



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2955614 - RO
(2025/0204762-2)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO VELHO LTDA
AGRAVANTE : CIPASA PORTO VELHO POV1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : LUCAS LIMA RODRIGUES - RO012007
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - RO012397
AGRAVADO : ANDREA PAZ DA SILVA MACHADO
AGRAVADO : LEOMAR DOS SANTOS MACHADO
ADVOGADOS : ALEX NASCIMENTO DE OLIVEIRA - RO007670
SILVANA DEVACIL SANTOS - RO008679
AGRAVADO : ZOGHBI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCELO ESTEBANEZ MARTINS - RO003208
MAYCLIN MELO DE SOUZA - RO008060
AGRAVADO : ASSOCIACAO RESIDENCIAL VERANA PORTO VELHO
ADVOGADA : GEISEBEL ERECILDA MARCOLAN - RO003956

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO ADMITIDO NA ORIGEM. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NÃO CONHECEU DO AGRAVO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SÚMULA 182 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE NÃO ADMISSÃO. ART. 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. ALEGADA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO ENFRENTAMENTO OBJETIVO DO FUNDAMENTO ADOTADO NA ORIGEM. ART. 32-A DA LEI 6.766/79. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INSURGÊNCIA GENÉRICA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A decisão de não admissão do recurso especial foi fundada em dois óbices autônomos: ausência de violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil e incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça quanto à controvérsia relativa ao art. 32-A da Lei 6.766/79.

2. O agravo em recurso especial não impugnou especificamente tais fundamentos, limitando-se, quanto à alegada negativa de prestação jurisdicional, a invocar o prequestionamento ficto, sem demonstrar objetivamente a subsistência de omissão no acórdão recorrido.

3. No tocante à matéria de fundo, a insurgência deduziu alegações genéricas no sentido de que a controvérsia seria apenas de direito, sem infirmar concretamente a conclusão da decisão de não admissão acerca da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais e de reexame do conjunto fático-probatório.

4. Correta, assim, a decisão agravada que não conheceu do agravo em recurso especial, nos termos do art. 932, III, do Código de Processo Civil e da Súmula 182 do Superior Tribunal de Justiça.
5. Agravo interno não provido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, 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, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2955614 - RO(2025/0204762-2)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO VELHO LTDA
AGRAVANTE : CIPASA PORTO VELHO POV1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : LUCAS LIMA RODRIGUES - RO012007
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - RO012397
AGRAVADO : ANDREA PAZ DA SILVA MACHADO
AGRAVADO : LEOMAR DOS SANTOS MACHADO
ADVOGADOS : ALEX NASCIMENTO DE OLIVEIRA - RO007670
SILVANA DEVACIL SANTOS - RO008679
AGRAVADO : ZOGHBI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCELO ESTEBANEZ MARTINS - RO003208
MAYCLIN MELO DE SOUZA - RO008060
AGRAVADO : ASSOCIACAO RESIDENCIAL VERANA PORTO VELHO
ADVOGADA : GEISEBEL ERECILDA MARCOLAN - RO003956

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO ADMITIDO NA ORIGEM. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NÃO CONHECEU DO AGRAVO. ART. 932, III, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SÚMULA 182 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE NÃO ADMISSÃO. ART. 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. ALEGADA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO ENFRENTAMENTO OBJETIVO DO FUNDAMENTO ADOTADO NA ORIGEM. ART. 32 -A DA LEI 6.766/79. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INSURGÊNCIA GENÉRICA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A decisão de não admissão do recurso especial foi fundada em dois óbices autônomos: ausência de violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil e incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça quanto à controvérsia relativa ao art. 32-A da Lei 6.766/79.

2. O agravo em recurso especial não impugnou especificamente tais fundamentos, limitando-se, quanto à alegada negativa de prestação jurisdicional, a invocar o prequestionamento ficto, sem demonstrar objetivamente a subsistência de omissão no acórdão recorrido.

3. No tocante à matéria de fundo, a insurgência deduziu alegações genéricas no sentido de que a controvérsia seria apenas de direito, sem infirmar concretamente a conclusão da decisão de não admissão acerca da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais e de reexame do conjunto fático-probatório.

4. Correta, assim, a decisão agravada que não conheceu do agravo em recurso especial, nos termos do art. 932, III, do Código de Processo Civil e da Súmula 182 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por CIPASA PORTO VELHO POV1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO VELHO LTDA contra decisão singular da minha lavra em que não conheci do agravo em recurso especial pelos seguintes fundamentos: a) inexistência de negativa de prestação jurisdicional quanto ao art. 1.022, I e II, do Código de Processo Civil; b) incidência cumulativa das Súmulas 5/STJ e 7/STJ quanto ao art. 32-A da Lei 6.766/79 (fls. 1121-1124).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que impugnou especificamente os fundamentos da decisão de admissibilidade da origem, afastando a aplicação da Súmula 182/STJ. Sustenta que demonstrou omissão relevante quanto ao art. 32-A da Lei 6.766/79 e que a controvérsia exige apenas correta aplicação da lei, sem reexame probatório ou interpretação contratual.

Alega, ainda, que não incidem as Súmulas 5/STJ e 7/STJ porque a discussão se limita à qualificação jurídica dos fatos fixados e à aplicação de norma de ordem pública. Defende que a decisão agravada adotou leitura restritiva das razões do agravo em recurso especial e requer o conhecimento do agravo e o processamento do agravo em recurso especial.

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que a decisão singular aplicou corretamente a Súmula 182/STJ porque o agravo em recurso especial não atacou de forma específica todos os fundamentos da não admissão. Sustenta a inexistência de violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil e a pertinência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ quanto à tese fundada no art. 32-A da Lei 6.766/79, além de requerer a aplicação de multa do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil e a manutenção da majoração de honorários (fls. 1138-1146).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, os autores ajuizaram ação de rescisão contratual, cumulada com nulidade de negócio jurídico e indenização, após adquirir lote no empreendimento Verana Porto Velho. Alegaram que as vendedoras prometeram entrega do imóvel livre de dívidas e ônus, porém havia débito anterior de taxa associativa de R\$ 26.226,31, fato que inviabilizou o pleno exercício da propriedade.

Em primeiro grau, a sentença julgou parcialmente procedente o pedido, reconhecendo a resolução do contrato por culpa exclusiva das vendedoras e determinando restituição integral dos valores pagos, com atualização e juros desde a citação. Declarou nulo o termo extrajudicial firmado com a associação e fixou honorários conforme os critérios legais, mantendo a sucumbência na parte referente à corretagem (fls. 955-963).

O Tribunal de origem manteve a sentença. Afirmou que o contrato previa entrega do lote livre de quaisquer dívidas e ônus. Concluiu, com base nas provas e cláusulas, que os autores não receberam o bem desembaraçado, reconhecendo culpa exclusiva das vendedoras. Aplicou a Súmula 543 do STJ para restituição integral e imediata, fixou juros desde a citação e afastou danos morais por ausência de lesão relevante (fls. 955-963; 1022-1030).

A controvérsia devolvida a esta Corte restringe-se à verificação da correção da decisão monocrática que, com fundamento no art. 932, III, do Código de Processo Civil e no enunciado 182 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça, não conheceu do agravo em recurso especial por ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão de não admissão proferida na origem.

No caso, a decisão da Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia não admitiu o recurso especial por dois fundamentos autônomos. O primeiro consistiu na ausência de violação ao art. 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, porquanto o acórdão recorrido teria examinado, de forma fundamentada, as questões suscitadas. O segundo repousou na incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça quanto à alegada ofensa ao art. 32-A da Lei 6.766/79, ao fundamento de que a definição do percentual de retenção exigiria interpretação de cláusulas contratuais e reexame do acervo fático-probatório.

Examinadas as razões do agravo em recurso especial, verifica-se que tais fundamentos não foram infirmados de modo específico.

Registre-se, por precisão, que a parte agravante efetivamente dedicou capítulos separados, no agravo em recurso especial, à alegada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil e à pretendida inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça. Ocorre que a mera existência formal desses tópicos não basta ao atendimento do dever de impugnação específica. É que, no primeiro ponto, a insurgência permaneceu centrada na invocação do prequestionamento ficto e na afirmação genérica de omissão quanto ao art. 32-A da Lei 6.766/79, sem demonstrar objetivamente o desacerto da conclusão da decisão de não admissão, segundo a qual o acórdão recorrido havia examinado as questões suscitadas. No segundo, a parte limitou-se a sustentar, em termos abstratos, que a controvérsia demandaria apenas nova qualificação jurídica dos fatos e aplicação de norma cogente, sem infirmar concretamente o fundamento de que a modificação do resultado pretendido pressuporia interpretação das cláusulas contratuais e reexame da base fático-probatória adotada na origem.

No tocante ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, a parte agravante reproduziu a tese de que não teria havido prequestionamento efetivo do art. 32-A da Lei 6.766/79 e, por isso, seria necessária a invocação do art. 1.025 do mesmo diploma. Também sustentou, em linhas gerais, que o Tribunal de origem não se pronunciara sobre os dispositivos indicados. Todavia, não enfrentou a ratio decidendi da decisão de não admissão, segundo a qual o acórdão já havia analisado as questões

suscitadas. Faltou, portanto, demonstração objetiva de quais pontos relevantes teriam permanecido omissos, contraditórios ou sem enfrentamento, bem como de por que seria errônea a conclusão expressa da decisão agravada acerca da inexistência de negativa de prestação jurisdicional.

Também não houve impugnação específica quanto à incidência das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça. O agravo em recurso especial limitou-se a afirmar que a insurgência não demandaria reexame probatório, porque se trataria de mera nova qualificação jurídica dos fatos, e a sustentar, de forma igualmente abstrata, que a controvérsia não envolveria interpretação de cláusulas contratuais. Não houve, porém, enfrentamento concreto do fundamento adotado pela decisão de não admissão, que vinculou os óbices sumulares à própria definição do percentual de retenção, reputada dependente da análise do contrato e da moldura fática estabelecida na origem. A mera afirmação de que a matéria seria “eminentemente jurídica”, desacompanhada da demonstração precisa de que a solução pretendida prescindiria, no caso concreto, desses elementos, não satisfaz o ônus de dialeticidade.

Nessas condições, a conclusão pelo não conhecimento do agravo em recurso especial mostra-se juridicamente correta, porquanto a parte agravante não impugnou, de modo específico e suficiente, todos os fundamentos autônomos da decisão de não admissão, circunstância que atrai a incidência do art. 932, III, do Código de Processo Civil e do enunciado 182 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça.

O agravo interno não conduz a solução diversa. Embora sustente que o agravo em recurso especial teria enfrentado diretamente os fundamentos da decisão da Presidência do Tribunal local, o que se verifica é que a nova insurgência desenvolve argumentação mais ampla do que aquela efetivamente deduzida no AREsp. No ponto relativo ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, o agravo interno passa a afirmar, de maneira mais articulada, que a matéria omitida seria a aplicação do art. 32-A da Lei 6.766/79 ; quanto às Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, reitera que a discussão seria apenas jurídica. Contudo, isso não infirma a constatação, feita na decisão monocrática, de que o agravo em recurso especial não impugnou com a necessária especificidade os fundamentos da decisão de origem, mas apenas formulou alegações genéricas sobre prequestionamento ficto e requalificação jurídica.

De todo modo, ainda que se superasse o óbice formal, a própria leitura das razões do recurso especial confirma a correção da não admissão na origem. O especial não desenvolve, de forma verdadeiramente individualizada, a alegada violação ao art. 32-A da Lei 6.766/79 a partir de um dissídio estritamente normativo. Ao contrário, a argumentação insiste em que o Tribunal local teria adotado “premissas fáticas equivocadas”, que seria necessária a “reanálise das premissas fáticas” e que a solução da causa dependeria da revisão da qualificação dessas premissas para afastar

a restituição integral e admitir retenção. Tal construção evidencia a dificuldade de dissociar a tese jurídica da base fática e contratual concretamente adotada no acórdão recorrido, precisamente como reconhecido na decisão de não admissão.

Acresce que o acórdão recorrido, inclusive nos embargos de declaração, enfrentou expressamente a matéria atinente à restituição integral dos valores e afastou a retenção à luz da conclusão de que o desfazimento contratual decorreu de culpa das vendedoras, assentando, ainda, que “não há que se falar em direito de retenção”. Esse dado torna ainda mais frágil a tese de negativa de prestação jurisdicional construída pela recorrente, pois o ponto central foi efetivamente apreciado, ainda que em sentido contrário ao seu interesse.

Assim, seja sob o enfoque estritamente formal, seja à luz do conteúdo da insurgência especial, deve ser mantida a decisão agravada.

Ficam, por conseguinte, prejudicadas as demais alegações deduzidas no recurso especial, inclusive as referentes ao pedido de efeito suspensivo e à demonstração da relevância da questão federal, uma vez que o presente julgamento se exaure no reconhecimento de que o agravo em recurso especial não infirmou, com a especificidade exigida, os fundamentos da decisão de não admissão proferida na origem.

No que concerne à majoração da verba honorária nesta sede, vale pontuar que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou compreensão no sentido de que a incidência do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil depende da presença de pressupostos específicos, não se tratando de consequência automática de todo e qualquer desprovimento.

A Corte Especial, no julgamento do AgInt nos EAREsp 762.075/MT, assentou, de um lado, os requisitos gerais para a majoração dos honorários nesta sede e, de outro, consignou, especificamente, que não haverá nova majoração no julgamento do agravo interno quando a parte já houver suportado a incidência do art. 85, § 11, do CPC na decisão monocrática, bem como que, se a verba era devida e foi omitida pelo relator, o colegiado poderá arbitrá-la de ofício ao não conhecer do agravo interno ou negar-lhe provimento (também nas turmas: AgInt nos EDcl nos EDcl nos EDcl no AREsp 1.289.565/MG, da Terceira Turma, e do EDcl no AgInt no AREsp 2.489.598/BA, da Segunda Turma).

Não há, igualmente, falar em aplicação de multa, uma vez que, em que pese o não provimento do recurso, a sua interposição, por si só, não pode ser considerada como protelatória ou inspirada na litigância de má-fé, de modo que incabível, por ora, a aplicação de penalidade à parte que exerce regularmente faculdade processual prevista em lei (EDcl no AgInt nos EAREsp 782.294/DF, de minha relatoria, Segunda Seção, julgado em 13/12/2017, DJe 18/12/2017).

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.955.614 / RO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0204762-2

Número de Origem:
70529954420218220001

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

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 : INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO VELHO LTDA

AGRAVANTE : CIPASA PORTO VELHO POV1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO
LTDA

ADVOGADOS : LUCAS LIMA RODRIGUES - RO012007

THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - RO012397

AGRAVADO : ANDREA PAZ DA SILVA MACHADO

AGRAVADO : LEOMAR DOS SANTOS MACHADO

ADVOGADOS : ALEX NASCIMENTO DE OLIVEIRA - RO007670

SILVANA DEVACIL SANTOS - RO008679

AGRAVADO : ZOGHBI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : MARCELO ESTEBANEZ MARTINS - RO003208

MAYCLIN MELO DE SOUZA - RO008060

AGRAVADO : ASSOCIACAO RESIDENCIAL VERANA PORTO VELHO

ADVOGADA : GEISEBEL ERECILDA MARCOLAN - RO003956

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO VELHO LTDA

AGRAVANTE : CIPASA PORTO VELHO POV1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO
LTDA

ADVOGADOS : LUCAS LIMA RODRIGUES - RO012007
THIAGO KASTNER DO NASCIMENTO - RO012397
AGRAVADO : ANDREA PAZ DA SILVA MACHADO
AGRAVADO : LEOMAR DOS SANTOS MACHADO
ADVOGADOS : ALEX NASCIMENTO DE OLIVEIRA - RO007670
SILVANA DEVACIL SANTOS - RO008679
AGRAVADO : ZOGHBI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : MARCELO ESTEBANEZ MARTINS - RO003208
MAYCLIN MELO DE SOUZA - RO008060
AGRAVADO : ASSOCIACAO RESIDENCIAL VERANA PORTO VELHO
ADVOGADA : GEISEBEL ERECILDA MARCOLAN - RO003956

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, 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, 01 de junho de 2026