



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3002439 - MG (2025/0281648-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ANDRE LUIZ DESIDERA
AGRAVANTE : RUBIA CRISTINA FRANCO DESIDERA
ADVOGADOS : SANDRO LUÍS DELAZARI JÚNIOR - SP427124
GABRIEL NOLASCO BERNI - SP424943
AGRAVADO : FONSECA BONS IMOVEIS LTDA
ADVOGADA : ISABELLA LACERDA JOIA DA FONSECA - MG169535
AGRAVADO : LARISSA DE SOUZA NUNES LOPES
ADVOGADA : KATIA APARECIDA MONTEIRO - MG047594

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DE NORMA CONSTITUCIONAL. INVIABILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da incidência da Súmula 182 do STJ. Reconsideração.
2. Não compete a esta Corte Superior a análise de suposta violação de dispositivos constitucionais, ainda que para efeito de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal, prevista no artigo 102, III, da Constituição Federal de 1988.
3. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.
4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e não conhecer do recurso especial.

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, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3002439 - MG(2025/0281648-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ANDRE LUIZ DESIDERA**
AGRAVANTE : **RUBIA CRISTINA FRANCO DESIDERA**
ADVOGADOS : **SANDRO LUÍS DELAZARI JÚNIOR - SP427124**
 GABRIEL NOLASCO BERNI - SP424943
AGRAVADO : **FONSECA BONS IMOVEIS LTDA**
ADVOGADA : **ISABELLA LACERDA JOIA DA FONSECA - MG169535**
AGRAVADO : **LARISSA DE SOUZA NUNES LOPES**
ADVOGADA : **KATIA APARECIDA MONTEIRO - MG047594**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DE NORMA CONSTITUCIONAL. INVIABILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRADO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência do STJ que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da incidência da Súmula 182 do STJ. Reconsideração.
2. Não compete a esta Corte Superior a análise de suposta violação de dispositivos constitucionais, ainda que para efeito de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal, prevista no artigo 102, III, da Constituição Federal de 1988.
3. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.
4. Agravo interno provido para conhecer do agravo e não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por ANDRÉ LUIZ DESIDERA e OUTRA, inconformados com a decisão de fls. 1.035/1.036, proferida pelo em. Ministro Presidente do STJ, que não conheceu do agravo em recurso especial em razão da incidência da Súmula 182/STJ.

Nas razões do agravo interno, alega-se a inaplicabilidade do referido óbice sumular.

Devidamente intimada, a parte agravada não apresentou impugnação (e-STJ, fls. 1.093/1.094).

É o relatório.

VOTO

Afiguram-se relevantes os argumentos trazidos pela parte recorrente, razão pela qual reconsidero a decisão de fls. 1.035/1.036.

Passa-se ao exame do mérito recursal.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ANDRÉ LUIZ DESIDERA e RUBIA CRISTINA FRANCO DESIDERA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL – DOCUMENTOS NOVOS EM SEDE RECURSAL – POSSIBILIDADE – RESCISÃO – CONTRATO COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – CULPA DAS VENDEADORAS – AUSÊNCIA DE PROVA. - Nos termos do ‘caput’ do art. 435 do CPC, a juntada de documentos em sede recursal não obsta a análise das provas, desde que não haja má-fé na conduta da parte e que o contraditório seja respeitado, consoante jurisprudência do c. STJ. - Tendo os autores afirmado que o descumprimento do prazo de entrega do imóvel nas condições avençadas ocorreu por culpa exclusiva das vendedoras, cabe-lhe o ônus da prova com relação a sua tese. - Vigora em nosso ordenamento o princípio do pacta sunt servanda, entretanto, faz-se necessário harmonizar tal previsão com os deveres de boa-fé e do ‘venire contra factum proprium’. - Se os requerentes solicitam diversas alterações na estrutura e acabamentos do imóvel após a celebração do contrato, não podem pretender a cobrança de multa pelo prolongamento das obras, sob pena de violação do princípio da boa-fé que deve reger os contratos. - Recurso ao qual se nega provimento.” (e-STJ, fl. 772)

Em seu recurso especial, a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

- (i) artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal; artigo 369 do Código de Processo Civil; artigo 5º, inciso LV, da Constituição Federal: houve afronta ao devido processo legal e ao direito ao contraditório e à ampla defesa, bem como negativa de vigência a lei federal, ao não reconhecer a culpa exclusiva das vendedoras pelo atraso e deixar de aplicar a multa contratual prevista.
- (ii) artigo 475 do Código Civil: a rescisão por inadimplemento da vendedora deve acarretar indenização por perdas e danos, com a incidência da multa contratual, por terem as recorridas descumprido obrigações e causado prejuízos aos recorrentes.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 989-1006).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

Decido.

De início, no tocante à violação do art. 5º, inciso LV, da CF, é imperioso ressaltar que é alheia à competência do STJ a análise, em sede de recurso especial, da alegação de violação de norma constitucional, motivo pelo qual se afigura inviável a abertura da via especial, com vistas a tal debate, sob pena de supressão da competência do próprio STF.

Avançando, o Tribunal de origem concluiu que o “habite-se” foi expedido em data próxima ao prazo contratual e que as modificações solicitadas pelos autores, referentes a pontos elétricos, piso e ajustes na cozinha, justificam o lapso temporal verificado, não caracterizando inadimplemento das vendedoras; e que os autores não demonstraram, de forma suficiente, os fatos constitutivos do direito alegado, inclusive quanto à documentação necessária ao financiamento, razão pela qual não se reconheceu a responsabilidade das rés pelo atraso nem a multa em favor dos compradores. A propósito:

"É incontroverso nos autos que o “habite-se” foi expedido em 18/07/2018 (ordem n.55) e, à toda evidencia, nesta data os autores receberam as chaves do imóvel.

De fato, considerando a data da liberação do “habite-se”, houve um atraso de aproximadamente 18 (dezoito) dias com relação ao prazo originalmente avençado.

Não se pode ignorar, entretanto, que as partes foram unânimes em informar que os requerentes solicitaram modificações no imóvel. E, diferentemente do que sustentam em seu recurso de apelação, as alterações não se resumiam a apenas a implantação de um novo ponto de tomada.

Conforme se extrai dos depoimentos testemunhais colhidos em audiência (PJe Mídias), foi requerida a instalação de novos pontos de elétrica na cozinha e no quarto; a alteração do piso laminado da área interna da casa e, ainda, modificações referentes à ilha da cozinha.

A engenheira responsável pela obra esclareceu que as mudanças requeridas implicavam um trabalho significativo, uma vez que demandariam quebra de paredes e construção de novas redes de fiação elétrica. Pontuou ainda que se trataria de um “retrabalho” (sic), o que envolveria também nova pintura no imóvel.

Ao ser indagada pelo magistrado a respeito do prazo para conclusão das modificações requeridas, respondeu que estimava que as mudanças elétricas demandariam entre 20 e 25 dias, sendo ainda necessária mais uma semana, aproximadamente, para instalação dos novos pisos e rodapés.

Vê-se, portanto, que o prazo para conclusão das alterações na obra, conforme solicitado pelos autores é compatível com a mora na entrega das chaves, de modo que não é possível imputar às rés a responsabilidade pelo descumprimento do prazo.

(...)

Nessa linha, a prova dos autos indica que o imóvel foi entregue aos autores em prazo compatível com o contrato e com as modificações por eles solicitadas, estando em condições de habitação.

Se os requerentes solicitam diversas alterações na estrutura e acabamentos do imóvel após a celebração do contrato, não podem pretender a cobrança de multa pelo prolongamento das obras, sob pena de violação do princípio da boa-fé que deve reger os contratos.

Em linhas gerais, é possível afirmar que esse princípio da boa-fé se estampa pelo dever das partes de agir de forma correta, eticamente aceita, antes, durante e depois do contrato, isso porque, mesmo após o cumprimento de um contrato, podem sobrar-lhes efeitos residuais.

(...)

Diante de todo o exposto, não merece reparos a sentença, uma vez que não é possível afirmar de forma segura que tenha ocorrido inadimplemento contratual por parte das vendedoras, seja em razão dos pedidos realizados pelos autores para modificação dos acabamentos, seja em razão da falta de

clareza com relação às condições em que o imóvel seria entregue ou, por fim, em decorrência da responsabilidade dos adquirentes pela conferência da documentação encaminhada à instituição financeira perante a qual pleiteavam um financiamento.

Os autores não se desincumbiram do ônus probatório do art. 373, I do CPC quanto à demonstração dos fatos constitutivos do direito alegado, qual seja, inadimplemento por parte das vendedoras.

Como se sabe, a simples alegação não basta para fundamentar eventual provimento judicial - allegatio et non probatio quasi non allegatio." (e-STJ, fls. 787/793)

Dessa forma, no que tange à alegada violação dos dispositivos citados (arts. 369 do CPC/15 e 475 do CC), tem-se, no ponto, inviável o debate. Isso, porque não se vislumbra o efetivo prequestionamento do teor dos dispositivos legais citados, o que inviabiliza a apreciação da tese recursal apresentada, sob pena de supressão de instâncias. Frise-se que ao STJ cabe julgar, em sede de recurso especial, conforme dicção constitucional, somente as causas decididas, em única ou última instância, pelos Tribunais Regionais Federais ou pelos Tribunais dos Estados, do Distrito Federal e dos Territórios. Observa-se a incidência, pois, por analogia, dos óbices das Súmulas 282 e 356 do STF.

Assim, quanto ao ponto em mote, ausente um dos requisitos de admissibilidade do apelo especial, qual seja o prequestionamento (Súmulas 282 e 356 do STF). Por oportuno, leia-se este julgado:

"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. RECUSA DE COBERTURA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.

1. Não se admite o recurso especial, quando não ventilada, na decisão proferida pelo tribunal de origem, a questão federal suscitada.

2. Inviável o recurso especial cuja análise impõe reexame do contexto fático-probatório da lide (Súmula 7 do STJ).

3. Agravo regimental a que se nega provimento."

(AgRg no AREsp 504.841/MG, Rel. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, QUARTA TURMA, julgado em 24/06/2014, DJe 01/08/2014)

Ante o exposto, dou provimento ao presente agravo interno para, reconsiderando a decisão monocrática de fls. 1.035/1.036, conhecer do agravo para não conhecer do recurso especial.

Havendo nos autos a prévia fixação de honorários de advogado pelas instâncias de origem, determino a sua majoração, em desfavor da parte recorrente, no importe de 10% sobre o valor já arbitrado, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2.º e 3.º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão da gratuidade da justiça.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.002.439 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0281648-2

Número de Origem:
10000232080341004 50017442120198130525

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANDRE LUIZ DESIDERA

AGRAVANTE : RUBIA CRISTINA FRANCO DESIDERA

ADVOGADOS : BARBARA HACKEL DAVID - SP385336

SANDRO LUÍS DELAZARI JÚNIOR - SP427124

GABRIEL NOLASCO BERNI - SP424943

NATÁLIA MENEGHINI SOUZA E SILVA - SP488628

JULIA MUNIZ DE SOUZA - SP511866

AGRAVADO : FONSECA BONS IMOVEIS LTDA

ADVOGADA : ISABELLA LACERDA JOIA DA FONSECA - MG169535

AGRAVADO : LARISSA DE SOUZA NUNES LOPES

ADVOGADA : KATIA APARECIDA MONTEIRO - MG047594

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ANDRE LUIZ DESIDERA

AGRAVANTE : RUBIA CRISTINA FRANCO DESIDERA

ADVOGADOS : SANDRO LUÍS DELAZARI JÚNIOR - SP427124

GABRIEL NOLASCO BERNI - SP424943

AGRAVADO : FONSECA BONS IMOVEIS LTDA

ADVOGADA : ISABELLA LACERDA JOIA DA FONSECA - MG169535
AGRAVADO : LARISSA DE SOUZA NUNES LOPES
ADVOGADA : KATIA APARECIDA MONTEIRO - MG047594

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026