SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3057677 - SP (2025/0364992-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ANTONIO LIMDEMBERG MELO DOS SANTOS
ADVOGADO	:	FERMISON GUZMAN MOREIRA HEREDIA - SP242326
AGRAVADO	:	CIDADE PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	MARCELO DE PAULA BECHARA - SP125132

EMENTA

AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL. CAPÍTULO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. PRECLUSÃO. SÚMULA 7/STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. RAZÕES DISSOCIADAS DO ACÓRDÃO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A ausência de impugnação de capítulo autônomo da decisão agravada atrai a ocorrência de preclusão em relação à matéria.
2. As razões do recurso especial dissociaram-se dos fundamentos do acórdão recorrido, o que atrai a aplicação da Súmula 284/STF.
3. 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 15/09/2026 a 22/09/2026, 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, 22 de setembro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60253577 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/09/2026 11:16:21
Publicação no DJEN/CNJ de 25/09/2026. Código de Controle do Documento: c10b2f8f-e43b-4f7f-bf37-f61fe4235629

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3057677 - SP (2025/0364992-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	ANTONIO LIMDEMBERG MELO DOS SANTOS
ADVOGADO	:	FERMISON GUZMAN MOREIRA HEREDIA - SP242326
AGRAVADO	:	CIDADE PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	:	MARCELO DE PAULA BECHARA - SP125132

EMENTA

AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL. CAPÍTULO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. PRECLUSÃO. SÚMULA 7/STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. RAZÕES DISSOCIADAS DO ACÓRDÃO. SÚMULA 284/STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A ausência de impugnação de capítulo autônomo da decisão agravada atrai a ocorrência de preclusão em relação à matéria.
2. As razões do recurso especial dissociaram-se dos fundamentos do acórdão recorrido, o que atrai a aplicação da Súmula 284/STF.
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ANTONIO LINDEMBERG MELO DOS SANTOS contra decisão singular da lavra do Ministro Presidente do STJ que não conheceu do recurso especial pelos seguintes fundamentos: a) aplicação da Súmula 284/STF por dissociação entre as razões e os fundamentos do acórdão recorrido; b) incidência da Súmula 7/STJ por exigir reexame de fatos e provas (fls. 265-268).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que expôs a controvérsia de forma clara e objetiva no recurso especial. Sustenta violação do art. 31-A, § 1º, da Lei 4.591/1964 porque o crédito proveniente da restituição de valores pagos para aquisição de unidade no empreendimento vincula-se diretamente à incorporação. Afirma que impedir a penhora do imóvel submetido ao patrimônio de afetação torna letra morta o dispositivo legal, retirando dos consumidores a única garantia de satisfação do crédito. Defende que não cabe a aplicação da Súmula 284/STF, pois não houve deficiência de fundamentação. Alega, ainda, dissonância do acórdão recorrido com julgado do próprio Tribunal de origem que admitiu penhora de

Documento eletrônico VDA59913105 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:44
Código de Controle do Documento: 6a8f5abe-a566-4543-b4df-690cd3f49185

direitos sobre patrimônio de afetação quando a dívida se vincula ao empreendimento, com referência ao art. 31-A, § 1º, da Lei 4.591/1964 (fls. 272-278).

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que a decisão agravada aplicou corretamente os óbices. Afirma que o recurso especial não impugnou de forma específica os fundamentos do acórdão recorrido, atraindo a Súmula 284/STF. Defende que a pretensão exige reexame do conjunto fático probatório, incidindo a Súmula 7/STJ. Sustenta inexistência de violação do art. 31-A, § 1º, da Lei 4.591/1964 e reitera que o terreno é de propriedade da agravada, excluída do polo passivo na ação de conhecimento, enquanto a executada detém apenas direitos de incorporação e de patrimônio de afetação. Apresenta cronologia documental e transcrições da sentença e do acórdão que reconheceram sua ilegitimidade passiva e a condição de mera proprietária do terreno, sem equiparação à incorporadora (fls. 284-293).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, o autor propôs ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantia paga em face de Martins DS Incorporadora SPE Ltda. e Cidade Participações Eireli. O Juízo de primeiro grau reconheceu a ilegitimidade passiva de Cidade Participações e julgou o pedido procedente, em parte, contra Martins DS. O Tribunal de origem confirmou a sentença e manteve a condenação apenas da incorporadora.

No cumprimento de sentença, o credor obteve a averbação de penhora sobre o imóvel vinculado ao empreendimento, sob a justificativa de patrimônio de afetação. A proprietária do terreno, Cidade Participações, impugnou a penhora, afirmando que a devedora não detinha a propriedade, mas somente direitos de incorporação e de afetação. O Juízo, então, acolheu a impugnação e revogou a penhora.

O credor, ora recorrente, interpôs agravo de instrumento para restabelecer a constrição.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, contudo, manteve a revogação da penhora. Assentou que o patrimônio de afetação tem finalidade específica de assegurar a consecução da obra e proteger os adquirentes diretamente relacionados à execução do empreendimento. Registrou que o crédito do agravante decorre do desfazimento do negócio e não constitui obrigação vinculada à execução da própria empreitada. Destacou que o terreno pertence à terceira, Cidade Participações, enquanto a executada detém direitos de incorporação e de patrimônio de afetação, inexistindo notícia de conclusão do empreendimento.

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

O recurso não merece prosperar.

Documento eletrônico VDA59913105 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:44
Código de Controle do Documento: 6a8f5abe-a566-4543-b4df-690cd3f49185

Em primeiro lugar, registre-se que operada a preclusão consumativa quanto ao capítulo da decisão agravada que aplicou a Súmula 7/STJ, porquanto as razões do agravo interno não impugnaram, sequer minimamente, esse fundamento. Fica mantido tal óbice, por conseguinte.

Neste particular, veja-se o entendimento:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. **NECESSIDADE DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE. PRECLUSÃO CONSUMATIVA.** AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
> I. Caso em exame
> 1. Agravo interno interposto contra decisão do Presidente do Superior Tribunal de Justiça que não conheceu do agravo em recurso especial, por ausência de impugnação específica de todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial (incidência das Súmulas 7/STJ, 83/STJ e ausência de afronta ao art. 1.022 do CPC).
> 2. Agravante sustenta o preenchimento dos requisitos de conhecimento e provimento do recurso; agravada, intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do CPC, refuta a existência de elementos aptos à alteração do julgado.
> 3. Inadmissão do agravo em recurso especial por não impugnação específica de fundamento autônomo (Súmula 83/STJ) e manutenção da decisão monocrática nos termos do art. 932, III e IV, do CPC e do art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ.
> II. Questão em discussão
> 4. A questão em discussão consiste em saber se a ausência de impugnação específica de todos os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial impede o conhecimento do agravo em recurso especial, à luz das regras do art. 932, III, do CPC e do art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ.
> 5. A questão em discussão consiste em saber se a tentativa de suprir, apenas nas razões do agravo interno, a deficiência de impugnação específica configurada no agravo em recurso especial é possível ou se está vedada pela preclusão consumativa.
> III. Razões de decidir
> 6. O agravo interno é tempestivo (art. 1.003, § 5º, do CPC), porém as razões recursais não infirmam os fundamentos da decisão agravada, que devem ser mantidos.
> **7. A decisão de inadmissibilidade do recurso especial possui dispositivo único e exige impugnação integral de todos os seus fundamentos, nos termos do art. 932, III, do CPC e do art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ, conforme orientação consolidada da Corte Especial.**
> **8. Impõe-se impugnação efetiva, concreta e pormenorizada; alegações genéricas ou voltadas ao mérito não suprem o ônus recursal, incidindo, por analogia, a Súmula 182/STJ.**
> 9. No caso, o agravante não impugnou, de modo específico e suficiente, fundamento autônomo relacionado à incidência da Súmula 83/STJ, limitando-se a afirmar genericamente o atendimento dos requisitos, o que inviabiliza o conhecimento das insurgências.
> 10. A deficiência de impugnação específica verificada no agravo em recurso especial não pode ser suprida posteriormente nas razões do agravo interno, por configurar inovação recursal e por força da preclusão consumativa.

Documento eletrônico VDA59913105 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:44
Código de Controle do Documento: 6a8f5abe-a566-4543-b4df-690cd3f49185

> 11. É legítima a atuação monocrática do relator para negar conhecimento ou provimento quando houver jurisprudência consolidada (art. 932, III e IV, do CPC; Súmula 568/STJ).
> IV. Dispositivo
> 12. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp n. 3.136.696/MG, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 3/7/2026.) (destaquei).

Em segundo lugar, evidente a deficiência de fundamentação.

As locuções sobre violação do art. 31-A, § 1º, da Lei 4.591/1964, em face de crédito oriundo da restituição de valores pagos para aquisição de unidade no empreendimento, da possibilidade de penhora do imóvel submetido ao patrimônio de afetação sob pena de tornar letra morta o dispositivo legal, da inviabilidade de acesso dos consumidores à única garantia de satisfação do crédito, etc., estão desvinculadas dos fundamentos contidos no acórdão atacado.

Veja-se excerto deste, no que ora importa (fl. 204):

> Outrossim, a penhora foi revogada com o acolhimento da impugnação da agravada. Como bem salientou a Magistrada *a quo*: “Pelo que se verifica de fls. 256 e ss, o terreno pertence à terceira CIDADE, enquanto a executada é detentora dos direitos de incorporação e do patrimônio de afetação. Não há sequer notícia de que o empreendimento efetivamente foi concluído.” (fl. 59).
> Por outro lado, verifica-se, embora a penhora do terreno a ser incorporado tenha sido revogada para salvaguardar os direitos dos demais compradores associados, ao menos por ora, pode o agravante diligenciar acerca de outros bens a fim de satisfazer o débito.

Tal nuance deflagra a aplicação, por analogia, da Súmula 284 do STF, segundo a qual "é inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

O entendimento desta Corte não discrepa:

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DISSOCIAÇÃO ENTRE AS RAZÕES DO RECURSO ESPECIAL E OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. NÃO CONFIGURADO. NÃO PROVIMENTO.
> **1. Estando as razões do recurso especial dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido, mostra-se correta a decisão que não admitiu o recurso especial por deficiência de fundamentação. Aplicação por analogia da Súmula 284 do STF.**
> 2. Esta Corte admite o prequestionamento implícito dos dispositivos tidos por violados, desde que os temas correspondentes tenham sido expressamente discutidos no Tribunal de origem, o que não ocorreu na hipótese. Precedentes.
> 3. Agravo interno a que se nega provimento.
> (AgInt no AREsp n. 2.576.282/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.) (destaquei)

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONCESSÃO DE NATURALIZAÇÃO ORDINÁRIA. DISCUSSÃO SOBRE A

Documento eletrônico VDA59913105 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:44
Código de Controle do Documento: 6a8f5abe-a566-4543-b4df-690cd3f49185

DISPENSABILIDADE DA DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA ADMINISTRATIVAMENTE. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE VIOLAÇÃO A LEI FEDERAL. DEFICIÊNCIA RECURSAL. SÚMULA 284/STF. INVIABILIDADE DE PROPOSIÇÃO DE RECURSO COM ESPECIAL COM BASE EM PORTARIA. NORMA QUE NÃO SE ENQUADRA NO CONCEITO DE LEI FEDERAL. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DOS FUNDAMENTOS DO JULGADO ATACADO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 284/STFAGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante orientação do Superior Tribunal de Justiça, a alegação genérica de violação a dispositivos de lei, sem a demonstração, de forma clara e precisa, de que maneira o acordão recorrido os teria contrariado, atrai o óbice da Súmula 284 do STF.

2. Verifica-se "ser incabível a indicação de ofensa a dispositivo inserto em Resolução ou Portaria, porquanto tal regramento não se caracteriza como "lei federal", não se inserindo no disposto no art. 105, III, a, da Carta Magna" (AgInt no AREsp n. 2.673.275/AL, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJEN de 5/3/2025).

3. A dissociação entre os fundamentos do acórdão recorrido e aqueles deduzidos nas razões do recurso especial também caracteriza deficiência na fundamentação, a atrair a incidência da Súmula 284/STF.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 3.180.092/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Turma, julgado em 24/6/2026, DJEN de 30/6/2026.) (destaquei)

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, conheço e nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59913105 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 11/09/2026 19:28:44
Código de Controle do Documento: 6a8f5abe-a566-4543-b4df-690cd3f49185

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.057.677 / SP

Número Registro: 2025/0364992-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00164241120238260100 11043634620228260100 164241120238260100
16424112023826010011043634620228260100 22951505320248260000

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

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	: ANTONIO LIMDEMBERG MELO DOS SANTOS
ADVOGADO	: FERMISON GUZMAN MOREIRA HEREDIA - SP242326
AGRAVADO	: CIDADE PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	: MARCELO DE PAULA BECHARA - SP125132
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ANTONIO LIMDEMBERG MELO DOS SANTOS
ADVOGADO	: FERMISON GUZMAN MOREIRA HEREDIA - SP242326
AGRAVADO	: CIDADE PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADO	: MARCELO DE PAULA BECHARA - SP125132

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, 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.

Documento eletrônico VDA60241866 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:47:49
Código de Controle do Documento: 9d52f09b-a3db-4ab6-b8d8-bba0ae8b7650

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60241866 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:47:49
Código de Controle do Documento: 9d52f09b-a3db-4ab6-b8d8-bba0ae8b7650