



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2979566 - GO
(2025/0244493-8)**

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : RESIDENCIAL GRAN VITORIA SPE LTDA
OUTRO NOME : SUMMUS ENGENHARIA SPE 01 LTDA
AGRAVANTE : OPEN HOUSE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO DE MOURA GUEDES - GO019930
KEILA DELFINA DO CARMO GUEDES - GO038039
LORRANE DUARTE LEAO - GO063722
AGRAVADO : GISELLE VANESSA DA COSTA CARVALHO
AGRAVADO : GUILHERME MENDONCA DE SOUZA
ADVOGADOS : MARCONI CUNHA ARANTES VILA VERDE - GO036231
LETÍCIA VILA VERDE GARCIA ARANTES - GO034212

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 283 E 284 DO STF E 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL INVIÁVEL. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo em recurso especial para não conhecer do recurso especial, por deficiência de fundamentação e incidência das Súmulas n. 283 e 284 do STF e 5 e 7 do STJ, além da inviabilidade de conhecimento pela alínea c.
2. A controvérsia diz respeito à ação de resolução contratual c/c restituição de importâncias pagas e pedidos correlatos, envolvendo atraso na entrega de imóvel, devolução de valores e restituição em dobro de taxas.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinou restituição imediata das importâncias pagas, autorizou retenção de 10%, fixou danos morais e honorários, e julgou improcedente a reconvenção.
4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para afastar a retenção de 10%, julgar improcedente a restituição da corretagem, afastar danos morais e condenar à restituição em dobro das taxas condominiais; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se são indevidas as Súmulas n. 283 e 284 do STF ante alegada fundamentação específica quanto aos arts. 11, 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC; (ii) saber se incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ou se a matéria é eminentemente jurídica, envolvendo cerceamento de defesa e

responsabilidade da corretora; e (iii) saber se é possível o conhecimento por divergência jurisprudencial pela alínea c, não obstante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A alegada violação dos arts. 11, 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC não foi demonstrada de modo específico, o que atrai os óbices das Súmulas n. 283 e 284 do STF.

6. A discussão sobre inadimplemento, cláusula de tolerância e cerceamento de defesa demanda interpretação contratual e reexame de provas, incidindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. A incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso pela alínea c quanto à mesma matéria controvertida.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. A deficiência de fundamentação recursal quanto aos arts. 11, 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC atrai, por analogia, as Súmulas n. 283 e 284 do STF. 2. A pretensão de revisar cláusulas contratuais e o conjunto fático-probatório é obstada pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3. A incidência da Súmula n. 7 do STJ inviabiliza o conhecimento por divergência jurisprudencial pela alínea c”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 11, 489, § 1º, IV, 1.022, 369; CC, arts. 394, 421, 422, 475, 722, 723; CF, art. 105, III, a, c.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.927.188/MS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.794.066/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021; STJ, REsp n. 2.109.100/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/3/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.653.948/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.129.758/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/4/2025; STJ, AREsp n. 2.735.768/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018.

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2979566 - GO
(2025/0244493-8)**

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : RESIDENCIAL GRAN VITORIA SPE LTDA
OUTRO NOME : SUMMUS ENGENHARIA SPE 01 LTDA
AGRAVANTE : OPEN HOUSE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : RODRIGO DE MOURA GUEDES - GO019930
KEILA DELFINA DO CARMO GUEDES - GO038039
LORRANE DUARTE LEAO - GO063722
AGRAVADO : GISELLE VANESSA DA COSTA CARVALHO
AGRAVADO : GUILHERME MENDONCA DE SOUZA
ADVOGADOS : MARCONI CUNHA ARANTES VILA VERDE - GO036231
LETÍCIA VILA VERDE GARCIA ARANTES - GO034212

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. ÓBICES DAS SÚMULAS N. 283 E 284 DO STF E 5 E 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL INVIÁVEL. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo em recurso especial para não conhecer do recurso especial, por deficiência de fundamentação e incidência das Súmulas n. 283 e 284 do STF e 5 e 7 do STJ, além da inviabilidade de conhecimento pela alínea c.
2. A controvérsia diz respeito à ação de resolução contratual c/c restituição de importâncias pagas e pedidos correlatos, envolvendo atraso na entrega de imóvel, devolução de valores e restituição em dobro de taxas.
3. O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinou restituição imediata das importâncias pagas, autorizou retenção de 10%, fixou danos morais e honorários, e julgou improcedente a reconvenção.
4. A Corte de origem reformou parcialmente a sentença para afastar a retenção de 10%, julgar improcedente a restituição da corretagem, afastar danos morais e condenar à restituição em dobro das taxas condominiais; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se são indevidas as Súmulas n. 283 e 284 do STF ante alegada fundamentação específica quanto aos arts. 11, 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC; (ii) saber se incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ou se a

matéria é eminentemente jurídica, envolvendo cerceamento de defesa e responsabilidade da corretora; e (iii) saber se é possível o conhecimento por divergência jurisprudencial pela alínea c, não obstante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A alegada violação dos arts. 11, 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC não foi demonstrada de modo específico, o que atrai os óbices das Súmulas n. 283 e 284 do STF.

6. A discussão sobre inadimplemento, cláusula de tolerância e cerceamento de defesa demanda interpretação contratual e reexame de provas, incidindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

7. A incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso pela alínea c quanto à mesma matéria controvertida.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. A deficiência de fundamentação recursal quanto aos arts. 11, 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC atrai, por analogia, as Súmulas n. 283 e 284 do STF. 2. A pretensão de revisar cláusulas contratuais e o conjunto fático-probatório é obstada pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 3. A incidência da Súmula n. 7 do STJ inviabiliza o conhecimento por divergência jurisprudencial pela alínea c”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 11, 489, § 1º, IV, 1.022, 369; CC, arts. 394, 421, 422, 475, 722, 723; CF, art. 105, III, a, c.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 1.927.188/MS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.794.066/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/11/2021; STJ, REsp n. 2.109.100/PR, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 5/3/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.653.948/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/9/2024; STJ, AgInt no REsp n. 2.129.758/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/4/2025; STJ, AREsp n. 2.735.768/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por SUMMUS ENGENHARIA SPE 01 LTDA. e OUTRO contra a decisão de fls. 1.690-1.700, que conheceu do agravo em recurso especial para não conhecer do recurso especial, em razão dos

seguintes óbices: (i) deficiência de fundamentação quanto aos arts. 11, 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil, com incidência das Súmulas n. 283 e 284 do STF (fls. 1.695-1.696); (ii) impossibilidade de exame das alegações fundadas nos arts. 369 do Código de Processo Civil e 394, 421, 422, 475, 722 e 723 do Código Civil, por demandarem interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório, atraindo os óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (fls. 1.697-1.700); e (iii) inviabilidade de conhecimento pela alínea *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, diante da incidência da Súmula n. 7 do STJ (fl. 1.700).

Alega que não houve deficiência de fundamentação, pois o agravo em recurso especial impugnou de forma específica todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade, demonstrando violação dos arts. 11, 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil (fls. 1.713-1.714).

Sustenta que a controvérsia não demanda reexame de provas ou interpretação contratual, mas correção de subsunção jurídica e apreciação de negativa de prestação jurisdicional, o que afastaria as Súmulas n. 5 e 7 do STJ (fls. 1.713-1.714).

Afirma que o Tribunal de origem deixou de enfrentar questões essenciais, inclusive aplicação de precedentes vinculantes, violação do princípio da não surpresa e cerceamento de defesa, reiterando que a responsabilidade da corretora envolve qualificação jurídica dos fatos (fls. 1.714-1.715).

Aduz que foram especificamente impugnados os óbices das Súmulas n. 283 e 284 do STF e n. 5 e 7 do STJ, pugnando pelo exame do mérito do recurso especial (fls. 1.713-1.715).

Requer a reconsideração ou, caso não acolhida, a submissão do agravo interno ao órgão colegiado, com provimento para processamento e julgamento do recurso especial, além de que todas as intimações sejam realizadas exclusivamente em nome do advogado indicado (fls. 1.708-1.709 e 1.715).

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão à fl. 1.720.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não reúne condições de prosperar.

A controvérsia diz respeito à ação de resolução contratual c/c restituição de importâncias pagas e pedidos correlatos em que a parte autora pleiteou rescisão por atraso na entrega do imóvel, restituição integral e imediata dos valores pagos, devolução em dobro da comissão de corretagem e das taxas condominiais, aplicação de multas, lucros cessantes, inversão do ônus da prova e condenação em custas e honorários.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos, determinou a restituição imediata e em parcela única das importâncias pagas, autorizou retenção de 10% sobre o valor a ser restituído, condenou ao pagamento de danos morais e fixou honorários, além de julgar improcedente a reconvenção.

A Corte *a quo* reformou parcialmente a sentença em decisão monocrática, mantida pelos agravos internos, para afastar a retenção de 10%, julgar improcedente a restituição da corretagem, afastar os danos morais por ausência de pedido e condenar à restituição em dobro das taxas condominiais com correção e juros, fixando, nos embargos de declaração, honorários sucumbenciais reconventionais.

Sobreveio recurso especial, em que os recorrentes alegaram: (i) violação dos arts. 11, 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil, por suposta ausência de enfrentamento de argumentos e indicação de precedentes e súmulas; (ii) cerceamento de defesa à luz do art. 369 do Código de Processo Civil; (iii) ausência de responsabilidade solidária da corretora, nos termos dos arts. 722 e 723

do Código Civil; e (iv) descon sideração da mora dos adquirentes e de princípios contratuais, com base nos arts. 394, 421, 422 e 475 do Código Civil, além de divergência jurisprudencial.

Nas razões do agravo interno, sustenta que não há deficiência de fundamentação quanto aos arts. 11, 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil; afirma que a matéria é eminentemente jurídica e independe de reexame de provas ou de cláusulas contratuais, o que afastaria as Súmulas n. 5 e 7 do STJ; e aduz que o dissídio deve ser conhecido, uma vez superados os óbices aplicados.

Conforme consta na decisão agravada, a tese de violação dos arts. 11, 489 e 1.022 do Código de Processo Civil não foi demonstrada de forma específica.

A fundamentação recursal foi tida por genérica, sem esclarecimento concreto dos vícios do acórdão recorrido, o que impede a exata compreensão da controvérsia e atrai, por analogia, as Súmulas n. 283 e 284 do STF.

Ao reconhecer a culpa da recorrente pelo inadimplemento com base nas provas dos autos e na Súmula n. 543 do STJ, a Corte local assentou premissa fática que não se altera por invocação abstrata de precedentes.

Assim, não obstante as alegações apresentadas neste agravo interno em relação à suposta negativa de prestação jurisdicional e à falta de fundamentação, não há como afastar os óbices por deficiência argumentativa.

Mantém-se a conclusão de não conhecimento do recurso especial quanto a esses dispositivos, diante da aplicação das Súmulas n. 283 e 284 do STF.

De igual modo, não prospera o recurso quanto à pretensão de afastar as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

A decisão agravada destacou que a análise da culpa pela resolução contratual exige interpretação de cláusulas, inclusive a de tolerância de entrega e deveres administrativos, além do revolvimento de provas sobre a entrega da unidade, comportamento das partes, expedição de habite-se e notificações.

O acórdão fixou a responsabilidade da recorrente após exame aprofundado do conjunto probatório, o que inviabiliza a via especial.

Nesse contexto, permanece o impedimento ao reexame de cláusulas contratuais e de matéria fática, impondo a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Nesse sentido, os julgados já mencionados na decisão agravada: AgInt no AREsp n. 1.927.188/MS ; AgInt no AREsp n. 1.794.066/SP; REsp n. 2.109.100/PR ; AgInt no AREsp n. 2.653.948/DF; AgInt no REsp n. 2129758/MG; AREsp n. 2.735.768/RJ .

Quanto ao dissídio jurisprudencial, a decisão recorrida assentou que a incidência da Súmula n. 7 do STJ na alínea *a* impede o conhecimento pela alínea *c* sobre a mesma matéria. Diante do caráter eminentemente fático-probatório das conclusões do acórdão estadual, o confronto analítico não se viabiliza.

Desse modo, deve ser mantida a impossibilidade de conhecimento do recurso especial por divergência, em razão do óbice da Súmula n. 7 do STJ. Nesse sentido, os julgados já mencionados na decisão agravada: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS ; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO ; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF; AgInt no REsp n. 1.503.880/PE .

Portanto, a parte agravante não logrou êxito em demonstrar situação superveniente que justificasse a alteração da decisão agravada.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.979.566 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0244493-8

Número de Origem:
545105996 54510599620178090051

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : RESIDENCIAL GRAN VITORIA SPE LTDA

OUTRO :
NOME : SUMMUS ENGENHARIA SPE 01 LTDA

AGRAVANTE : OPEN HOUSE IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO DE MOURA GUEDES - GO019930
KEILA DELFINA DO CARMO GUEDES - GO038039
LORRANE DUARTE LEO - GO063722

AGRAVANTE : GISELLE VANESSA DA COSTA CARVALHO

AGRAVANTE : GUILHERME MENDONCA DE SOUZA

ADVOGADOS : MARCONI CUNHA ARANTES VILA VERDE - GO036231
LETÍCIA VILA VERDE GARCIA ARANTES - GO034212

AGRAVADO : RESIDENCIAL GRAN VITORIA SPE LTDA

OUTRO :
NOME : SUMMUS ENGENHARIA SPE 01 LTDA

AGRAVADO : OPEN HOUSE IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO DE MOURA GUEDES - GO019930
KEILA DELFINA DO CARMO GUEDES - GO038039
LORRANE DUARTE LEO - GO063722

AGRAVADO : GISELLE VANESSA DA COSTA CARVALHO

AGRAVADO : GUILHERME MENDONCA DE SOUZA

ADVOGADOS : MARCONI CUNHA ARANTES VILA VERDE - GO036231
LETÍCIA VILA VERDE GARCIA ARANTES - GO034212

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RESIDENCIAL GRAN VITORIA SPE LTDA

OUTRO : SUMMUS ENGENHARIA SPE 01 LTDA
NOME

AGRAVANTE : OPEN HOUSE IMOVEIS LTDA

ADVOGADOS : RODRIGO DE MOURA GUEDES - GO019930
KEILA DELFINA DO CARMO GUEDES - GO038039
LORRANE DUARTE LEO - GO063722

AGRAVADO : GISELLE VANESSA DA COSTA CARVALHO

AGRAVADO : GUILHERME MENDONCA DE SOUZA

ADVOGADOS : MARCONI CUNHA ARANTES VILA VERDE - GO036231
LETÍCIA VILA VERDE GARCIA ARANTES - GO034212

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 Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026