



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3084697 - MG (2025/0410991-8)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : BANCO SEMEAR S/A
ADVOGADOS : LEONARDO FARINHA GOULART- MG110851
CAROLINE PEREIRA LIMA- MG120919
JAINE RODRIGUES DE MATOS- MG230319
AGRAVADO : DIEGO ALVES ONOFRI
ADVOGADOS : JEFFERSON GOMES DA SILVA- MG190176
KAIQUE SILVA SANTOS- MG181576
ERICO CHAVES MOTTA- MG171202
INTERES. : GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
INTERES. : GRAN VIVER URBANISMO S/A
ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO- SP333473

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

1. Ação de rescisão de contrato cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel referente a contrato de compra e venda.
2. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da não impugnação do seguinte fundamento da decisão de inadmissibilidade: incidência da Súmula 7 do STJ.
3. Consoante entendimento pacífico desta Corte, não merece conhecimento o agravo em recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão de inadmissão do recurso especial. Precedentes.
4. Agravo interno no agravo em recurso especial 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 3084697 - MG(2025/0410991-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : BANCO SEMEAR S/A
ADVOGADOS : LEONARDO FARINHA GOULART - MG110851
CAROLINE PEREIRA LIMA - MG120919
JAINE RODRIGUES DE MATOS - MG230319
AGRAVADO : DIEGO ALVES ONOFRI
ADVOGADOS : JEFFERSON GOMES DA SILVA - MG190176
KAIQUE SILVA SANTOS - MG181576
ERICO CHAVES MOTTA - MG171202
INTERES. : GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
INTERES. : GRAN VIVER URBANISMO S/A
ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

1. Ação de rescisão de contrato cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de imóvel referente a contrato de compra e venda.
2. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da não impugnação do seguinte fundamento da decisão de inadmissibilidade: incidência da Súmula 7 do STJ.
3. Consoante entendimento pacífico desta Corte, não merece conhecimento o agravo em recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão de inadmissão do recurso especial. Precedentes.
4. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por BANCO SEMEAR S/A, contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial..

Ação: rescisão de contrato c/c indenização por danos materiais e compensação por danos morais, ajuizada por DIEGO ALVES ONOFRI, em face de GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, GRAN VIVER URBANISMO S/A e do agravante, em razão de atraso na entrega de imóvel.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido, para: i) declarar a rescisão do contrato e determinar a restituição integral das parcelas pagas; ii) condenar as requeridas, solidariamente, ao pagamento de compensação por danos morais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais); iii) determinar a aplicação, de forma reversa, da multa moratória pactuada em desfavor do adquirente; iv) determinar a devolução das arras.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela parte agravante, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO – RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA – LOTEAMENTO – PRELIMINARES – ILEGITIMIDADE PASSIVA - CONCORDÂNCIA COM A RESCISÃO COM ENVIO DE OFÍCIO AO CARTÓRIO DE REGISTRO – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA – RESCISÃO POR CULPA DO VENDEDOR – RESTITUIÇÃO INTEGRAL DO VALOR PAGO – INVERSÃO DA MULTA – DANOS MORAIS E MATERIAIS – ONUS SUCUMBENCIAIS – JUROS E CORREÇÃO.

A legitimidade para a causa consiste na titularidade da parte em relação ao interesse deduzido em juízo, o que revela sua qualidade de integrar a relação processual, seja na condição de demandante ou demandado. A realização do cancelamento da averbação de alienação fiduciária perante o Cartório de Registro de Imóveis dispensa autorização judicial podendo a parte diligenciar junto ao órgão competente.

O cessionário responde solidariamente com a construtora demandada (e demais rés) pela restituição dos pagamentos ao promitente comprador, tendo em vista que firmou com a construtora um contrato de cessão de direitos creditórios, por meio do qual adquiriu os direitos de crédito vinculados ao contrato, sendo, pois, o efetivo beneficiário dos pagamentos realizados pelo promitente comprador.

O atraso imotivado na entrega da obra de infraestrutura do loteamento enseja a rescisão do contrato, por culpa exclusiva do vendedor e, conseqüentemente, impõe-se a restituição integral dos valores pagos pelo apelado, a teor da Súmula nº 543 do STJ. No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes. (Resp 1635428/sc, rel. Ministro Luis Felipe Salomão, segunda seção, julgado em 22/05/2019, dje 25/06/2019). É cabível a indenização por danos morais quando o atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento é desarrazoado, frustrando a expectativa do consumidor. O valor da indenização deve ser fixado de acordo com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

Nos termos do art. 86, do CPC, há sucumbência recíproca quando Autor e Réu forem em parte vencidos e vencedores, devendo, nessa hipótese, haver a

distribuição proporcional das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios. Os consectários legais incidentes sobre a condenação devem observar o art. 406 do Código Civil, alterado pela Lei 14.905/2024, em relação a incidência da taxa Selic sobre o montante a ser restituído, todavia, a partir da entrada em vigência da nova lei. (e-STJ fl. 976)

Decisão unipessoal: não conheceu do agravo em recurso especial interposto pela parte agravante devido à ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial.

Agravo interno: a parte agravante alega que impugnou especificamente o óbice da Súmula 7 do STJ, que a controvérsia é de direito sem necessidade de reexame de provas e que há julgados do STJ reconhecendo a ilegitimidade passiva do cessionário de créditos. Traz questões relativas ao mérito do recurso especial. Requer, assim, o provimento do agravo para que seja determinado o processamento do recurso especial e apreciado o mérito.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

1. A decisão agravada não conheceu do agravo em recurso especial, com base no art. 932, III, do CPC, ante a ausência de impugnação do seguinte fundamento da decisão de inadmissibilidade proferida pelo TJ/MG: incidência da Súmula 7 do STJ.

I. Do reexame de contexto fático-probatório (Súmula 7 do STJ)

2. Da análise das razões do agravo em recurso especial, verifica-se que a parte agravante não impugnou a incidência da Súmula 7/STJ de forma consistente, limitando-se a alegar genericamente que pretende o reconhecimento da divergência entre a interpretação atribuída a lei federal pelo TJ/MG e aquela dada por outros tribunais, sem demonstrar a desnecessidade do revolvimento de fatos e provas.

3. Nesse sentido, confira-se: AgInt no AREsp 2.441.269/RS, Terceira Turma, DJe de 28/2/2024 e AgInt no AREsp 2.326.551/GO, Quarta Turma, DJe de 21/12/2023.

4. Em atenção ao princípio da dialeticidade, cumpre à parte agravante apontar que, nas razões do agravo em recurso especial, combateu os fundamentos da decisão agravada, ônus do qual não se desincumbiu, não sendo possível impugnar a decisão de admissibilidade nas razões do agravo interno.

5. Assim sendo, consoante entendimento pacífico desta Corte, não merece conhecimento o agravo em recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão de inadmissão do recurso especial. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.152.939/RS, Terceira Turma, DJe de 18/8/2023 e AgInt no AREsp n. 1.895.548/GO, Quarta Turma, DJe de 18/3/2022.

DISPOSITIVO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.084.697 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0410991-8

Número de Origem:
10000244453536005 50089331320238130686

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 : GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
S/A

AGRAVANTE : GRAN VIVER URBANISMO S/A

ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473

AGRAVANTE : BANCO SEMEAR S/A

ADVOGADOS : LEONARDO FARINHA GOULART - MG110851

CAROLINE PEREIRA LIMA - MG120919

JAINE RODRIGUES DE MATOS - MG230319

AGRAVADO : DIEGO ALVES ONOFRI

ADVOGADOS : JEFFERSON GOMES DA SILVA - MG190176

KAIQUE SILVA SANTOS - MG181576

ERICO CHAVES MOTTA - MG171202

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : BANCO SEMEAR S/A

ADVOGADOS : LEONARDO FARINHA GOULART - MG110851

CAROLINE PEREIRA LIMA - MG120919
JAINE RODRIGUES DE MATOS - MG230319
AGRAVADO : DIEGO ALVES ONOFRI
ADVOGADOS : JEFFERSON GOMES DA SILVA - MG190176
KAIQUE SILVA SANTOS - MG181576
ERICO CHAVES MOTTA - MG171202
INTERES. : GRAN PARK ESMERALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
S/A
INTERES. : GRAN VIVER URBANISMO S/A
ADVOGADO : LUCAS GARCIA CADAMURO - SP333473

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