SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3072569 - RJ (2025/0381706-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
AGRAVADO	:	DIEGO FONSECA DA SILVA
AGRAVADO	:	MICHELLE MARTINELLI DE OLIVEIRA
ADVOGADA	:	MILLENA DE AZEVEDO RAMOS VINAGREIRO BRAUNE - RJ197482
AGRAVADO	:	NEXUS HOTEL E RESIDENCES
ADVOGADOS	:	MAURO LUIZ BORGES OSORIO DE ARAUJO - RJ082344
		JACKELINE NOGUEIRA DE MELLO - RJ130685

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO IMOBILIÁRIO EM REGIME DE CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DA DEVIDA IMPUGNAÇÃO.

1. Nos termos do art. 1021, § 1º, do Código de Processo Civil, é inviável o agravo interno que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada.

2. Agravo interno não conhecido.

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 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, não conhecer do 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA61054507 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/10/2026 19:56:21
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2026. Código de Controle do Documento: c5affb91-62e5-4949-9d6a-8c1fa857cdae

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3072569 - RJ (2025/0381706-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	:	THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
AGRAVADO	:	DIEGO FONSECA DA SILVA
AGRAVADO	:	MICHELLE MARTINELLI DE OLIVEIRA
ADVOGADA	:	MILLENA DE AZEVEDO RAMOS VINAGREIRO BRAUNE - RJ197482
AGRAVADO	:	NEXUS HOTEL E RESIDENCES
ADVOGADOS	:	MAURO LUIZ BORGES OSORIO DE ARAUJO - RJ082344
		JACKELINE NOGUEIRA DE MELLO - RJ130685

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO IMOBILIÁRIO EM REGIME DE CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. AUSÊNCIA DA DEVIDA IMPUGNAÇÃO.
1. Nos termos do art. 1021, § 1º, do Código de Processo Civil, é inviável o agravo interno que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada.
2. Agravo interno não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por RAJA SOCIEDADE UNIPESSOAL (anteriormente denominada CONSTRUTORA CALPER LTDA.) e TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. contra decisão singular da Presidência do Superior Tribunal de Justiça que não conheceu do agravo em recurso especial, por entender que a parte agravante não impugnou especificamente o fundamento usado na origem para inadmitir o recurso especial, consistente na deficiência de fundamentação da alegação genérica de violação a diversos dispositivos legais, óbice enquadrado, por analogia, na Súmula 284/STF (fls. 4085-4086).

Nas razões do agravo interno (fls. 4090-4107), a parte agravante alega, em síntese, que não haveria deficiência na fundamentação do recurso especial, pois todos

Documento eletrônico VDA60734688 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:44
Código de Controle do Documento: d9f6b9ad-8926-47b5-8345-4808a6e02e65

os dispositivos legais indicados teriam sido devidamente enfrentados. Sustenta que a Súmula 284/STF não incidiria à espécie, por estarem as questões fáticas e jurídicas bem delimitadas, e que também não incidiria a Súmula 182/STJ, por ter impugnado detalhadamente os fundamentos da inadmissibilidade de origem.

Nas contrarrazões de fls. 4114-4122, a parte agravada sustenta que a construtora, ao longo da execução do empreendimento, geriu integralmente o negócio sem submeter contas, contratações e receitas à Comissão de Representantes, descaracterizando o regime de construção por administração e, ainda, a modificação do projeto original foi aprovada em assembleia sem observância do quórum qualificado exigido em lei; além disso, rever essas conclusões, fixadas com base nas provas dos autos, esbarraria nas Súmulas 5 e 7 do STJ. Pugna, assim, pela manutenção da decisão agravada.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Originariamente, trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, ajuizada por Diego Fonseca da Silva e Michelle Martinelli de Oliveira em face de TC Nexus I Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda com relação a unidade imobiliária n. 707, bloco 1, do empreendimento Nexus Hotel & Residences.

A sentença julgou extinto o processo sem resolução do mérito, por reconhecer a ilegitimidade passiva da ré, ao entendimento de que a administração dos recursos do empreendimento cabe à Comissão de Representantes eleita pelos adquirentes. O Tribunal de origem, ao julgar a apelação dos autores, reformou a sentença. Reconheceu a legitimidade passiva da construtora, por entender que ela efetivamente participou da alienação das frações ideais e da administração financeira do empreendimento, com a Comissão de Representantes sem maiores poderes de intervenção. Determinou a rescisão do contrato e a restituição das parcelas pagas, com juros e correção monetária, e inverteu o ônus sucumbencial em desfavor da ora agravante, diante da sucumbência mínima dos autores (fls. 3776-3799). Os embargos de declaração opostos pela agravante foram rejeitados.

A parte interpôs recurso especial com base nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal. A Terceira Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro não admitiu o recurso, por considerar genérica a alegação de violação aos dispositivos legais indicados, sem a especificação precisa dos pontos de contrariedade. Esse vício atrai, por analogia, o óbice da Súmula 284/STF. A alínea "c" ficou prejudicada, já que o dissídio jurisprudencial alegado tratava da mesma tese já obstada na alínea "a".

Documento eletrônico VDA60734688 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:44
Código de Controle do Documento: d9f6b9ad-8926-47b5-8345-4808a6e02e65

Verifica-se, do cotejo entre a decisão de não admissão do recurso especial e as razões do próprio recurso, que a parte recorrente não infirmou, de maneira específica, o fundamento adotado na origem. Na petição do recurso especial (fl. 3863), a parte listou, num único período, a suposta violação aos arts. 1.022 do CPC, 32, § 2º, c/c os arts. 50 a 58 e 63 da Lei 4.591/1964, 485, VI, do CPC, e 422 do Código Civil c/c o art. 7º da Lei da Liberdade Econômica, que alterou os arts. 421 e 421-A do Código Civil, c/c o art. 1º, § 1º, do CPC c/c o art. 3º da Lei 9.307/1996, limitando-se a afirmar que os acórdãos recorridos "manifestamente contrariaram os citados dispositivos", sem individualizar a contrariedade a nenhum deles.

Ao apreciar o agravo interposto contra essa decisão, a Presidência desta Corte Superior não conheceu do recurso, por entender que a parte não impugnou especificamente esse fundamento de inadmissibilidade. Isso atrai, por analogia, a Súmula 182/STJ, com base no art. 932, III, do CPC e no art. 253, parágrafo único, I, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que a ausência de impugnação específica a todos os fundamentos da decisão que não admitiu o recurso especial atrai a incidência, por analogia, da Súmula 182/STJ. A decisão que não admite o recurso, além disso, não se decompõe em capítulos autônomos. Ela tem dispositivo único e incindível, e por isso precisa ser impugnada por inteiro, como já decidiu a Corte Especial no julgamento do EAREsp 746.775/PR.

No agravo interno, a parte insiste em que os dispositivos legais indicados no recurso especial foram devidamente enfrentados e que a Súmula 284/STF não incidiria no caso. O inconformismo, contudo, não enfrenta esse fundamento em nível compatível com o princípio da dialeticidade. A parte torna a desenvolver a tese de mérito sobre a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a natureza do regime de construção por administração, sem impugnar, de modo preciso, a conclusão de que o recurso especial deixara de enfrentar, com especificidade, cada um dos dispositivos legais invocados.

Não basta repetir que o recurso especial estaria bem fundamentado. Também não basta transcrever súmulas ou reproduzir os dispositivos tidos por violados. É preciso vincular cada um deles aos fatos tal como analisados pelo acórdão recorrido, conforme já decidiu esta Corte (AgInt no AREsp 1.925.017/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022). Da mesma forma, não basta dizer que as questões seriam exclusivamente jurídicas sem demonstrar em que consiste essa natureza em relação a cada dispositivo indicado (AgInt no AREsp 1.790.197/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 31/5/2021, DJe de 1/7/2021).

Isso vale também para a alegação de que a Súmula 182/STJ não incidiria ao caso. A parte apenas afirma, de forma genérica, que teria impugnado detalhadamente todos os fundamentos da inadmissibilidade de origem, sem demonstrar isso de fato.

Documento eletrônico VDA60734688 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:44
Código de Controle do Documento: d9f6b9ad-8926-47b5-8345-4808a6e02e65

Há, ainda, relevante inconsistência interna no agravo interno. Ao transcrever, no item 45 da peça (fls. 4101/4102), o teor da decisão agravada, a parte afirma que esta teria se fundado na ausência de certidão do repositório, deficiência de cotejo analítico e ausência de indicação do dispositivo objeto da divergência. Nenhum desses elementos consta da decisão efetivamente agravada, que trata, unicamente, da deficiência de fundamentação quanto à alegação genérica de violação legal. A argumentação, nesse ponto, revela desacerto no próprio objeto impugnado.

De todo modo, ainda que superado o óbice formal, a pretensão do recurso não prosperaria.

Quanto à ilegitimidade passiva, o Tribunal de origem assentou, com base na prova dos autos, que a construtora efetivamente geriu e executou a obra, participando da alienação das frações ideais e da administração financeira do empreendimento, com a Comissão de Representantes sem maiores poderes de intervenção. Rever essa conclusão, para reconhecer a ilegitimidade passiva pretendida, demandaria reexame do conjunto fático-probatório fixado pelas instâncias ordinárias, providência vedada em recurso especial.

Quanto à inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, a tese pressupõe, igualmente, afastar a premissa fática de que a construtora atuou como verdadeira incorporadora, e não como mera prestadora de serviço subordinada à Comissão de Representantes. Essa premissa foi extraída pelo Tribunal de origem do conjunto probatório dos autos, e sua revisão também esbarra no mesmo óbice.

Quanto ao dissídio jurisprudencial e à alegada distinção em relação à Súmula 543/STJ, o argumento depende da mesma reconstrução fática já afastada, de modo que também não prospera, prejudicado que fica pelo óbice antes examinado.

A decisão agravada, portanto, deve ser mantida quanto a esse capítulo, que não comporta conhecimento do agravo.

Quanto à majoração dos honorários advocatícios, o Tribunal de origem, ao dar provimento à apelação dos autores, inverteu o ônus sucumbencial em desfavor da ora agravante, diante da sucumbência mínima dos autores (fl. 3799). É sobre essa condenação, fixada desde a origem contra a própria agravante, que incide a majoração prevista no art. 85, § 11, do CPC, pelo trabalho adicional gerado pela interposição do agravo em recurso especial. O princípio da causalidade invocado pela parte agravante não aponta nenhum vício específico dessa majoração. Na verdade, o que a parte busca é rediscutir a própria distribuição do ônus sucumbencial fixada no acórdão recorrido, algo que não pode ser revisto nesta via, já que o recurso especial sequer foi conhecido.

Em face do exposto, não conheço do agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60734688 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:44
Código de Controle do Documento: d9f6b9ad-8926-47b5-8345-4808a6e02e65

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.072.569 / RJ

Número Registro: 2025/0381706-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00246062320158190209 202524510660 246062320158190209

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADOS	: THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
	CECÍLIA DA SILVA DE MACEDO - RJ223161
AGRAVADO	: DIEGO FONSECA DA SILVA
AGRAVADO	: MICHELLE MARTINELLI DE OLIVEIRA
ADVOGADA	: MILLENA DE AZEVEDO RAMOS VINAGREIRO BRAUNE - RJ197482
AGRAVADO	: NEXUS HOTEL E RESIDENCES
ADVOGADOS	: MAURO LUIZ BORGES OSORIO DE ARAUJO - RJ082344
	JACKELINE NOGUEIRA DE MELLO - RJ130685
	RODRIGO BITTENCOURT BORGES OSÓRIO DE ARAUJO - RJ237712

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: TC NEXUS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
ADVOGADO	: THIAGO VENTURA DA SILVA - RJ203739
AGRAVADO	: DIEGO FONSECA DA SILVA
AGRAVADO	: MICHELLE MARTINELLI DE OLIVEIRA
ADVOGADA	: MILLENA DE AZEVEDO RAMOS VINAGREIRO BRAUNE - RJ197482
AGRAVADO	: NEXUS HOTEL E RESIDENCES

Documento eletrônico VDA61046795 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:42:09
Código de Controle do Documento: 9bf744f5-7e7d-4e7b-b642-3dcfccd86d7a

ADVOGADOS : MAURO LUIZ BORGES OSORIO DE ARAUJO - RJ082344
JACKELINE NOGUEIRA DE MELLO - RJ130685

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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 a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61046795 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:42:09
Código de Controle do Documento: 9bf744f5-7e7d-4e7b-b642-3dcfccd86d7a