



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3077940 - ES (2025/0405769-3)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : LORENTE SPE 139 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL- ES005875
LEONARDO LAGE DA MOTTA- ES007722
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO- ES018793
CECILIA MASSARIOL LINDOSO- ES019877
AGRAVADO : MARCIA SILENE TESSINARI GABRIEL
ADVOGADA : GIZELLI GABRIELI CAMPOS- ES018371

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF.
1. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. Agravo interno não provido.

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, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3077940 - ES(2025/0405769-3)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : LORENGE SPE 139 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
CECILIA MASSARIOL LINDOSO - ES019877
AGRAVADO : MARCIA SILENE TESSINARI GABRIEL
ADVOGADA : GIZELLI GABRIELI CAMPOS - ES018371

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FUNDAMENTAÇÃO. AUSENTE. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF.
1. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Examina-se agravo interno interposto por LORENGE SPE 139 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer o recurso especial.

Ação: de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, ajuizada por MARCIA SILENE TESSINARI GABRIEL, em face da agravante, na qual requer a resolução contratual por atraso na entrega, com devolução de valores pagos, multa contratual e compensação por danos morais.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido, para: i) rescindir os contratos; ii) condenar a agravante à devolução de R\$ 42.495,10 (quarenta e dois mil quatrocentos e noventa e cinco reais e dez centavos); bem como ao pagamento de 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado de cada unidade.

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto pela agravante, nos termos da seguinte ementa:

Apelação Cível. Rescisão de contrato de compra e venda de imóvel. Atraso da construtora selecionado. Súmula nº 543 do STJ. Restituição devida. Aplicação da inversão da cláusula penal. Súmula 971 do STJ. Recurso conhecido e improvisado.

1. Na própria peça contestatória a Lorenge registra que não foi possível a manutenção da entrega dos imóveis na data prevista, sendo certo que o fato dela ter oferecido outras unidades para seu cliente não afastado o descumprimento contratual.

2. Reconhecida a culpa da construtora pela rescisão do negócio, acertada a aplicação do entendimento exposto no enunciado da súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça que determina a restituição imediata ao comprador das parcelas pagas.

3. Ao tratar da possibilidade de inversão da cláusula penal em função do inadimplemento da Construtora no caso de atraso na entrega do imóvel, o Superior Tribunal de Justiça na controvérsia submetida à sistemática dos recursos repetitivos, Tema 971, entendeu que: No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, tendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitragem judicial.

4. A instrução do STJ é no sentido de que no caso de rescisão contratual por culpa da construtora a correção monetária incide a partir do reembolso elétrico e os juros de mora a partir da citação,

5. Recurso conhecido e improvido. (e-STJ fl. 534)

Embargos de Declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 394, 421, 422, e 425 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Afirmar que é incompatível a cumulação da restituição integral com multa contratual de caráter moratório, por configurar dupla penalidade pelo mesmo fato. Aduz que a rescisão ocorre por culpa exclusiva da adquirente, impondo a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Argumenta que se deve respeitar a autonomia privada e as cláusulas de rescisão livremente pactuadas. Assevera que a boa-fé objetiva resta violada ao desconsiderar o conteúdo contratual e o equilíbrio das prestações.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para não conhecer o recurso especial, em razão da inadequação da via quanto ao art. 1.030, I, “b”, da fundamentação deficiente à luz da Súmula 284/STF e da ausência de cotejo analítico e similitude fática para o dissídio.

Agravo interno: alega inexistir deficiência de fundamentação, afirmando clareza específica entre os arts. 394, 421, 422, e 425 do CC e os fundamentos do acórdão; sustenta que houve impugnação adequada no agravo em recurso especial e que não incide a Súmula 284/STF por estar a controvérsia claramente delimitada.

É o relatório.

VOTO

I. Da fundamentação deficiente

1. Os argumentos expendidos nas razões do regimental são insuficientes para autorizar a reforma da decisão agravada, de modo que esta merece ser mantida por seus próprios fundamentos.

2. A decisão agravada negou provimento ao recurso especial interposto pelos agravantes, em razão da incidência da Súmula 284 do STF e da ausência de comprovação da divergência jurisprudencial.

3. Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que a agravante, não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada.

4. A via estreita do recurso especial, exige a demonstração inequívoca da ofensa ao dispositivo indicado como violado, bem como a sua particularização, a fim de possibilitar o seu exame em conjunto com o decidido nos autos.

5. Na hipótese dos autos, deixou a parte agravante de expor como o acórdão recorrido teria violado os arts. 394, 421, 422 e 425 do CC, o que revela a deficiência de fundamentação suficiente a atrair a incidência da Súmula 284 do STF.

6. Nesse sentido: AgInt no REsp 2.108.647/SP, Quarta Turma, DJe de 2/5/2024; AgInt no AREsp 2.097.357/MG, Terceira Turma, DJe de 11/4/2024.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno no agravo em recurso especial.

Previno as partes que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar sua condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/15.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.077.940 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0405769-3

Número de Origem:

00091845920168080021 91845920168080021

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

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 : LORENCE SPE 139 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875

LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722

LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793

CECILIA MASSARIOL LINDOSO - ES019877

AGRAVADO : MARCIA SILENE TESSINARI GABRIEL

ADVOGADA : GIZELLI GABRIELI CAMPOS - ES018371

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : LORENCE SPE 139 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875

LEONARDO LAGE DA MOTTA - ES007722

LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793

CECILIA MASSARIOL LINDOSO - ES019877

AGRAVADO : MARCIA SILENE TESSINARI GABRIEL

ADVOGADA : GIZELLI GABRIELI CAMPOS - ES018371

TERMO

A TERCEIRA 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 Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026