



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3025388 - MS (2025/0313741-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 037 S.A.
ADVOGADO : DENNER DE BARROS E MASCARENHAS BARBOSA -
MS006835
AGRAVADO : GUI OLINTHO MACEDO NETO
ADVOGADO : ALEXANDRE BARROS PADILHAS - MS008491

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. DISPOSITIVOS SEM COMANDO NORMATIVO APTO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 284, 282 E 356 DO STF (POR ANALOGIA). DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial por deficiência de fundamentação e ausência de prequestionamento, em ação de resolução contratual com restituição de valores e pedido de danos morais.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) as razões do apelo nobre enfrentam, de modo específico, os fundamentos do acórdão estadual; (ii) os arts. 422, 423 e 424 do CC sustentam, com comando normativo apto, a tese de retenção parcial dos valores; (iii) há prequestionamento da matéria federal invocada.

3. A alegação de violação dos arts. 423 e 424 do CC não ampara a tese de retenção de parte dos valores pagos, por se tratar de regras de interpretação e nulidade de cláusulas em contratos de adesão, dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido, configurando deficiência de fundamentação e atraindo a Súmula 284 do STF por analogia.

4. Ausente o necessário debate, pelo Tribunal estadual, sobre os dispositivos federais indicados violados, sem oposição de embargos de declaração, incide o óbice do prequestionamento, nos termos das Súmulas 282 e 356 do STF, por analogia.

5. Agravo interno não provido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3025388 - MS (2025/0313741-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 037 S.A.
ADVOGADO : DENNER DE BARROS E MASCARENHAS BARBOSA -
MS006835
AGRAVADO : GUI OLINTHO MACEDO NETO
ADVOGADO : ALEXANDRE BARROS PADILHAS - MS008491

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. DISPOSITIVOS SEM COMANDO NORMATIVO APTO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 284, 282 E 356 DO STF (POR ANALOGIA). DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial por deficiência de fundamentação e ausência de prequestionamento, em ação de resolução contratual com restituição de valores e pedido de danos morais.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) as razões do apelo nobre enfrentam, de modo específico, os fundamentos do acórdão estadual; (ii) os arts. 422, 423 e 424 do CC sustentam, com comando normativo apto, a tese de retenção parcial dos valores; (iii) há prequestionamento da matéria federal invocada.

3. A alegação de violação dos arts. 423 e 424 do CC não ampara a tese de retenção de parte dos valores pagos, por se tratar de regras de interpretação e nulidade de cláusulas em contratos de adesão, dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido, configurando deficiência de fundamentação e atraindo a Súmula 284 do STF por analogia.

4. Ausente o necessário debate, pelo Tribunal estadual, sobre os dispositivos federais indicados violados, sem oposição de embargos de declaração, incide o óbice do prequestionamento, nos termos das Súmulas 282 e 356 do STF, por analogia.

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ERBE INCORPORADORA 037 S.A. (ERBE INCORPORADORA) contra decisão de relatoria do Ministro Presidente desta Corte, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, ante o óbice da Súmula n.º 284 do STF, tendo em vista que as razões delineadas no apelo nobre estão dissociadas dos fundamentos utilizados no aresto impugnado, os quais não foram devidamente impugnados pela parte recorrente, o que atrai a aplicação do referido enunciado: “É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia”.

Ressaltou-se, outrossim, a ausência de comando normativo dos dispositivos apontados como violados para sustentar a tese recursal, o que inviabiliza, por conseguinte, a abertura desta via excepcional.

Além disso, a questão controvertida não foi examinada pelo Tribunal estadual, tampouco foram opostos embargos de declaração para tal fim, ficando desatendido o indispensável requisito do prequestionamento, o que atrai a incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.

Nas razões do presente inconformismo, ERBE INCORPORADORA defendeu que o recurso especial encontra-se devidamente fundamentado, uma vez que foi veiculada, expressamente, a violação dos arts. 422, 423 e 424 do CC, demonstrando que a Corte local desconsiderou as cláusulas contratuais pactuadas entre as partes, especialmente quanto à possibilidade de retenção parcial dos valores pagos pelo comprador, na hipótese de resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa deste, questão que foi devidamente analisada pelo acórdão estadual, ainda que de forma implícita.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

VOTO

O inconformismo agora manejado não merece provimento por não ter trazido nenhum elemento apto a infirmar as conclusões externadas na decisão recorrida.

Na origem, trata-se de ação de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel cumulada com devolução dos valores pagos e indenização por danos morais ajuizada por GUI OLINTHO MECEDO NETO contra ERBE INCORPORADORA, alegando o autor que não obteve o financiamento bancário para quitação do saldo devedor, em razão do inadimplemento da ré em relação a débitos de IPTU vencidos antes da venda.

O Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul confirmou os termos da sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos autorais, determinando a restituição da integralidade dos valores pagos, ao entendimento de que o comprador se desincumbiu do ônus probatório e apresentou elementos que corroboram sua alegação de que na data ajustada para o financiamento imobiliário havia débitos tributários pendentes sobre o imóvel objeto da lide, os quais eram de responsabilidade da ré, de modo que, nos termos do art. 476 do CC, a vendedora não poderia exigir o adimplemento se não cumpriu com sua obrigação de entregar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

Na sequência, ERBE INCORPORADORA interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, alínea a, da CF, alegando a violação dos arts. 423 e 424 do CC, sustentando a possibilidade de retenção parcial dos valores pagos na hipótese de resolução do contrato por iniciativa do consumidor, em observância às disposições contratuais livremente pactuadas entre as partes.

Da incidência das Súmulas 284, 282 e 356 do STF

No caso em análise, assim como pontuou a decisão agravada, verifica-se que os arts. 423 e 424 do CC não constituem imperativo legal apto a amparar a tese recursal, porque tratam apenas da interpretação e da nulidade de cláusulas em contratos de adesão, estando, portanto, as razões delineadas no apelo nobre dissociadas dos fundamentos utilizados no aresto impugnado, o que atrai a aplicação, à hipótese, da Súmula n.º 284 do STF, por analogia.

Nesse sentido, é a jurisprudência desta Corte, a saber:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. FORNECIMENTO DE MERCADORIA. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. INDEFERIDO REEXAME DAS CONCLUSÕES DO TRIBUNAL DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. SENTENÇA DE EXTINÇÃO DA AÇÃO EM RELAÇÃO AOS CORRÉUS. ABANDONO DA CAUSA. ARTIGO SEM CONTEÚDO NORMATIVO. SÚMULA 284 DO STF. MULTA DO ART. 1.026 DO CPC/2015. AFASTADA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

[...]

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, é deficiente a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial. Súmula 284 do STF.

3. Consoante orientação desta Corte Superior, "a oposição de embargos de declaração, com nítido fim de prequestionamento, não possui caráter protelatório, não ensejando a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC de 2015 (art. 538, parágrafo único, do CPC de 1973), nos termos da Súmula 98/STJ" (AgInt no AREsp 1.684.291/RS, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 31/8/2020, DJe 23/9/2020).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp nº 2.124.956/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, j. em 18/9/2023, DJe de 22/9/2023 – sem destaque no original)

Ademais, a controvérsia não foi dirimida na Corte estadual sob o enfoque dos referidos dispositivos legais apontados violados, sem que fossem opostos embargos de declaração, a fim de suscitar sua discussão, ressentindo-se o recurso especial, no ponto, do indispensável prequestionamento. Incide, assim, o comando das Súmulas n. 282 e 356 do STF, por analogia.

A título ilustrativo:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NULIDADE DE ALTERAÇÃO SOCIETÁRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO NÃO EVIDENCIADAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DE DISPOSITIVOS TIDOS POR VIOLADOS. SÚMULAS N. 211/STJ, 282 E 356/STF. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria controvertida foi devidamente enfrentada pelo colegiado de origem, que sobre ela emitiu pronunciamento de forma fundamentada, com enfoque suficiente a autorizar o conhecimento do recurso especial, não havendo falar em negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação.

2. A jurisprudência consolidada neste Tribunal Superior firmou-se no sentido de que a análise de tese no âmbito do recurso especial exige a prévia discussão perante o Tribunal de origem, sob pena de incidirem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, bem como o enunciado da Súmula 211/STJ. Também não é o caso de se considerar a ocorrência do prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC/2015.

3. Não ocorrência da prescrição prevista no art. 206, § 3º, VII, b, do CC/2002, pois a lide não versa sobre balanço referente ao exercício em que a violação tenha sido praticada ou reunião/assembleia geral que deva tomar conhecimento, nem acerca das hipóteses de prazo decadencial previstas no art. 178, II, do CC/2002 (erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão).

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp nº 2.356.168/BA, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. em 18/3/2024, DJe de 20/3/2024 – sem destaque no original)

Irretocável, portanto, a conclusão da decisão agravada.

Desse modo, não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo interno não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação à penalidade fixada no art. 1.026, § 2º, do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.025.388 / MS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0313741-3

Número de Origem:

08427599820218120001

0842759982021812000150002

8427599820218120001

842759982021812000150002

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 037 S.A.

ADVOGADO : DENNER DE BARROS E MASCARENHAS BARBOSA - MS006835

AGRAVADO : GUI OLINTHO MACEDO NETO

ADVOGADO : ALEXANDRE BARROS PADILHAS - MS008491

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ERBE INCORPORADORA 037 S.A.

ADVOGADO : DENNER DE BARROS E MASCARENHAS BARBOSA - MS006835

AGRAVADO : GUI OLINTHO MACEDO NETO

ADVOGADO : ALEXANDRE BARROS PADILHAS - MS008491

TERMO

A TERCEIRA 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 Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026