SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3096657 - ES (2025/0433310-4)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	EMPREENDIMENTO ITAPARICA EXCLUSIVE LTDA
AGRAVANTE	:	PROENG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL- ES005875
		LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO- ES018793
		MARIANA LOUREIRO PROVEDEL- ES024701
AGRAVADO	:	PATRIC GALLETTI DE ALMEIDA
ADVOGADOS	:	AQUILES DE AZEVEDO- ES014834
		GOTARDO GOMES FRIÇO- ES010878

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INÉPCIA. IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.
1. Ação de rescisão contratual de compromisso de compra e venda.
2. É inepta a petição de agravo no recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão agravada.
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 23/06/2026 a 30/06/2026, 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, 30 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA58170024 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 01/07/2026 17:18:18
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: ebc81953-6175-461f-aca8-c4aa1ed13873

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3096657 - ES(2025/0433310-4)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE	:	EMPREENDIMENTO ITAPARICA EXCLUSIVE LTDA
AGRAVANTE	:	PROENG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
		LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
		MARIANA LOUREIRO PROVEDEL - ES024701
AGRAVADO	:	PATRIC GALLETTI DE ALMEIDA
ADVOGADOS	:	AQUILES DE AZEVEDO - ES014834
		GOTARDO GOMES FRIÇO - ES010878

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INÉPCIA. IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.
1. Ação de rescisão contratual de compromisso de compra e venda.
2. É inepta a petição de agravo no recurso especial que não impugna, especificamente, os fundamentos da decisão agravada.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Examina-se agravo interno interposto por EMPREENDIMENTO ITAPARICA EXCLUSIVE LTDA e PROENG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial.

Ação: de rescisão contratual de compromisso de compra e venda, ajuizada por PATRIC GALLETTI DE ALMEIDA, em face de EMPREENDIMENTO ITAPARICA EXCLUSIVE LTDA, GRUPO PROENG S/A e VIA REAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, na qual requer a rescisão contratual com restituição integral dos valores pagos e a restituição da comissão de corretagem, além de tutela para suspensão de cobranças e impedimento de inscrição em cadastros de restrição de crédito.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para: i) declarar a rescisão contratual; ii) condenar as requeridas à devolução de 85% (oitenta e cinco por cento) do valor desembolsado pelo autor, excluída a comissão de corretagem; iii) retificar o polo passivo para constar PROENG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, com exclusão de VIA REAL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS.

Documento eletrônico VDA57069855 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/05/2026 19:01:04
Código de Controle do Documento: 55db7115-2fd1-464d-b1ea-6b83dd8e3ea5

Acórdão: deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pelas agravantes, nos termos da seguinte ementa:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ARREPENDIMENTO DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE PARCELAS PAGAS. POSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA A CONTAR DO AJUIZAMENTO DA DEMANDA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.
>
> 1. "Nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, a jurisprudência desta Corte admite a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga" (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1701206/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/06/2021, DJe 17/06/2021).
>
> 2. "Não existindo culpa do construtor ou do incorporador, a correção monetária deve ser contada do ajuizamento da demanda" (TJES, Classe: Apelação Cível, 024180254161, Relator: ARTHUR JOSÉ NEIVA DE ALMEIDA, Órgão julgador: QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Julgamento: 21/06/2021, Data da Publicação no Diário: 02/07/2021) 3. Recurso conhecido e parcialmente provido. (e-STJ fl. 586)

Embargos de Declaração: opostos pelas agravantes, foram rejeitados.

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

Agravo interno: a parte agravante alega que impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissão e que não incidem as Súmulas 5 e 7 do STJ por se tratar de matéria estritamente jurídica, sem necessidade de reexame de fatos ou cláusulas contratuais. 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.

VOTO

1. A decisão agravada não conheceu do agravo em recurso especial interposto pela parte agravante com base na seguinte fundamentação:

> Ao analisar o agravo em recurso especial interposto, verifica-se que a parte agravante não demonstrou, de maneira consistente, a inaplicabilidade dos seguintes óbices:
>
> i) incidência da e; Súmula 5/STJ e;
>
> ii) incidência da Súmula 7/STJ.
>
> Com efeito, para que o recurso especial seja analisado por esta Corte Superior, o recorrente deve refutar todos os fundamentos que levaram à inadmissão pelo Tribunal de origem. Nesse sentido: AgInt no AREsp 2.292.265/SP , 3ª Turma, DJe de 18/8/2023 e AgInt no AREsp 2.335.547/SP , 4ª Turma, DJe de 11/10/20 (e-STJ, fls. 720)

Documento eletrônico VDA57069855 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/05/2026 19:01:04
Código de Controle do Documento: 55db7115-2fd1-464d-b1ea-6b83dd8e3ea5

2. Pela análise das razões recursais apresentadas, verifica-se que a parte agravante, não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir os fundamentos da decisão agravada. Isso porque, nas razões do agravo em recurso especial, de fato, não impugnou, consistentemente, os referidos fundamentos.

3. Ressalte-se que, a parte agravante deve demonstrar a inaplicabilidade das súmulas 5 e 7 do STJ, por meio do cotejo entre a tese recursal e a efetiva desnecessidade do reexame de fatos e provas e da interpretação de cláusulas contratuais no caso concreto, de modo a demonstrar o devido desacerto da decisão agravada, não bastando a mera citação de artigos de lei supostamente violados.

4. Assim, cabia à agravante apontar que, nas razões do agravo em recurso especial, combateu os termos da decisão agravada, ônus do qual não se desincumbiu, não sendo possível impugnar a decisão de admissibilidade no agravo interno.

DISPOSITIVO

Dessa forma, mantenho a incidência da Súmula 182 do STJ.

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

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.

Documento eletrônico VDA57069855 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/05/2026 19:01:04
Código de Controle do Documento: 55db7115-2fd1-464d-b1ea-6b83dd8e3ea5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.096.657 / ES

Número Registro: 2025/0433310-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00086807920148080035 86807920148080035

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

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 : EMPREENDIMENTO ITAPARICA EXCLUSIVE LTDA
AGRAVANTE : PROENG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
MARIANA LOUREIRO PROVEDEL - ES024701
AGRAVADO : PATRIC GALLETTI DE ALMEIDA
ADVOGADOS : AQUILES DE AZEVEDO - ES014834
GOTARDO GOMES FRIÇO - ES010878

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR - INTERPRETAÇÃO / REVISÃO DE CONTRATO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : EMPREENDIMENTO ITAPARICA EXCLUSIVE LTDA
AGRAVANTE : PROENG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL - ES005875
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO - ES018793
MARIANA LOUREIRO PROVEDEL - ES024701
AGRAVADO : PATRIC GALLETTI DE ALMEIDA

Documento eletrônico VDA58138265 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:44:15
Código de Controle do Documento: 7119f599-d95f-467a-8d4e-18078005aa28

ADVOGADOS : AQUILES DE AZEVEDO - ES014834
GOTARDO GOMES FRIÇO - ES010878

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, 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, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58138265 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:44:15
Código de Controle do Documento: 7119f599-d95f-467a-8d4e-18078005aa28