



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3110591 - DF (2025/0455090-4)**

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**AGRAVANTE** : CESAR DE MORAIS SOUZA  
**AGRAVANTE** : MARIA DA CONCEICAO CARVALHO  
**ADVOGADOS** : JOSEVALDO AUGUSTO CASSIANO- DF039373  
ANDERSON SILVA ARAUJO- DF040143  
LEONARDO VIEIRA DA SILVA- DF027010  
**AGRAVADO** : LAGOA QUENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**ADVOGADOS** : PEDRO HENRIQUE SCHMEISSER DE OLIVEIRA- GO034448  
LUCIANO PEREIRA DE FREITAS GOMES- GO034445  
MARIANA COSTA MUSSI- GO055864  
MATHEWS CUNHA BORGES- GO059870

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E PERDAS E DANOS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas e perdas e danos.
2. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial em razão da não impugnação dos seguintes fundamentos da decisão de inadmissibilidade: incidência das Súmulas 5 e 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 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 nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3110591 - DF(2025/0455090-4)

**RELATORA** : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
**AGRAVANTE** : CESAR DE MORAIS SOUZA  
**AGRAVANTE** : MARIA DA CONCEICAO CARVALHO  
**ADVOGADOS** : JOSEVALDO AUGUSTO CASSIANO - DF039373  
ANDERSON SILVA ARAUJO - DF040143  
LEONARDO VIEIRA DA SILVA - DF027010  
**AGRAVADO** : LAGOA QUENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**ADVOGADOS** : PEDRO HENRIQUE SCHMEISSER DE OLIVEIRA - GO034448  
LUCIANO PEREIRA DE FREITAS GOMES - GO034445  
MARIANA COSTA MUSSI - GO055864  
MATHEWS CUNHA BORGES - GO059870

### EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E PERDAS E DANOS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

1. Ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas e perdas e danos.
2. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial em razão da não impugnação dos seguintes fundamentos da decisão de inadmissibilidade: incidência das Súmulas 5 e 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 não provido.

### RELATÓRIO

**Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI**

Examina-se agravo interno, manejado por CESAR DE MORAIS SOUZA e MARIA DA CONCEICAO CARVALHO, contra decisão da Presidência desta Corte que não conheceu do agravo em recurso especial que interpuseram.

**Ação:** de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas e perdas e danos, ajuizada pelos agravantes, em face de LAGOA QUENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, na qual requerem a rescisão do contrato e a restituição integral dos valores pagos, com aplicação de multa de 10% do valor do contrato.

**Sentença:** julgou procedentes os pedidos, para: i) declarar rescindido o contrato entre as partes; ii) condenar a requerida a restituir aos autores, em parcela única, todos os valores vertidos, inclusive a comissão de corretagem, vedado qualquer decote; iii) condenar a requerida a pagar multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do contrato.

**Acórdão:** deu provimento ao recurso de apelação interposto pela ora agravada, nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO. CIVIL. PROCESSO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E PERDAS E DANOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO DE TEMPO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. EMPREENDIMENTO JARDINS DA LAGOA CONDO-RESORT. ATRASO NA ENTREGA DA ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA. FRUIÇÃO CONTÍNUA DO IMÓVEL PELO COMPRADOR. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA REFORMADA.

1. A pretensão dos autores revela um comportamento contraditório pois, apesar de usufruírem regularmente do negócio jurídico por mais de 10 (dez) anos, buscam a rescisão contratual alegando culpa da parte ré figurando como causa de pedir a ausência de escritura pública definitiva.

2. Face o indicativo da propriedade plena das frações ideais consumada com a quitação do preço avençado e fruição plena do bem, é nitidamente afrontoso ao princípio da boa-fé contratual e seus deveres anexos a pretensão de rescisão da avença baseada em ausência de escritura pública, contraditada pelo próprio adquirente com o gozo do bem durante inúmeros anos. 2.1. A insurgência do autor acerca do registro do bem imóvel é questão que revela incongruência com a pretensão rescisória por culpa da requerida, questão a ser dirimida por meio processual adequado.

3. Recurso interposto pela ré conhecido e provido. (e-STJ fl. 715)

**Embargos de Declaração:** opostos pelos agravantes, foram rejeitados.

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

**Embargos de declaração:** opostos pelos agravantes, foram rejeitados pela decisão da Presidência do STJ de e-STJ fls. 1103-1105.

**Agravo interno:** à e-STJ fls. 1109-1147, as partes agravantes sustentam o preenchimento de todos os requisitos de admissibilidade recursal e, bem assim, a existência de impugnação específica à decisão de inadmissão. Reprisam as suas razões de mérito e apontam que refutaram especificamente os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ, sustentando que a matéria é exclusivamente jurídica e prescinde do reexame fático-probatório, notadamente quanto à alegada ofensa ao art. 1.227 do CC. Requerem, 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**

A decisão agravada não conheceu do agravo em recurso especial, com fundamento no art. 932, III, do CPC, ante a ausência de impugnação dos seguintes fundamentos da decisão de inadmissibilidade proferida pelo TJDFT:

i) incidência da Súmula 5/STJ e da Súmula 7/STJ.

### **I. Do reconhecimento da necessidade de interpretação de cláusulas contratuais e do reexame de contexto fático-probatório (Súmulas 5 e 7 do STJ)**

1. Não obstante as razões dos agravantes, verifica-se, da análise de seu agravo em recurso especial, que, a par de não haver refutação à Súmula 5/STJ, não foi impugnada a incidência da Súmula 7/STJ de forma específica e consistente, em atenção às particularidades expressamente delineadas na decisão de inadmissão à e-STJ fls. 970-972.

2. Com efeito, limitaram-se as partes agravantes a alegar genericamente que pretendiam a aplicação do direito à hipótese, sem demonstrar quais os pressupostos fáticos necessários ao julgamento do recurso estavam delineados no acórdão recorrido.

3. As partes agravantes, igualmente, não demonstraram que a análise do recurso especial prescindiria da interpretação das cláusulas do contrato objeto do recurso, notadamente em atenção às peculiaridades da hipótese.

4. 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. E ainda: AgInt no AREsp 2.417.625/RS, Terceira Turma, DJe de 28/2/2024 e AgInt no REsp 2.041.442/RN, Quarta Turma, DJe de 28/2/2024.

5. Repise-se, ainda, que "a decisão de inadmissibilidade do Recurso Especial não é formada por capítulos autônomos, mas por um único dispositivo, o que exige que a parte agravante impugne todos os fundamentos da decisão que, na origem, inadmitiu o Recurso Especial" (e-STJ fl. 1053), nos termos da remansosa jurisprudência desta Corte.

6. 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.

7. 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 2.152.939/RS, Terceira Turma, DJe de 18/8/2023 e AgInt no AREsp 1.895.548/GO, Quarta Turma, DJe de 18/3/2022.

### **DISPOSITIVO**

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 3.110.591 / DF

Número Registro: 2025/0455090-4

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

07100797320248070005 7100797320248070005

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

### Relator do AgInt nos EDcl

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 : CESAR DE MORAIS SOUZA

AGRAVANTE : MARIA DA CONCEICAO CARVALHO

ADVOGADOS : JOSEVALDO AUGUSTO CASSIANO - DF039373

ANDERSON SILVA ARAUJO - DF040143

LEONARDO VIEIRA DA SILVA - DF027010

AGRAVADO : LAGOA QUENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : PEDRO HENRIQUE SCHMEISSER DE OLIVEIRA - GO034448

LUCIANO PEREIRA DE FREITAS GOMES - GO034445

MARIANA COSTA MUSSI - GO055864

MATHEWS CUNHA BORGES - GO059870

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

### AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CESAR DE MORAIS SOUZA

AGRAVANTE : MARIA DA CONCEICAO CARVALHO

ADVOGADOS : JOSEVALDO AUGUSTO CASSIANO - DF039373

ANDERSON SILVA ARAUJO - DF040143

LEONARDO VIEIRA DA SILVA - DF027010  
AGRAVADO : LAGOA QUENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
ADVOGADOS : PEDRO HENRIQUE SCHMEISSER DE OLIVEIRA - GO034448  
LUCIANO PEREIRA DE FREITAS GOMES - GO034445  
MARIANA COSTA MUSSI - GO055864  
MATHEWS CUNHA BORGES - GO059870

**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