



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3048370 - DF (2025/0354546-9)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : FERNANDO SIQUEIRA DE SOUSA
ADVOGADOS : RAFAEL MESQUITA DA ROSA - DF047046
ISABELLE FEITOSA OLIVEIRA - DF068886
AGRAVADO : JOSE CARLOS SOBRINHO
AGRAVADO : ROSILANE DANTAS BRANDAO ANDRADE
ADVOGADA : PRISCILA AYRES DA FONSECA ANDRADE - DF050696
AGRAVADO : BEIRAMAR IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : GABRIEL FERREIRA GAMBÔA - DF036120
AGRAVADO : LEIDY DAIANE DA SILVA NERES
ADVOGADO : BRUNO CAZZATO EBERT - SP393177

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF.

1. A revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, para entender pela boa-fé do recorrente e para afastar a sua culpa pelo inadimplemento contratual, demandaria o reexame de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pelo óbice da Súmula nº 7/STJ.
2. É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar especificamente de que forma os dispositivos legais teriam sido violados. Aplicação, por analogia, da Súmula nº 284/STF.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrigli e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3048370 - DF(2025/0354546-9)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : FERNANDO SIQUEIRA DE SOUSA
ADVOGADOS : RAFAEL MESQUITA DA ROSA - DF047046
ISABELLE FEITOSA OLIVEIRA - DF068886
AGRAVADO : JOSE CARLOS SOBRINHO
AGRAVADO : ROSILANE DANTAS BRANDAO ANDRADE
ADVOGADA : PRISCILA AYRES DA FONSECA ANDRADE - DF050696
AGRAVADO : BEIRAMAR IMOVEIS LTDA
ADVOGADO : GABRIEL FERREIRA GAMBÔA - DF036120
AGRAVADO : LEIDY DAIANE DA SILVA NERES
ADVOGADO : BRUNO CAZZATO EBERT - SP393177

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF.

1. A revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, para entender pela boa-fé do recorrente e para afastar a sua culpa pelo inadimplemento contratual, demandaria o reexame de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pelo óbice da Súmula nº 7/STJ.

2. É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar especificamente de que forma os dispositivos legais teriam sido violados. Aplicação, por analogia, da Súmula nº 284/STF.

3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por FERNANDO SIQUEIRA DE SOUSA contra a decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no artigo 105, III, “a”, da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios assim ementado:

“APELAÇÃO. PROCESSUAL CIVIL. GRATUIDADE DE JUSTIÇA REVOGADA NA SENTENÇA. HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA EVIDENCIADA. BENEFÍCIO RESTABELECIDO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. PAGAMENTO DE ALUGUÉIS A TÍTULO DE LUCRO CESSANTES. DEVIDO. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CABIMENTO. DANO MORAL. AFASTADO. REDISTRIBUIÇÃO DA VERBA SUCUMBENCIAL. RECURSO DA AUTORA CONHECIDO E PROVIDO. RECURSOS DOS RÉUS CONHECIDOS E

PARCIALMENTE PROVIDOS.

1. Para que ocorra a revogação do benefício de gratuidade de justiça, é imprescindível a apresentação de elementos que demonstrem alteração da situação econômica da parte contemplada, o que não ocorreu nos presentes autos.

2. A distribuição da verba sucumbencial deve ser feita de modo a considerar o casal como uma das partes, pois não se mostra razoável condená-los a pagar, individualmente, pois ambos adquiriram juntos o imóvel e, posteriormente, revenderam para terceira pessoa.

3. O pagamento dos honorários sucumbenciais em favor da apelante Beiramar, cuja sentença extinguiu os pedidos sem resolução do mérito, deve ser fixada com base no valor da causa, pois não houve condenação em seu proveito.

4. In casu, o apelante não se desincumbiu do ônus de demonstrar a existência do direito pleiteado, de modo que o inadimplemento do contrato de promessa de cessão de direitos sobre imóvel enseja sua resolução e o retorno ao status quo ante das partes, como restou decidido na sentença.

5. Não há que se falar em enriquecimento ilícito da apelada, por ter sido o apelante condenado a pagar o valor equivalente ao aluguel do imóvel, durante o período em que o imóvel esteve à sua disposição, porquanto pôde usufruir do bem que ele mesmo afirma ter sido alugado, ao passo que o saldo devedor, por conta das parcelas inadimplidas do financiamento, sofreu aumento significativo.

6. Todavia, com o intento de retornar as partes ao estado inicial, denota-se plausível a pretensão do apelante de devolução dos valores pagos a título de prestação do imóvel. Precedentes do TJDFT.

7. Não merece ser mantida a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, conforme entendimento deste egrégio TJDFT, porquanto a autora, ainda que tenha sido inscrita em cadastro de inadimplentes, estava ciente da ilicitude do contrato de cessão de direitos de imóvel financiado sem a anuência do agente financiador.

8. RECURSO DA AUTORA CONHECIDO E PROVIDO. RECURSOS DOS RÉUS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS.” (e-STJ fls. 1.076/1.077)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 1.180/1.185).

No recurso especial, a parte recorrente alega violação dos artigos 1.200 e 1.201 do Código Civil e 29 da Lei nº 9.514/1997.

Sustenta o exercício de posse justa, de boa-fé e por justo título, porque ignorava vícios ou obstáculos e recebeu poderes por substabelecimento sem reserva, conferidos originalmente pela recorrida.

Afirma, ainda, que não tinha total conhecimento acerca do contrato de alienação fiduciária e que não pode sofrer as consequências pelo inadimplemento contratual alheio.

Após as contrarrazões (e-STJ fls. 1.226/1.240), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No caso, o Tribunal de origem entendeu que o inadimplemento contratual, que ensejou a resolução do contrato e o retorno ao estado anterior, deu-se pela inadimplência contratual, a qual decorreu de culpa exclusiva do ora recorrente.

É o que se colhe nos seguintes trechos do acórdão recorrido:

"(...)

Inicialmente, registro que a alienação fiduciária é um direito real de garantia, pela qual o devedor/fiduciante transmite a propriedade ao credor/fiduciário até a quitação do débito.

Por essa razão, conforme disposto no artigo 29 da Lei nº. 9.514/1997, o fiduciante somente pode transmitir seus direitos com a anuência do fiduciário, situação que não ocorreu no presente caso.

Ademais, como bem elucidado na sentença 'embora o quarto requerido pretenda manter-se na posse do bem imóvel, com a manutenção dos contratos, ele próprio confessou, em sua defesa, que deixou de pagar algumas parcelas do financiamento por dificuldades financeiras'.

A partir da análise do acervo probatório, observa-se que a inadimplência contratual, por culpa exclusiva do apelante, foi fator determinante para que a magistrada sentenciante determinasse o retorno das partes ao estado anterior.

Verifica-se, desse modo, que o apelante não de desincumbiu do ônus de demonstrar a existência do direito pleiteado, de modo que o inadimplemento do contrato de promessa de cessão de direitos sobre imóvel enseja sua resolução e o retorno ao status quo ante das partes, como restou decidido na sentença.

Incabível também é o intento de ser aplicada a legislação consumerista ao caso, porquanto não restou caracterizada relação de consumo.

De igual modo, não há que se falar em enriquecimento ilícito da apelada, por ter sido o apelante condenado a pagar o valor equivalente ao aluguel do imóvel, a partir de 14/08/2019, até a data de sua desocupação.

Isso porque durante o período em que o imóvel esteve à disposição do apelante, pode usufruir do bem que ele mesmo afirma ter sido alugado, ao passo que o saldo devedor, por conta das parcelas inadimplidas do financiamento, sofreu aumento significativo.

"(...)

Todavia, com o intento de retornar as partes ao estado inicial, denota-se plausível a pretensão do apelante de devolução dos valores pagos a título de prestação do imóvel. Desse modo, o valor devido pelo recorrente à autora, como aluguel do imóvel, durante o período que esteve na posse do bem, pode ser objeto de compensação com a quantia devida pela autora ao réu, dos valores efetivamente pagos por ele pelo financiamento imobiliário.

"(...) (e-STJ fls. 1.086/1.088).

Com efeito, a revisão do entendimento firmado pelas instâncias ordinárias, para entender pela boa-fé do recorrente e para afastar a sua culpa pelo inadimplemento contratual, demandaria o reexame de fatos e de provas dos autos, o que é inviável no recurso especial pelo óbice da Súmula nº 7/STJ.

Ademais, a deficiência na fundamentação recursal ficou evidenciada, visto que a parte recorrente, apesar de indicar o art. 29 da Lei nº 9.514/1997 como malferido, não especificou de que forma ele teria sido contrariado pelo acórdão recorrido, inviabilizando a compreensão da controvérsia posta nos autos.

Assim, incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS E MATERIAIS. ILEGITIMIDADE PASSIVA. TEORIA DA ASSERÇÃO. INICIAL. ANÁLISE. SÚMULA Nº 83/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIÊNCIA. SÚMULAS NºS 283 E 284/STF. ART. 1.021, § 4º, CPC/2015. MULTA NÃO AUTOMÁTICA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).
2. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, as condições da ação, aí incluída a legitimidade, devem ser aferidas com base na teoria da asserção, isto é, à luz das afirmações deduzidas na petição inicial. Súmula n° 83/STJ.
3. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide, por analogia, o disposto na Súmula n° 282 do Supremo Tribunal Federal.
4. As questões de ordem pública, embora passíveis de conhecimento de ofício nas instâncias ordinárias, não prescindem, no estreito âmbito do recurso especial, do requisito do prequestionamento.
5. **Na hipótese, apesar de apontar o malferimento à legislação federal, o apelo extremo foi incapaz de evidenciar as ofensas aos dispositivos legais invocados. Nesse contexto, a fundamentação recursal é absolutamente deficiente, o que atrai a incidência dos óbices contidos nas Súmulas n°s 283 e 284/STF.**
6. A Segunda Seção decidiu que a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015 não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno. Precedente.
7. Agravo interno não provido." (AgInt no AREsp 1.818.651/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/2/2022, DJe de 22/2/2022 - grifou-se)

"AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. OMISSÃO. AUSÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 85, § 2º, DO CPC. PROVEITO ECONÔMICO. PARCIAL PROVIMENTO.

1. O Tribunal de origem dirimiu fundamentadamente a controvérsia, sem incorrer em omissão, obscuridade, contradição ou erro material.
2. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento da questão pelo Superior Tribunal de Justiça. Incidência da Súmula n. 211 do STJ.
3. **É deficiente a argumentação do recurso especial que se sustenta em dispositivo de lei que não contém comando normativo capaz de infirmar os fundamentos do acórdão recorrido. Incidência da Súmula n. 284 do STF.**
4. A Corte Especial, no julgamento do Tema Repetitivo 1076 (relator Ministro Og Fernandes, DJe de 31/5/2022), firmou entendimento no sentido de que 'apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo', hipóteses que não se configuram na espécie.
5. A verba honorária referente a ação renovatória de aluguel julgada parcialmente procedente deve incidir sobre a diferença entre o valor do aluguel na data da citação e o novo valor fixado na sentença, quantia a ser multiplicada pelo período de vigência da renovação da locação, pois esse montante reflete objetivamente o proveito econômico obtido pela parte.
6. Agravo interno parcialmente provido." (AgInt no AREsp 2.103.614/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022 - grifou-se)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, tendo em vista que não foram arbitrados na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.048.370 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0354546-9

Número de Origem:
07211888320218070007 7211888320218070007

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FERNANDO SIQUEIRA DE SOUSA

ADVOGADOS : RAFAEL MESQUITA DA ROSA - DF047046

ISABELLE FEITOSA OLIVEIRA - DF068886

AGRAVADO : JOSE CARLOS SOBRINHO

AGRAVADO : ROSILANE DANTAS BRANDAO ANDRADE

ADVOGADA : PRISCILA AYRES DA FONSECA ANDRADE - DF050696

AGRAVADO : BEIRAMAR IMOVEIS LTDA

ADVOGADO : GABRIEL FERREIRA GAMBÔA - DF036120

AGRAVADO : LEIDY DAIANE DA SILVA NERES

ADVOGADO : BRUNO CAZZATO EBERT - SP393177

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - ESBULHO / TURBAÇÃO / AMEAÇA

TERMO

A TERCEIRA 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 Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026