AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2996796 - SP (2025/0270715-9)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	H M 20 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	BRUNO BORIS CARLOS CROCE - SP208459
		YURI FERNANDES LIMA - SP216121
AGRAVADO	:	FERNANDO OLIVEIRA JERONIMO
ADVOGADO	:	ANTÔNIO ANDRÉ DONATO - SP117565

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL. REQUISITOS. VERIFICAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

4. A Corte *a quo*, soberana na análise do conjunto fático-probatório dos autos, reconheceu que as circunstâncias do caso concreto, verificadas por ocasião do julgamento, impediam a retenção das chaves, porque teria ficado demonstrado que o adquirente, responsável pelo pagamento dos débitos condominiais desde a instalação do condomínio, possuía o *status* de proprietário do imóvel. Para entender de modo contrário, acolhendo a pretensão de impedir o ingresso do agravado na posse do imóvel, seria

Documento eletrônico VDA57929349 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 25/06/2026 21:13:51
Publicação no DJEN/CNJ de 30/06/2026. Código de Controle do Documento: 82779ed4-e7a5-4739-91d2-bcab1a08e825

necessária a análise do contrato e dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que é obstado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

II. Dispositivo

5. Agravo interno a que se nega provimento.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, 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, 22 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA57929349 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 25/06/2026 21:13:51
Publicação no DJEN/CNJ de 30/06/2026. Código de Controle do Documento: 82779ed4-e7a5-4739-91d2-bcab1a08e825

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2996796 - SP (2025/0270715-9)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	H M 20 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	:	BRUNO BORIS CARLOS CROCE - SP208459
		YURI FERNANDES LIMA - SP216121
AGRAVADO	:	FERNANDO OLIVEIRA JERONIMO
ADVOGADO	:	ANTÔNIO ANDRÉ DONATO - SP117565

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APRECIAÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL. REQUISITOS. VERIFICAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

4. A Corte *a quo*, soberana na análise do conjunto fático-probatório dos autos, reconheceu que as circunstâncias do caso concreto, verificadas por ocasião do julgamento, impediam a retenção das chaves, porque teria ficado demonstrado que o adquirente, responsável pelo pagamento dos débitos condominiais desde a instalação do condomínio, possuía o *status* de proprietário do imóvel. Para entender de modo contrário, acolhendo a pretensão de impedir o ingresso do agravado na posse do imóvel, seria

Documento eletrônico VDA57239327 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:45:02
Código de Controle do Documento: 318819ea-1436-4364-bd22-5afeb2b43ff6

necessária a análise do contrato e dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que é obstado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

II. Dispositivo

5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 766-776) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo nos próprios autos, mantendo a inadmissibilidade do especial (fls. 756-759).

Em suas razões, a agravante defendem a inaplicabilidade das Súmulas n. 282 e 356 do STF e 5 e 7 do STJ.

Indica ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, afirmando haver negativa de prestação jurisdicional, por omissão e contradição, pois *"o acórdão recorrido reconheceu expressamente a inadimplência do agravado, bem como a existência de cláusula contratual que condicionava a entrega das chaves à quitação integral das parcelas previstas no contrato. Não obstante tais premissas fáticas, o Tribunal de origem manteve a condenação da agravante à entrega do imóvel, sem enfrentar a evidente contradição existente entre o reconhecimento da inadimplência e a imposição da obrigação de entrega do bem"* (fl. 768).

No mérito, reitera as alegações de violação dos arts. 107, 421 e 422 do CC/2002, argumentando que o inadimplemento do agravado em quitar o preço integral do imóvel justificaria a retenção das chaves do bem, até a regularização das pendências financeiras.

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

Foi apresentada impugnação, requerendo a condenação da parte agravante ao pagamento da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, assim como o arbitramento de honorários recursais (fls. 781-794).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece ser acolhida.

A parte agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 756-759):

> Trata-se de agravo nos próprios autos (CPC/2015, art. 1.042) interposto por H M 20 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. contra decisão que inadmitiu o recurso especial sob os seguintes fundamentos: (a) inexistência

Documento eletrônico VDA57239327 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:45:02
Código de Controle do Documento: 318819ea-1436-4364-bd22-5afeb2b43ff6

de negativa de prestação jurisdicional, (b) falta da demonstração de ofensa aos artigos de lei indicados e (c) aplicação da Súmula n. 5/STJ (fls. 684-686).

O acórdão do TJSP traz a seguinte ementa (fl. 596):

> APELAÇÃO – Ação de obrigação de fazer cumulada com danos materiais e morais – Entrega de chaves do imóvel – Parcial procedência, para condenar a requerida na obrigação de fazer consistente em entregar as chaves do imóvel ao autor, no prazo de 10 dias, contados a partir do trânsito em julgado – Insurgência de ambas as partes – Pleito de litigância de má-fé – Descabimento – Ausência de comprovação dos requisitos do artigo 80 do CPC – Mérito – As partes firmaram o Instrumento Particular de Compra e Venda e, posteriormente, um Contrato de Financiamento celebrado entre a instituição financeira, o comprador, o vendedor e a construtora interveniente, resultando em uma nova relação jurídica entre as partes – Anuência da vendedora-ré em receber os valores pendentes de forma parcelada – Financiamento formalizado e liberado em favor da requerida – Em razão da constituição do condomínio, o autor passou a arcar com as taxas condominiais, sem, no entanto, ter a posse do imóvel – Autor que figura como devedor fiduciário e proprietário registrado no CRI – Direito do adquirente de se imitir na posse direta da unidade autônoma e usufruir da área comum – Danos materiais e morais não caracterizados – Culpa concorrente do autor na situação narrada – Mero inadimplemento contratual, por si só, não enseja reparação por danos morais – Sentença mantida - Recursos não providos.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 643-646 e 652-654).

No recurso especial (fls. 626-634), fundamento no art. 105, III, "a", da CF, a recorrente aduziu violação:

(i) do art. 1.022, I, do CPC/2015, sustentando haver negativa de prestação jurisdicional por contradição, pois a Corte local *"reconheceu a inadimplência do recorrido, bem como a validade da cláusula contratual que condicionava a posse ao pagamento integral do imóvel. No entanto, manteve a decisão que determinou a entrega das chaves, sem apresentar qualquer fundamentação lógica para essa contradição, já que - reitere-se – reconheceu que estava equivocada a menção de que todos os débitos haviam sido adimplidos no contrato de financiamento"* (fls. 632-633), e

(ii) dos arts. 107, 421 e 422 do CC/2002, argumentando que *"o contrato firmado entre as partes previa, de forma expressa, que a entrega do imóvel somente ocorreria após a quitação integral das parcelas devidas, contudo, ao determinar a imissão na posse sem o cumprimento da obrigação principal pelo comprador, o acórdão recorrido compromete gravemente a segurança jurídica dos contratos"* (fl. 631).

Foram ofertadas contrarrazões (fls. 672-681).

No agravo (fls. 712-722), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 725-732).

É o relatório.

Decido.

Não assiste razão ao recorrente quanto à tese de negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal *a quo* decidiu a matéria controvertida, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade.

A Corte *a quo* deixou claros os motivos pelos quais concluiu pela impossibilidade de a empresa recorrente reter as chaves do imóvel, mesmo

Documento eletrônico VDA57239327 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:45:02
Código de Controle do Documento: 318819ea-1436-4364-bd22-5afeb2b43ff6

havendo pendência financeira do comprador, ora recorrido, que foi objeto de declaração de quitação equivocada no contrato de financiamento.

Segundo a Corte estadual, o fato de o recorrido constar como proprietário no registro imobiliário, pagando parcialmente o preço com o financiamento bancário, e ser possuidor do bem – com base no registro do contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária – ensejou seu direito de imissão na unidade autônoma.

A Justiça de origem reconheceu ainda que o recorrido, por pagar as despesas condominiais do bem desde a implantação do condomínio, detinha direito ao uso das instalações mantidas por tais valores. Confira-se o seguinte trecho (fls. 599-600):

> Quanto ao mérito da demanda, observa-se que as partes firmaram o Instrumento Particular de Venda e Compra, constante às fls. 39/66.
>
> Compulsando o referido contrato, verifica-se que o comprador somente estaria apto a receber as chaves do imóvel, coma consequente imissão na posse, após a quitação integral de todas as parcelas do preço pactuado, incluindo atualização monetária e eventuais penalidades, conforme dispõe a cláusula contratual:
>
> O COMPRADOR receberá as chaves da Unidade Autônoma, imitindo-se, assim, em sua posse, quando da ocorrência do último dos seguintes eventos: (a) o pagamento de todas as parcelas do preço, correção monetária e eventuais penalidades devidos pelo COMPRADOR à VENDEDORA, ressalvadas obrigações pendentes do COMPRADOR perante o CREDORHIPOTECÁRIO ou; (b) a conclusão das obras do Empreendimento Imobiliário, caracterizada pela expedição do Habite-se." (fl. 60). Inclusive, a requerida fundamenta seu recurso com base na mencionada cláusula, invocando o princípio do pacta *sunt servanda*.
>
> No entanto, posteriormente, as partes firmaram um Contrato de Financiamento celebrado entre a instituição financeira, o comprador, o vendedor e a construtora interveniente, conforme documentos de fls. 78/131 o que resultou em uma modificação substancial das obrigações originalmente pactuadas no Compromisso de Compra e Venda de fls. 39/66, estabelecendo-se uma nova relação jurídica entre as partes.
>
> Nesse contexto, houve a anuência da vendedora em receber os valores pendentes de forma parcelada.
>
> Ainda nos termos do contrato, a celebração do financiamento estava condicionada ao adimplemento integral das parcelas devidas à vendedora, tanto vencidas quanto vincendas. Contudo, embora o autor reconheça estar inadimplente em relação a algumas parcelas, o Contrato de Financiamento registrou de forma equivocada que o comprador não possuía débitos pendentes com a vendedora, conforme se verifica à fl. 79.
>
> Assim, com a informação equivocada de ausência de débitos inserida expressamente no Contrato de Financiamento, o contrato de financiamento com alienação fiduciária foi considerado concluído.
>
> Diante dessa declaração de ausência de débitos, constante do Contrato de Financiamento, o financiamento foi formalizado e liberado em favor da incorporadora-ré, conforme estipulado à fl. 79:
>
> > Os recursos da operação ora contratada destinam-se à aquisição do terreno descrito no item "e Descrição da Unidade Habitacional Objeto Deste Contrato" e construção de uma das unidades habitacionais que compõe o empreendimento. O valor do financiamento será creditado à INCORPORADORA, nas épocas das liberações, em conformidade com o cronograma físico-

Documento eletrônico VDA57239327 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:45:02
Código de Controle do Documento: 318819ea-1436-4364-bd22-5afeb2b43ff6

> financeiro das obras aprovado pelo BB, que fica desde já expressamente autorizado.
>
> Com o financiamento formalizado, restou ao autor a obrigação de adimplir as 360 parcelas pactuadas. Assim, em razão da instituição do condomínio, o autor passou a suportar as taxas condominiais, sem, no entanto, ter a posse do imóvel.
>
> Ora, mostra-se razoável a condenação da requerida à entrega das chaves ao autor, uma vez que o último consta como proprietário do imóvel, com matrícula registrada no CRI, e possuidor direto do bem, consoante matrícula do bem às fls. 132/134. Na condição de devedor fiduciante e titular do registro na matrícula, o autor possui o direito de imitir-se na posse direta da unidade autônoma, e ao suportar as despesas condominiais, detém o direito ao uso das instalações financiadas por tais valores.
>
> Ressalte-se que o fato de o julgamento ser contrário aos interesses do recorrente não configura nenhum dos vícios do art. 458 do CPC/1973 (atual art. 489 do CPC/2015), tampouco sendo o caso de aclaratórios.
>
> A Corte local não se manifestou quanto aos arts. 107, 421 e 422 do CC/2002 sob o ponto de vista da parte recorrente. Dessa forma, sem terem sido objeto de debate na decisão recorrida e ante a falta de aclaratórios no ponto, as matérias contidas em tais dispositivos carecem de prequestionamento e sofrem, por conseguinte, o empecilho das Súmulas n. 282 e 356 do STF.
>
> Conforme excerto aqui transcrito (fls. 599-600), a Corte estadual, soberana na análise do conjunto fático-probatório dos autos, assentou que as circunstâncias do caso concreto, consideradas por ocasião do julgamento, desautorizavam a retenção das chaves, porque ficou demonstrado que o adquirente, responsável pelo pagamento dos débitos condominiais desde a instalação do condomínio, detinha a qualidade de proprietário do imóvel.
>
> Não há como ultrapassar as conclusões do Tribunal de origem sem nova interpretação de cláusulas contratuais e reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providências vedadas pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
>
> Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.
>
> Publique-se e intimem-se.

Como destacado na decisão agravada, não ocorreu violação do art. 1.022 do CPC/2015, pois a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

Ademais, diante da declaração de quitação equivocada no contrato de financiamento, a Justiça de origem deixou claros os motivos pelos quais reconheceu a impossibilidade de a empresa agravante reter as chaves do imóvel, mesmo havendo pendência financeira do comprador, ora agravado.

Para a Corte estadual, o direito de imissão na posse da unidade autônoma foi justificado pelo fato de o agravado constar como proprietário no registro imobiliário, pagando parcialmente o preço com o financiamento bancário, e de ser

Documento eletrônico VDA57239327 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:45:02
Código de Controle do Documento: 318819ea-1436-4364-bd22-5afeb2b43ff6

possuidor do bem – com base no registro do contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária.

A Justiça de origem reconheceu ainda que o agravado, por pagar as despesas condominiais do bem desde a implantação do condomínio, detinha direito ao uso das instalações mantidas por tais valores (cf. fls. 599-600).

Logo, não há falar em omissão.

A contradição que dá ensejo aos aclaratórios é a interna, quando, no contexto do próprio aresto embargado, existem afirmações inconciliáveis, situação não verificada nos presentes autos.

A esse respeito:

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARTIGO 1.022 DO CPC. CONTRADIÇÃO. INOCORRÊNCIA. MORA. DESCARACTERIZAÇÃO. ESCLARECIMENTOS. NECESSIDADE.
>
> 1. A contradição que autoriza a oposição dos embargos é interna ao julgado atacado, e não entre ele e outros precedentes, ou com o entendimento da parte. Precedente.
>
> 2. No caso da descaracterização da mora, importante explicitar que seja determinada a restituição de veículo ou, em sua impossibilidade, a devida indenização do prejuízo do devedor fiduciante.
>
> 3. Embargos de declaração acolhidos em parte para esclarecimentos.
>
> (EDcl no AREsp n. 2.917.123/PR, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/3/2026, DJEN de 6/4/2026.)

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. ERRO MATERIAL. CORREÇÃO. OMISSÃO. CONTRADIÇÃO. OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO CONSTITUCIONAL. NÃO CABIMENTO. EMBARGOS PARCIALMENTE ACOLHIDOS SEM EFEITOS INFRINGENTES.
>
> 1. Os embargos de declaração são cabíveis para sanar omissão, contradição, obscuridade ou erro material, nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil.
>
> [...]
>
> 3. A alegada contradição baseada em precedentes externos não configura contradição interna exigida pelo art. 1.022 do Código de Processo Civil.
>
> [...]
>
> 6. Embargos de declaração não constituem a via processual adequada para prequestionar dispositivos constitucionais sem pertinência e que nunca estiveram em debate nos autos.
>
> 7. Embargos de declaração parcialmente acolhidos, apenas para correção de erro material, sem efeitos infringentes.
>
> (EDcl no REsp n. 1.899.329/GO, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 9/3/2026, DJEN de 13/3/2026.)

Documento eletrônico VDA57239327 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:45:02
Código de Controle do Documento: 318819ea-1436-4364-bd22-5afeb2b43ff6

Frise-se que a contradição externa, entre o julgado e as razões da parte, ou mesmo entre o julgado e a lei ou a jurisprudência, não dá ensejo a embargos declaratórios.

Na verdade, sob o pretexto de ver sanados supostos vícios de fundamentação, a parte traz argumentos referentes ao mérito da demanda, a fim de o rever. O fato de não concordar com a conclusão do julgamento não configura negativa de prestação jurisdicional.

Por outro lado, o conteúdo dos arts. 107, 421 e 422 do CC/2002 não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem sob a perspectiva da parte agravante.

A Corte de origem não debateu:

(a) o princípio da liberdade das formas previsto no art. 107 do CC/2002, segundo o qual, *"a validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir", e*

(b) os princípios contratuais da função social dos contratos (CC/2002, art. 421), da probidade e da boa-fé (CC/2002, art. 422).

A simples indicação de dispositivos e diplomas legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento.

Acrescente-se que, nas razões do recurso declaratório de fls. 637-641, a parte nada alegou sobre a aplicação dos referidos normativos.

O prequestionamento ficto pressupõe que a matéria considerada omitida tenha sido suscitada previamente nos embargos de declaração, seguida de indicação de violação do art. 1.022 do CPC no especial, o que não ocorreu.

Aplicáveis, dessa maneira, as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

A Corte *a quo*, soberana na análise do conjunto fático-probatório dos autos, assentou que as circunstâncias do caso concreto, verificadas por ocasião do julgamento, impediam a retenção das chaves, porque ficou demonstrado que o adquirente, responsável pelo pagamento dos débitos condominiais desde a instalação do condomínio, possuía o *status* de proprietário do imóvel.

Para entender de modo contrário, acolhendo a pretensão de impedir o ingresso do agravado na posse do imóvel, seria necessária a análise do contrato, bem como dos demais elementos fático-probatórios dos autos, o que é obstado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

Assim, não prosperam as alegações deduzidas, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Documento eletrônico VDA57239327 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:45:02
Código de Controle do Documento: 318819ea-1436-4364-bd22-5afeb2b43ff6

Conforme a jurisprudência deste Tribunal Superior, a multa do art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 incide apenas na hipótese de o órgão colegiado considerar o recurso manifestamente inadmissível ou improcedente:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL . AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICO-JURÍDICA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> [...]
>
> 5. A orientação da Corte é que a multa prevista no art. 1.021, §§ 4º e 5º, do CPC de 2015 não se aplica em qualquer hipótese de inadmissibilidade ou de improcedência, mas apenas em situações de manifesta inviabilidade de conhecimento do agravo interno.
>
> [...]
>
> IV. Dispositivo e tese
>
> 7. Agravo interno desprovido.
>
> [...]
>
> (AgInt nos EAREsp n. 2.506.386/SP, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 8/5/2025, DJEN de 19/5/2025.)

Recentemente, a Corte Especial do STJ, na sistemática dos recursos repetitivos (Tema n. 1.201/STJ), firmou o seguinte entendimento:

> 1) O agravo interposto contra decisão do Tribunal de origem, ainda que com o objetivo de exaurir a instância recursal ordinária, a fim de permitir a interposição de recurso especial e/ou extraordinário, quando apresentado contra decisão baseada em precedente qualificado oriundo do STJ ou do STF, autoriza a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC (revisão do TR 434/STJ);
>
> 2) A multa prevista no art. 1.021, § 4º, CPC, não é cabível quando (i) alegada fundamentadamente a distinção ou a superação do precedente qualificado oriundo do STJ ou do STF ou (ii) a decisão agravada estiver amparada em julgado de tribunal de segundo grau;
>
> 3) Excetuadas as hipóteses supra, caberá ao órgão colegiado verificar a aplicação da multa, considerando-se as peculiaridades do caso concreto.

A ora agravante apenas exerceu seu direito de petição, visando à reforma de uma decisão desfavorável a seus interesses, não se evidenciando conduta maliciosa ou temerária a ensejar a aplicação da sanção processual mencionada.

Para a jurisprudência do STJ, *"são inaplicáveis honorários recursais sucumbenciais na hipótese de interposição de recurso no mesmo grau de jurisdição"* (EDcl no AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.680.885/MG, relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025).

Ainda nesse sentido:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. REAJUSTE NAS MENSALIDADES DO PLANO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284 DO STF. SÚMULA N. 83 DO STJ. FUNDAMENTOS INTERDEPENDENTES. IMPUGNAÇÃO

Documento eletrônico VDA57239327 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:45:02
Código de Controle do Documento: 318819ea-1436-4364-bd22-5afeb2b43ff6

PARCIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 182 DO STJ. MANUTENÇÃO SÚMULA N. 83 DO STJ. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS RECURSAIS PELO DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MESMO GRAU DE JURISDIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

[...]

3. A interposição de agravo interno não inaugura instância, razão pela qual é indevida a majoração de honorários advocatícios do art. 85, § 11, do CPC.

4. Agravo interno conhecido em parte e desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.017.848/SP, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 22/4/2024, DJe de 24/4/2024.)

Fixados honorários recursais após o desprovimento do agravo em recurso especial da parte agravante, descabe cogitar de nova incidência do referido encargo no agravo interno, ante a inexistência de nova instância recursal.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA57239327 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 29/05/2026 21:45:02
Código de Controle do Documento: 318819ea-1436-4364-bd22-5afeb2b43ff6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.996.796 / SP

Número Registro: 2025/0270715-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10028193020188260108 10039057020178260108

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

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

AGRAVANTE	: FERNANDO OLIVEIRA JERONIMO
ADVOGADO	: ANTÔNIO ANDRÉ DONATO - SP117565
AGRAVANTE	: H M 20 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	: BRUNO BORIS CARLOS CROCE - SP208459
	YURI FERNANDES LIMA - SP216121
AGRAVADO	: FERNANDO OLIVEIRA JERONIMO
ADVOGADO	: ANTÔNIO ANDRÉ DONATO - SP117565
AGRAVADO	: H M 20 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	: BRUNO BORIS CARLOS CROCE - SP208459
	YURI FERNANDES LIMA - SP216121

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: H M 20 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
ADVOGADOS	: BRUNO BORIS CARLOS CROCE - SP208459
	YURI FERNANDES LIMA - SP216121
AGRAVADO	: FERNANDO OLIVEIRA JERONIMO
ADVOGADO	: ANTÔNIO ANDRÉ DONATO - SP117565

Documento eletrônico VDA57904103 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/06/2026 02:16:37
Código de Controle do Documento: 2ca370f8-1541-4776-9a70-a12a78d6eb3d

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, 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, 22 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA57904103 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/06/2026 02:16:37
Código de Controle do Documento: 2ca370f8-1541-4776-9a70-a12a78d6eb3d