Súmula 543 do STJ, mas o enquadramento jurídico da questão à sistemática estabelecida pela Lei nº 4.591/1964.

Ocorre que, conforme se extrai das páginas 618-624 do recurso especial interposto, a parte recorrente impugnou específica e autonomamente a aplicação da Súmula 543 do STJ, dizendo não ser o caso de sua utilização porque as partes não teriam celebrado contrato de compra e venda, não tendo associado ao tópico violação de dispositivo legal específico.

Portanto, no ponto, não há reparos a serem feitos à decisão monocrática por mim proferida ao aplicar a Súmula 518 do STJ, vez que é incabível o recurso especial para apreciar violação de enunciado sumular por não se tratar de legislação federal vigente.

A propósito:

- Da violação da Súmula 543 do STJ

Sustenta a recorrente violação do teor da Súmula 543 do STJ, vez que, no caso concreto, não se está diante de contrato de compra e venda imobiliária existente entre as partes.

Contudo, ante o disposto no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, conclui-se ser possível aviar recurso especial apenas diante de violação de dispositivo constante da legislação federal.

Logo, tendo em vista que súmulas são enunciados jurisprudenciais que não configuram legislação federal, incabível o conhecimento do recurso especial para conhecer de sua suposta violação.

(...)

Dessa forma, não conheço do recurso especial neste aspecto ante o óbice imposto pela Súmula 518 do STJ." (fls. 685-687).

Assim, em que pese o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.949.909 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0191987-0

Número de Origem:
10180871020208260576

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ASSOCIACAO RESIDENCIAL LAS VEGAS II

ADVOGADOS : CLEIDE CAMARERO - SP220381

ELTON FERREIRA DOS SANTOS - SP330430

MILENA CRISTINA DO COUTO - SP264576

AGRAVADO : DAIANE NUNES DOS SANTOS

ADVOGADOS : NUGRI BERNARDO DE CAMPOS - SP343409

DANYELE SALLOUM SCANDAR - SP344947

AGRAVADO : CONSTRUTORA HOUSE RIO PRETO LTDA

ADVOGADO : LUIZ CARLOS CALSAVARA - SP204960

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ASSOCIACAO RESIDENCIAL LAS VEGAS II

ADVOGADOS : CLEIDE CAMARERO - SP220381

ELTON FERREIRA DOS SANTOS - SP330430

MILENA CRISTINA DO COUTO - SP264576

AGRAVADO : DAIANE NUNES DOS SANTOS

ADVOGADOS : NUGRI BERNARDO DE CAMPOS - SP343409
DANYELE SALLOUM SCANDAR - SP344947
AGRAVADO : CONSTRUTORA HOUSE RIO PRETO LTDA
ADVOGADO : LUIZ CARLOS CALSAVARA - SP204960

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026