



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3032228 - PR
(2025/0328897-0)**

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : TEREZINHA RIBEIRO ROSA
ADVOGADA : CILENE MARIA SKORA - PR018312
AGRAVADO : LUIZ CARLOS JACOMEL
AGRAVADO : ROSALIA DE LIMA JACOMEL
ADVOGADA : SUZIENY BAPTISTA DE OLIVEIRA - PR053441
AGRAVADO : FRANCISCO PAULO JOSÉ MINOLI
ADVOGADOS : VILSON STALL - PR005623
LÚCIA HELENA FERNANDES STALL - PR010213

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OPOSIÇÃO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. CONSTITUIÇÃO EM MORA. INTERPELAÇÃO PRÉVIA. DISPENSA NO CASO CONCRETO DIANTE DA CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO DÉBITO OBTIDA EM AÇÃO JUDICIAL ANTERIOR. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. DIREITO DE RETENÇÃO AFASTADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM COM BASE NA BOA-FÉ OBJETIVA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO ADQUIRENTE POSTERIOR PELAS BENFEITORIAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS. SÚMULA 543/STJ. ÓBICES DAS SÚMULAS 284/STF E 518/STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A revisão da conclusão do Tribunal de origem, que entendeu pela dispensa da interpelação prévia para a constituição em mora da promitente compradora, em razão da sua ciência inequívoca do débito em anterior demanda judicial, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. A análise da boa-fé da possuidora e da proporcionalidade da negativa do direito de retenção, com base no longo período de ocupação do imóvel sem a contraprestação devida após o reconhecimento judicial do débito, também encontra óbice na Súmula 7/STJ, por depender de reexame de fatos e provas.

3. A ausência de debate pelo acórdão recorrido sobre a tese de enriquecimento sem causa do atual proprietário registral (art. 884 do Código Civil) atrai a incidência da Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal, por falta do indispensável prequestionamento.

4. A alegação de violação a enunciado de súmula não se enquadra no conceito de lei federal para fins de interposição de recurso especial, nos termos da Súmula 518/STJ. Ademais, a ausência de indicação do dispositivo de lei federal violado quanto ao pedido

de restituição das parcelas pagas configura deficiência na fundamentação do recurso, atraindo o óbice da Súmula 284/STF.

5. Os argumentos apresentados pela agravante não são suficientes para infirmar os fundamentos da decisão agravada, que deve ser mantida.

6. 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 AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3032228 - PR(2025/0328897-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : TEREZINHA RIBEIRO ROSA
ADVOGADA : CILENE MARIA SKORA - PR018312
AGRAVADO : LUIZ CARLOS JACOMEL
AGRAVADO : ROSALIA DE LIMA JACOMEL
ADVOGADA : SUZIENY BAPTISTA DE OLIVEIRA - PR053441
AGRAVADO : FRANCISCO PAULO JOSÉ MINOLI
ADVOGADOS : VILSON STALL - PR005623
LÚCIA HELENA FERNANDES STALL - PR010213

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. OPOSIÇÃO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. CONSTITUIÇÃO EM MORA. INTERPELAÇÃO PRÉVIA. DISPENSA NO CASO CONCRETO DIANTE DA CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO DÉBITO OBTIDA EM AÇÃO JUDICIAL ANTERIOR. REEXAME. SÚMULAS 5 E 7/STJ. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. DIREITO DE RETENÇÃO AFASTADO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM COM BASE NA BOA-FÉ OBJETIVA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO ADQUIRENTE POSTERIOR PELAS BENFEITORIAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS. SÚMULA 543/STJ. ÓBICES DAS SÚMULAS 284/STF E 518/STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A revisão da conclusão do Tribunal de origem, que entendeu pela dispensa da interpelação prévia para a constituição em mora da promitente compradora, em razão da sua ciência inequívoca do débito em anterior demanda judicial, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório e a interpretação de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. A análise da boa-fé da possuidora e da proporcionalidade da negativa do direito de retenção, com base no longo período de ocupação do imóvel sem a contraprestação devida após o reconhecimento judicial do débito, também encontra óbice na Súmula 7/STJ, por depender de reexame de fatos e provas.

3. A ausência de debate pelo acórdão recorrido sobre a tese de enriquecimento sem causa do atual proprietário registral (art. 884 do Código Civil) atrai a incidência da Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal, por falta do indispensável prequestionamento.

4. A alegação de violação a enunciado de súmula não se enquadra no conceito de lei federal para fins de interposição de recurso especial, nos termos da Súmula 518/STJ. Ademais, a ausência de indicação do dispositivo de lei federal violado quanto ao pedido de restituição das parcelas pagas configura deficiência na fundamentação do recurso, atraindo o óbice da Súmula 284/STF.

5. Os argumentos apresentados pela agravante não são suficientes para infirmar os fundamentos da decisão agravada, que deve ser mantida.

6. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TEREZINHA RIBEIRO ROSA contra a decisão singular de fls. 905-913 (e-STJ), que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial por ela interposto.

Nas razões do agravo interno (fls. 917-933, e-STJ), a agravante reitera a inaplicabilidade dos óbices sumulares que fundamentaram a inadmissibilidade do recurso especial. Sustenta que a controvérsia sobre a necessidade de interpelação para constituição em mora, nos termos do art. 1º do Decreto-Lei 745/1969, é matéria de direito e não demanda reexame fático. Argumenta que seu direito de retenção do imóvel, previsto no art. 1.219 do Código Civil, é consequência lógica do direito à indenização por benfeitorias, que já foi reconhecido pelo Tribunal de origem, e que a negativa baseada em suposta violação da boa-fé objetiva constitui interpretação equivocada da lei federal. Defende, ainda, que o tribunal de origem deveria ter se manifestado sobre a vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) em relação ao adquirente posterior do imóvel, LUIZ CARLOS JACOMEL, e que o recurso especial foi devidamente fundamentado quanto ao pedido de restituição de parcelas. Por fim, aduz que a análise do mérito realizada na decisão agravada, ainda que a título de reforço argumentativo, demonstra a natureza jurídica da controvérsia e a necessidade de sua apreciação pelo Colegiado.

Foi apresentada impugnação por LUIZ CARLOS JACOMEL e ROSALIA DE LIMA JACOMEL (fls. 936-953, e-STJ), pugnando pela manutenção da decisão agravada. O agravado FRANCISCO PAULO JOSÉ MINOLI não apresentou impugnação, conforme certidão de fl. 955 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento. A decisão agravada deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Trata-se, na origem, de Ação de Oposição (autos nº 0028752-36.2015.8.16.0001) ajuizada por TEREZINHA RIBEIRO ROSA em face de LUIZ CARLOS JACOMEL, ROSALIA DE LIMA JACOMEL e FRANCISCO PAULO JOSÉ MINOLI, em conexão com a Ação de Imissão na Posse (autos nº 0045897-13.2012.8.16.0001) proposta por Luiz Carlos em face de Francisco, e com os Embargos de Terceiro (autos nº 0025592-03.2015.8.16.0001) opostos por FÁTIMA EUNICE SANTOS FRANÇA. A controvérsia principal gira em torno da posse e propriedade de lotes de terreno localizados em Colombo/PR.

O juízo de primeira instância, em sentença una (fls. 490-513, e-STJ), julgou improcedente a oposição e os embargos de terceiro, e parcialmente procedente o pedido de imissão na posse, para imitar LUIZ CARLOS JACOMEL na posse dos

imóveis. Fundamentou sua decisão no reconhecimento da rescisão do compromisso de compra e venda original firmado entre a agravante e o vendedor FRANCISCO PAULO JOSÉ MINOLI, por inadimplemento, e na validade da posterior alienação do bem a LUIZ CARLOS JACOMEL.

O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, ao julgar as apelações, deu parcial provimento aos recursos de TEREZINHA e FÁTIMA, apenas para reconhecer o direito à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias, a ser paga pelo vendedor original, FRANCISCO. Contudo, manteve a improcedência dos demais pedidos, afastando, notadamente, o direito de retenção do imóvel, por entender que a longa permanência da agravante no bem, ciente de sua inadimplência, configuraria violação da boa-fé objetiva (fls. 603-621, e-STJ). Os embargos de declaração opostos foram parcialmente acolhidos, sem efeitos modificativos, apenas para sanar a omissão quanto ao pedido de retenção, mantendo sua negativa (fls. 653-659, e-STJ).

A agravante, em suas razões, insiste na reforma da decisão singular, reeditando os argumentos do recurso especial. A decisão agravada, contudo, aplicou corretamente os óbices processuais que impedem o conhecimento do recurso especial.

Com efeito, a pretensão de ver reconhecida a necessidade de interpelação formal para a constituição em mora, nos termos do art. 1º do Decreto-Lei 745/1969, foi afastada pelo Tribunal de origem com base nas peculiaridades do caso concreto. O acórdão recorrido considerou que a ciência inequívoca da agravante sobre seu débito, obtida em uma ação judicial anterior por ela própria ajuizada (autos nº 0005149-46.2006.8.16.0001), na qual seu pleito de quitação foi julgado improcedente, supria a necessidade de uma nova notificação formal. A revisão dessa conclusão, para aferir se tal ciência judicial foi suficiente para caracterizar a mora e se o caso era de fato peculiar, demandaria um reexame do contexto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Da mesma forma, a análise sobre o direito de retenção do imóvel, previsto no art. 1.219 do Código Civil, foi afastada pela Corte estadual sob o fundamento de que a conduta da agravante – permanecer no imóvel por mais de uma década após ter ciência judicial de sua inadimplência, sem adotar qualquer providência para quitar o saldo devedor – violaria a boa-fé objetiva. Aferir se a conduta da parte caracterizou ou não má-fé para fins de afastar o direito de retenção é questão que depende intrinsecamente da análise das provas e circunstâncias do caso, o que também encontra óbice na Súmula 7/STJ.

No que tange à responsabilidade do adquirente posterior, LUIZ CARLOS JACOMEL, pela indenização das benfeitorias, com base na vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil), a decisão agravada aplicou corretamente a Súmula 282 do Supremo Tribunal Federal. O acórdão recorrido não debateu a matéria sob o prisma do referido dispositivo legal, limitando-se a afastar a responsabilidade de LUIZ CARLOS por ausência de vínculo contratual. A tentativa de suscitar o tema em embargos de declaração não supre a ausência do

prequestionamento, uma vez que o Tribunal de origem não emitiu juízo de valor sobre a tese, mantendo-se, assim, o óbico.

Quanto ao pedido de restituição de parte das parcelas pagas, a fundamentação do recurso especial mostrou-se deficiente. A agravante limitou-se a invocar a Súmula 543/STJ, que, conforme o entendimento pacífico desta Corte, não se enquadra no conceito de lei federal para fins de interposição de recurso especial (Súmula 518/STJ). Ademais, não indicou o dispositivo de lei federal que teria sido contrariado pelo acórdão recorrido ao negar a restituição, o que atrai a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

Por fim, o argumento de que a decisão agravada teria adentrado indevidamente no mérito não prospera. A menção de que, mesmo se superados os óbices, o recurso não teria êxito, constitui mero reforço argumentativo, prática comum em decisões judiciais, que não afasta a aplicação dos pressupostos de admissibilidade, cuja análise é preliminar e prejudicial à análise do mérito.

Desse modo, não tendo a agravante apresentado argumentos novos capazes de infirmar a decisão agravada, esta deve ser mantida em sua integralidade.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.032.228 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0328897-0

Número de Origem:

00051494620068160001 00255920320158160001 00262290220258160001 00287523620158160001
255920320158160001 262290220258160001 26229022025816000100255920320158160001
287523620158160001 51494620068160001

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 : TEREZINHA RIBEIRO ROSA

ADVOGADA : CILENE MARIA SKORA - PR018312

AGRAVADO : LUIZ CARLOS JACOMEL

AGRAVADO : ROSALIA DE LIMA JACOMEL

ADVOGADA : SUZIENY BAPTISTA DE OLIVEIRA - PR053441

AGRAVADO : FRANCISCO PAULO JOSÉ MINOLI

ADVOGADOS : VILSON STALL - PR005623

LÚCIA HELENA FERNANDES STALL - PR010213

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : TEREZINHA RIBEIRO ROSA

ADVOGADA : CILENE MARIA SKORA - PR018312

AGRAVADO : LUIZ CARLOS JACOMEL

AGRAVADO : ROSALIA DE LIMA JACOMEL

ADVOGADA : SUZIENY BAPTISTA DE OLIVEIRA - PR053441

AGRAVADO : FRANCISCO PAULO JOSÉ MINOLI

ADVOGADOS : VILSON STALL - PR005623

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