



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3041819 - GO (2025/0344278-4)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : RESIDENCIAL OASIS LTDA SPE
ADVOGADOS : GUILHERME SILVA GARCIA - GO031791
CRISTIANO DE SALLES SANTOS - GO059078
AGRAVADO : SHIP CONSTRUTORA E REFORMAS EM GERAL LTDA
ADVOGADO : LUÍZ AUGUSTO GONZAGA - DF021703

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PRECLUSÃO DA MATÉRIA NÃO ATACADA. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. TEMA 1.002/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A sistemática de admissibilidade do agravo interno, à luz do entendimento firmado pela Corte Especial no EREsp 1.424.404/SP, consagra a possibilidade de a decisão singular ser decomposta em capítulos autônomos e independentes. A ausência de impugnação de um desses capítulos acarreta a preclusão da matéria não atacada, não atraindo a incidência irrestrita da Súmula 182/STJ para a totalidade do recurso.

2. Nada obstante, subsiste o dever processual da parte recorrente de refutar a decisão agravada em "tantos quantos forem os motivos autonomamente considerados" para manter os capítulos decisórios objeto da irresignação. Tratando-se de fundamentos múltiplos e sobrepostos erigidos para obstar um mesmo capítulo, a falta de ataque a apenas um deles configura impugnação parcial de capítulo único, atraindo a incidência da Súmula 182 do STJ e do art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil.

3. No caso concreto, o capítulo da decisão singular que não admitiu a pretensão de revisão do mérito (referente à aplicação dos juros de mora desde a citação na restituição dos valores) amparou-se na incidência conjunta das Súmulas 5, 7 e 83/STJ, dada a necessidade de reexame fático-probatório, interpretação de cláusulas contratuais e a conformidade do acórdão local com a jurisprudência do STJ.

4. A agravante limitou-se a combater a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ sob a tese de necessidade de reavaliação jurídica da prova, silenciando de forma absoluta quanto aos demais. A flagrante ausência de cotejo analítico nas razões do agravo em relação à Súmula 83/STJ atrai a incidência da Súmula 182/STJ para esse bloco de julgamento, operando-se a preclusão da matéria não atacada. Agravo interno não conhecido neste ponto.

5. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

6. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.

7. O Tema 1.002/STJ não se aplica à hipótese de rescisão contratual por culpa da vendedora.

8. 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 02/06/2026 a 08/06/2026, 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, 08 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3041819 -
GO (2025/0344278-4)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : RESIDENCIAL OASIS LTDA SPE
ADVOGADOS : GUILHERME SILVA GARCIA - GO031791
CRISTIANO DE SALLES SANTOS - GO059078
AGRAVADO : SHIP CONSTRUTORA E REFORMAS EM GERAL LTDA
ADVOGADO : LUÍZ AUGUSTO GONZAGA - DF021703

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PRECLUSÃO DA MATÉRIA NÃO ATACADA. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. TEMA 1.002/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A sistemática de admissibilidade do agravo interno, à luz do entendimento firmado pela Corte Especial no EREsp 1.424.404/SP, consagra a possibilidade de a decisão singular ser decomposta em capítulos autônomos e independentes. A ausência de impugnação de um desses capítulos acarreta a preclusão da matéria não atacada, não atraindo a incidência irrestrita da Súmula 182/STJ para a totalidade do recurso.

2. Nada obstante, subsiste o dever processual da parte recorrente de refutar a decisão agravada em "tantos quantos forem os motivos autonomamente considerados" para manter os capítulos decisórios objeto da irresignação. Tratando-se de fundamentos múltiplos e sobrepostos erigidos para obstar um mesmo capítulo, a falta de ataque a apenas um deles configura impugnação parcial de capítulo único, atraindo a incidência da Súmula 182 do STJ e do art. 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil.

3. No caso concreto, o capítulo da decisão singular que não admitiu a pretensão de revisão do mérito (referente à aplicação dos juros de mora desde a citação na restituição dos valores) amparou-se na incidência conjunta das Súmulas 5, 7 e 83/STJ, dada a necessidade de reexame fático-probatório, interpretação de cláusulas contratuais e a conformidade do acórdão local com a jurisprudência do STJ.

4. A agravante limitou-se a combater a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ sob a tese de necessidade de reavaliação jurídica da prova, silenciando de forma absoluta quanto aos demais. A flagrante ausência de cotejo analítico nas razões do agravo em relação à Súmula 83/STJ atrai a incidência da Súmula 182/STJ para esse bloco de julgamento, operando-se a preclusão da matéria não atacada. Agravo interno não conhecido neste ponto.

5. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).

6. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.

7. O Tema 1.002/STJ não se aplica à hipótese de rescisão contratual por culpa da vendedora.

8. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por RESIDENCIAL OASIS LTDA SPE contra decisão singular da minha lavra em que neguei provimento ao agravo em recurso especial, pelos seguintes fundamentos: a) ausência de violação aos arts. 371 e 489 do Código de Processo Civil; b) incidência das Súmulas 5/STJ e 7/STJ; c) aplicação da Súmula 83/STJ quanto aos juros; d) distinção do Tema 1002/STJ.

Os embargos de declaração foram rejeitados.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a controvérsia envolve matéria jurídica, sem necessidade de interpretar cláusulas contratuais. Defende a reavaliação jurídica de fatos incontroversos, a adequada subsunção normativa e o afastamento das Súmulas 5/STJ e 7/STJ.

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que as razões replicam argumentos já apreciados e refutados. Sustenta a manutenção da decisão agravada, a incidência da Súmula 7/STJ, a ausência de cotejo analítico, requer multa por litigância de má-fé e majoração de honorários.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, ação de rescisão de contratos de compra e venda de seis lotes urbanos, com pedido de devolução integral dos valores e multa contratual, proposta por Ship Construtora e Reformas em Geral Ltda em face de Residencial Oasis Ltda SPE. A autora afirmou impedimento de edificação e transferência por pendências administrativas e fiscais da vendedora. Requereu aplicação do Código de Defesa do Consumidor e inversão do ônus da prova.

A sentença julgou procedente o pedido. Rescindiou os contratos, condenou à restituição integral de R\$ 210.000,00 com correção pelo IGP-M desde o pagamento e juros de 1% ao mês desde a citação. Impôs multa contratual de 20% e honorários de 10% sobre a condenação. Embargos de declaração foram rejeitados.

O Tribunal de origem manteve a sentença. Rejeitou preliminares, afirmou a culpa da promitente vendedora, afastou a Lei 13.786/2018 quanto ao parcelamento e fixou juros de mora desde a citação. Embargos de declaração foram rejeitados, reafirmando fundamentos e afastando a multa do art. 1.026, § 2º, do CPC.

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

Nas razões do recurso especial, a recorrente alegou violação quanto aos arts. 371 e 489, § 1º, II, IV e VI, do Código de Processo Civil, por ausência de fundamentação adequada e erro na valoração da prova, porque o Tribunal estadual não teria enfrentado as certidões negativas municipais, as quais demonstravam cabalmente a inexistência de pendências administrativas e fiscais que pudessem obstar a expedição do alvará de construção relativo aos lotes comercializados, e teria aplicado

indevidamente a presunção do do art. 341 do Código de Processo Civil. Afirmar, correlacionadamente, ofensa aos arts. 373, II, e 374, IV, do Código de Processo Civil, por desconsiderar a impugnação específica, desconsideração de documento público e invertendo o ônus da prova ao exigir comprovação adicional. Defendeu pagamento parcelado da restituição nos termos do art. 32-A, §§ 1º e 2º, da Lei 6.766/1979 (Lei do Distrato).

Aduziu afronta ao art. 476 do Código Civil ao manter multa contratual sem comprovação de inadimplemento próprio, e, subsidiariamente, requer a redução por excessividade, com fundamento no art. 413 do Código Civil, alegando que 20% sobre o valor total da venda é desproporcional.

E por fim, divergência quanto ao termo inicial dos juros de mora, apontando a aplicação analógica do Tema 1.002/STJ para que os juros incidam somente após o trânsito em julgado.

Quanto a esses temas, ressalvada a questão relacionada à falta de fundamentação na decisão do Tribunal de origem, referem-se às consequências jurídicas aplicáveis à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, conforme definição quanto à existência de culpa da vendedora, compradora ou ao simples exercício do direito ao distrato. Essa premissa é firmada com base na análise do acervo fático-probatório e na interpretação das cláusulas contratuais.

O presente agravo interno aponta irresignação tão somente quanto à aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ, ou seja, a definição quanto à culpa da vendedora pela rescisão do presente contrato, não tendo aduzido, nas razões do agravo interno, argumentação quanto aos demais fundamentos adotados para não acolher as razões do recurso especial. De forma que, quanto à ausência de fundamentação, art. 489 do Código de Processo Civil, violação aos arts. 341, 371, 373, II, e 374, IV, do CPC; 32-A, §§ 1º e 2º, da Lei 6.766/1979; 476, do Código Civil, e ao termo inicial dos juros incidentes sobre o valor a ser restituído, nos termos do Tema 1.002/STJ, não havendo irresignação, ocorrendo preclusão consumativa, uma vez que, partindo da premissa de que não se poderia alterar a conclusão de culpa da vendedora pela rescisão contratual, por aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ, a violação foi afastada.

Quanto aos juros, destaco, ainda, que o recorrente pretendia sua aplicação a partir do trânsito em julgado, na forma do Tema 1.002/STJ, o que foi afastado por duplo fundamento: não aplicação na hipótese de rescisão por culpa da vendedora e não aplicação aos contratos posteriores à Lei 13.786/2018.

A decisão agravada citou que nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão, concluindo que o entendimento do acórdão impugnado encontra-se em consonância com a jurisprudência do STJ.

No tocante a este tema dos juros, especificamente, embora também relacionado à definição quanto à parte causadora da rescisão houve fundamentação

adicional pela consonância com a jurisprudência do STJ, tendo havido quanto à esse fundamento preclusão consumativa, pois não houve impugnação específica no agravo interno quanto ao tema.

No que concerne ao pedido da parte ora agravada para aplicação de multa, registro que, em que pese o não provimento do recurso, a sua interposição, por si só, não pode ser considerada como protelatória ou como litigância de má-fé, de modo que é incabível, por ora, a aplicação de penalidade à parte que exerce regularmente faculdade processual prevista em lei (EDcl no AgInt nos EAREsp 782.294/DF, de minha relatoria, Segunda Seção, julgado em 13/12/2017, DJe 18/12/2017).

Quanto à majoração de honorários requerida pela parte ora agravada, cumpre ressaltar que, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, só tem cabimento quando inaugurada uma nova instância, não sendo essa a hipótese em apreço.

A decisão agravada, de início, afastou a suposta violação aos arts. 489, 341, 371, 373, II, e 374, IV, do CPC. Apontou que a questão mencionada pela empresa agravante, relativa à apreciação da prova, ou seja, das certidões negativas que descaracterizariam sua culpa pela rescisão do contrato, foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada sobre a matéria, ainda que em sentido contrário à sua pretensão.

Destacou que o Tribunal de origem, analisando os fatos e as provas colacionadas aos autos, entendeu pela culpa da vendedora como fundamento para a rescisão do contrato de compra venda (fl. 1759):

Quanto ao primeiro ponto levantado pela embargante, observa-se que as certidões negativas de débito juntadas à contestação (mov. 33) foram emitidas em 09/01/2023 e 18/01/2023, respectivamente. Contudo, a apresentação dessas certidões não afasta a mora já evidenciada no cumprimento da obrigação pactuada, tampouco invalida o direito da parte adversa de pleitear a rescisão contratual. Ressalte-se que os lotes foram adquiridos pela parte embargada em 27/08/2019, com a finalidade de realizar construções. No entanto, tal finalidade restou impossibilitada devido a pendências administrativas e fiscais, o que motivou o ajuizamento da presente ação em 19/08/2022.

Ademais, o requerimento apresentado pela embargante ao Secretário Municipal de Obras do Município de Alexânia, datado de 31/05/2023, evidencia a confissão do próprio atraso na conclusão das obras de infraestrutura. No referido documento, a embargante invoca a Teoria da Imprevisão, alegando que os efeitos inevitáveis e imprevisíveis da pandemia justificariam, de forma absoluta, a inexecução involuntária da obrigação assumida, requerendo, inclusive, a prorrogação do prazo estabelecido no art. 4º do Decreto Municipal nº 30/2019.

Tal requerimento revela que, até aquela data, ainda existiam pendências administrativas não solucionadas pela embargante, afastando qualquer alegação de adimplemento tempestivo das obrigações assumidas no contrato.

Desse modo, a Corte local, examinando o conjunto probatório, assentou a premissa de atraso na entrega da obra, de responsabilidade da construtora, e, partindo dessa premissa, aplicou as consequências jurídicas, de acordo com o entendimento do STJ, quais sejam: devolução integral e imediata dos valores; pagamento de multa

contratual de 20% sobre o valor do imóvel, nos termos da cláusula dezenove; com incidência de juros desde a citação. Afastou o pagamento parcelado previsto no § 1º do art. 32-A da Lei 6.766/1979, introduzido pela Lei 13.786/2018, que diz respeito à rescisão motivada por fato imputado ao comprador, destacando ser hipótese diversa do caso ora presente. Ao determinar a devolução integral e imediata dos valores, pagamento de multa contratual de 20% sobre o valor do imóvel, nos termos da cláusula dezenove, com incidência de juros desde a citação, afastou a ora pretendida incidência dos juros de mora do trânsito em julgado, com base no Tema 1.0002 /STJ, aplicável na hipótese de culpa ou desistência da compradora.

Especificamente quanto à incidência da multa contratual, destacou o reconhecimento da culpa da vendedora para a rescisão do contrato pela Corte local, que assim se manifestou (fl. 1708):

Quando ajustada entre as partes, a cláusula penal compensatória - hipótese dos autos, cláusula décima nona, no percentual de 20%), incide no caso de inadimplemento da obrigação (total ou parcial), razão pela qual, além de servir como punição à parte que deu causa ao rompimento do contrato, funciona como fixação prévia de perdas e danos. Ou seja, representa um valor previamente estipulado pelas partes a título de indenização pela inexecução contratual. No caso concreto, considerando que a ré/apelante deu azo ao desfazimento do negócio, é plenamente cabível a exigência da multa contratual em polêmica.

Neste contexto, como a controvérsia cinge-se à pretensão de não aplicação das consequências jurídicas do reconhecido atraso na entrega da obra, por culpa da construtora, o qual dá ensejo a rescisão contratual por culpa da vendedora, considerando que dito reconhecimento é efetuado com base na interpretação das cláusulas contratuais e na análise do acervo fático probatório, fixada a premissa de culpa da construtora, evidencia-se o direito a rescisão do contrato com as consequências aplicadas, revê-la demandaria, necessariamente, reanálise dos fatos e das provas e interpretação de cláusulas contratuais, providência vedada em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 3.041.819 / GO

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0344278-4

Número de Origem:

550420432 55042043220228090006

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

Relator do AgInt nos EDcl

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 : RESIDENCIAL OASIS LTDA SPE

ADVOGADOS : GUILHERME SILVA GARCIA - GO031791

CRISTIANO DE SALLES SANTOS - GO059078

AGRAVADO : SHIP CONSTRUTORA E REFORMAS EM GERAL LTDA

ADVOGADO : LUÍZ AUGUSTO GONZAGA - DF021703

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : RESIDENCIAL OASIS LTDA SPE

ADVOGADOS : GUILHERME SILVA GARCIA - GO031791

CRISTIANO DE SALLES SANTOS - GO059078

AGRAVADO : SHIP CONSTRUTORA E REFORMAS EM GERAL LTDA

ADVOGADO : LUÍZ AUGUSTO GONZAGA - DF021703

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 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, 08 de junho de 2026