SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3127910 - SP (2025/0417302-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	BELLA MILAO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
AGRAVANTE	:	MINT, INC. INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - RS081128
		THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
AGRAVADO	:	ELAINE ANAUATE HELITO
ADVOGADA	:	BRUNA BASILE FOCACCIA - SP354960
INTERES.	:	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO CUMULADA COM DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA DE HIPOTECA E ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. 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 VDA61054429 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: 1a902326-91b3-4fd0-9843-2608dceb25bd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3127910 - SP (2025/0417302-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	BELLA MILAO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
AGRAVANTE	:	MINT, INC. INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	:	THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - RS081128
		THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
AGRAVADO	:	ELAINE ANAUATE HELITO
ADVOGADA	:	BRUNA BASILE FOCACCIA - SP354960
INTERES.	:	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO CUMULADA COM DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA DE HIPOTECA E ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. 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 BELLA MILÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e MINT, INC. INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA contra decisão singular da Presidência do Superior Tribunal de Justiça, às fls. 791/792, que não conheceu do agravo em recurso especial, por entender que a parte agravante deixou de impugnar especificamente um dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial, qual seja, a ausência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, atraindo, por analogia, o óbice da Súmula 182/STJ.

Nas razões do presente agravo interno (fls. 796/805), a parte agravante defende haver impugnado especificamente, já no agravo em recurso especial, todos os

Documento eletrônico VDA60734108 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 15:35:49
Código de Controle do Documento: 2488814a-5336-419b-80a8-79e08b24b433

fundamentos da decisão de inadmissibilidade, inclusive quanto à alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, sustentando ter o acórdão recorrido deixado de enfrentar questões relevantes suscitadas nos autos. Alega, ainda, não subsistir o óbice da Súmula 7/STJ, por entender ser a controvérsia acerca da responsabilidade das agravantes pela baixa do gravame hipotecário seria de natureza eminentemente jurídica, atinente à possibilidade de se atribuir às incorporadoras obrigação cuja efetivação depende de ato de terceiro, no caso, a instituição financeira credora, não demandando o reexame de matéria fático-probatória. Requer, ao final, o conhecimento e provimento do agravo interno, com a consequente admissão do agravo em recurso especial e o regular processamento do recurso especial interposto.

Impugnação juntada às fls. 809/823, na qual a parte agravada sustenta o acerto da decisão agravada quanto à correta aplicação da Súmula 182/STJ, ante a ausência de impugnação concreta ao fundamento relativo aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil e requer o não provimento do agravo interno, com a majoração dos honorários recursais.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, trata-se de ação de consignação em pagamento cumulada com declaração de ineficácia de hipoteca e antecipação de tutela para desoneração do imóvel, movida por ELAINE ANAUATE HELITO em face das ora agravantes e do Banco Santander (Brasil) S.A., na qual se busca a baixa de gravame hipotecário incidente sobre unidade imobiliária adquirida da primeira ré, bem como a condenação das rés ao pagamento de multa contratual pelo atraso na liberação do gravame.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido, condenando as rés, solidariamente, a providenciar a baixa da hipoteca, com honorários fixados em 10% sobre o valor da causa (fls. 499/501). O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por sua vez, negou provimento ao recurso de apelação das ora agravantes e deu provimento ao recurso da autora, para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de multa contratual de 0,5% ao mês, a partir da expedição do habite-se até a baixa da hipoteca, majorando os honorários para 15% sobre o valor atualizado da condenação (fls. 646/652).

Contra os acórdãos de fls. 646/652 e 700/706, a parte ré interpôs recurso especial, com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal.

A decisão de admissibilidade, proferida pela Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, não admitiu o recurso especial por quatro fundamentos autônomos: a ausência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, por já terem sido enfrentadas pelo acórdão as questões suscitadas nos embargos de declaração (fls. 747/748); a ausência de demonstração de violação aos arts. 187, 421, 422, 423, 480 e 1.492 do Código Civil e aos arts. 17, 291,

Documento eletrônico VDA60734108 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 15:35:49
Código de Controle do Documento: 2488814a-5336-419b-80a8-79e08b24b433

292, §3º, 485, VI e 537 do Código de Processo Civil (fls. 748); a incidência da Súmula 7/STJ, por demandar a controvérsia reexame de matéria fático-probatória (fls. 748); e a ausência de cotejo analítico apto a demonstrar o dissídio jurisprudencial suscitado (fls. 748/749).

No agravo em recurso especial de fls. 753/763, a parte agravante impugnou exclusivamente os fundamentos relativos à alegada violação à legislação civil e processual civil arrolada e ao dissídio jurisprudencial, nada alegando quanto à ausência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil apontada pelo Tribunal de origem. Por essa razão, a decisão da Presidência do STJ (fls. 791/792) não conheceu do agravo, com base no art. 932, III, do CPC e, por analogia, na Súmula 182/STJ, uma vez que a decisão de não admissibilidade, dotada de mais de um fundamento autônomo, não pode ser impugnada apenas parcialmente.

No presente agravo interno, a parte agravante sustenta que já havia impugnado, no próprio agravo em recurso especial, todos os fundamentos da decisão de não admissibilidade, inclusive quanto aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil. Essa alegação, contudo, não encontra respaldo nos autos, pois verifica-se que o agravo em recurso especial de fls. 753/763 não contém nenhuma linha de argumentação voltada a afastar a conclusão de que o acórdão recorrido não incorreu em omissão nos termos dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil. A alegação foi apresentada, pela primeira vez, somente nas razões do próprio agravo interno.

Com efeito, à luz do princípio da dialeticidade que norteia os recursos, compete ao agravante, sob pena de não conhecimento do agravo, infirmar especificamente os fundamentos adotados pelo Tribunal de origem para negar seguimento ao recurso especial. Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NÃO CONHECIMENTO DO AGRAVO EM RAZÃO DA AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA AOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 7 E 211 DO STJ. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL. IMPUGNAÇÃO GENÉRICA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 182/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (...) 7. Ressalte-se que o princípio da dialeticidade recursal exige que a impugnação seja efetiva, concreta e dirigida a todos os fundamentos da decisão recorrida, sendo insuficiente a mera repetição de alegações genéricas ou relativas ao mérito da controvérsia. 8. Constata-se, portanto, que as razões do agravo interno não foram aptas a desconstituir a decisão impugnada, que deve ser mantida. IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> (STJ - AgInt no AREsp: 2744916 PR 2024/0345927-9, Relator.: Ministro CARLOS CINI MARCHIONATTI DESEMBARGADOR CONVOCADO TJRS, Data de Julgamento: 17/02/2025, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJEN 20/02/2025)

Ademais, conforme pacífica orientação do STJ, a impugnação tardia dos fundamentos da decisão que não admitiu o recurso especial, realizada somente por ocasião do agravo interno, não é suficiente para afastar a incidência da Súmula

Documento eletrônico VDA60734108 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 15:35:49
Código de Controle do Documento: 2488814a-5336-419b-80a8-79e08b24b433

182/STJ. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.480.013/SP, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 26/8/2024, DJe de 30/8/2024.

Ainda que superado o óbice processual, o que se examina a título de reforço de fundamentação, nenhuma das teses veiculadas no recurso especial (fls. 674/698) mereceria acolhida.

Não há falar em negativa de prestação jurisdicional a atrair a violação aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, pois o acórdão recorrido enfrentou de forma fundamentada os argumentos deduzidos na apelação, ainda que em sentido contrário à pretensão das ora agravantes, não se confundindo a fundamentação sucinta com a ausência de fundamentação.

A impugnação ao valor da causa, por sua vez, não foi deduzida em contestação nem enfrentada pela sentença, tratando-se de inovação do recurso. Ausente o necessário prequestionamento da matéria pelas instâncias ordinárias, incide o óbice da Súmula 211/STJ.

Quanto à alegada impossibilidade de as agravantes procederem à baixa da hipoteca e à suposta ofensa aos princípios da força obrigatória dos contratos, da boa-fé objetiva e da vedação ao comportamento contraditório, a responsabilidade solidária foi fixada pelo Tribunal de origem a partir do exame do contrato firmado entre as partes e da relação de consumo estabelecida entre construtora, incorporadora e agente financeiro, de modo que sua reversão demandaria o reexame de matéria fático-probatória, providência vedada pela Súmula 7/STJ, estando o acórdão recorrido, ademais, em consonância com a Súmula 308/STJ.

Pela mesma razão, não prospera a alegação de ilegitimidade passiva e de ausência ou perda superveniente do interesse de agir em razão da liberação do gravame pelo banco corréu, porquanto tal conclusão também se assenta na análise das circunstâncias fáticas da causa.

Da mesma forma, a pretendida revogação ou redução da multa cominatória fixada em sede de tutela antecipada exigiria a reapreciação dos elementos de prova relativos à alegada impossibilidade de cumprimento e ao excesso do valor arbitrado, o que também esbarra na Súmula 7/STJ.

Além disso, o dissídio jurisprudencial suscitado não ficou demonstrado mediante o necessário cotejo analítico, não bastando a transcrição de ementas desacompanhada da identificação de similitude fática entre os julgados confrontados.

Por fim, não comporta acolhimento o pedido de nova majoração dos honorários recursais formulado pela parte agravada. A verba honorária já foi objeto de sucessivos incrementos ao longo do processamento do feito, inclusive por ocasião da própria decisão agravada, nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil, de modo que novo acréscimo poderia superar os limites percentuais previstos nos §§2º e 3º do referido dispositivo, devendo os honorários ser mantidos como fixados.

Documento eletrônico VDA60734108 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 15:35:49
Código de Controle do Documento: 2488814a-5336-419b-80a8-79e08b24b433

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

Em face do exposto, não conheço do agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60734108 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 15:35:49
Código de Controle do Documento: 2488814a-5336-419b-80a8-79e08b24b433

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.127.910 / SP

Número Registro: 2025/0417302-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10017423120238260586

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	: BELLA MILAO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
AGRAVANTE	: MINT, INC. INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	: THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - RS081128
	THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
AGRAVADO	: ELAINE ANAUATE HELITO
ADVOGADA	: BRUNA BASILE FOCACCIA - SP354960
INTERES.	: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: BELLA MILAO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
AGRAVANTE	: MINT, INC. INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA
ADVOGADOS	: THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - RS081128
	THEODORO CHIAPPETTA FOCACCIA SAIBRO - SP433288
AGRAVADO	: ELAINE ANAUATE HELITO
ADVOGADA	: BRUNA BASILE FOCACCIA - SP354960
INTERES.	: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Documento eletrônico VDA61046662 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 11:41:34
Código de Controle do Documento: 91b9f57a-ff91-48e7-86ca-def83a16ea64

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 VDA61046662 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 11:41:34
Código de Controle do Documento: 91b9f57a-ff91-48e7-86ca-def83a16ea64