



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3136505 - SP (2025/0502429-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL
ADVOGADO : DENIS SARA K - SP252006
AGRAVADO : CINTIA MAGDALENA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : PAULO CÉSAR DA COSTA - SP195289

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULA 284/STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado impede a abertura da instância especial, nos termos da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicável, por analogia, neste Tribunal.
2. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3136505 - SP (2025/0502429-9)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL
ADVOGADO : DENIS SARAK - SP252006
AGRAVADO : CINTIA MAGDALENA DE OLIVEIRA
ADVOGADO : PAULO CÉSAR DA COSTA - SP195289

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULA 284/STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282 E 356 DO STF. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado impede a abertura da instância especial, nos termos da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicável, por analogia, neste Tribunal.
2. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência das Súmulas 282 e 356 do STF.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL contra decisão exarada pela il. Presidência da Seção de Direito Privado do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP), que inadmitiu seu recurso especial.

Por sua vez, o apelo nobre foi manejado com arrimo nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, em face de v. acórdão assim ementado (fl. 369):

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA RESCISÃO CONTRATUAL - RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS - Cooperativa que não tem a natureza jurídica das tradicionais, objetivando a comercialização de imóveis em construção, incidindo, por isso, o Código de Defesa do Consumidor Aplicabilidade da Súmula 602, do STJ - Demora na contemplação e ausência de prazo para entrega do imóvel Abusividade caracterizada Rescisão contratual, por culpa da ré - Manutenção da restituição de 75% dos valores pagos - Possibilidade de retenção do seguro prestamista Atualização monetária conforme índices da Tabela Prática deste Tribunal, por se tratar de condenação judicial - Incidência de juros de mora a contar do trânsito em julgado Sentença mantida - Recurso desprovido."

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (*vide* acórdão às fls. 598-603).

Nas razões do apelo nobre (fls. 517-529), BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL aponta, além de divergência pretoriana, ofensa à Lei Federal n. 5.764/71, aos

arts. 121 e 127 do Código Civil, afirmando, entre outros argumentos, que "(...) 'se for resolutive a condição, enquanto esta se não realizar, vigorará o negócio jurídico, podendo exercer-se desde a conclusão deste o direito por ele estabelecido' (art. 127 do CC). Sob a ótica da responsabilidade objetiva, nunca houve qualquer abusividade (má-fé) por parte da Cooperativa, até porque, ao contrário do que tentou demonstrar o Recorrido, os esforços comuns em busca da construção do empreendimento sempre existiram, de modo que inúmeras unidades habitacionais foram devidamente entregues, entretanto, àqueles que fizeram jus a recebê-las, nos termos descritos no Regimento Interno. Inclusive, há que se ressaltar que em nenhum momento foi considerado o fato de que a inadimplência surgiu a partir do Recorrido, portanto, irrelevante a discussão quanto ao prazo de entrega" (fl. 523 - destaques no original).

Aduz, também, que "(...) não há nos autos qualquer prova de que a cooperativa atrasou injustificadamente a construção de qualquer imóvel, pelo contrário, as atas de assembleia acostadas a defesa demonstram que todos aqueles que fizeram jus, foram devidamente contemplados com seus respectivos imóveis. Sendo assim, em vista da culpa do Recorrido, não há que se falar em aplicabilidade irrestrita do CDC, devendo ser estritamente seguidos os termos pactuados entre as partes em Estatuto e Regimento Interno" (fl. 524 - destaques no original).

Assevera, ainda, que "(...) a divergência se dá na distribuição de culpa, onde, no caso em comento, se faz pela mera manifestação de vontade do Recorrido. Ora, sua insurgência quanto à ausência de prazo não merece ser próspera, visto que no próprio regimento interno e, como demonstrado nas presentes razões, há expressa previsão quanto aos prazos para entrega das unidades habitacionais em comento" (fl. 527).

Intimada, CINTIA MAGDALENA DE OLIVEIRA apresentou contrarrazões (fls. 606-611), pelo desprovimento do recurso.

Como dito, o apelo nobre foi inadmitido (decisão às fls. 612-615), motivando o agravo em recurso especial (fls. 618-625) em tela.

Também foi oferecida contraminuta (fls. 638-646), pelo desprovimento do agravo.

É o relatório.

VOTO

De plano, o recurso não merece conhecimento no tocante à violação à Lei Federal n. 5.764/71.

Com efeito, o recurso especial é o instrumento processual adequado para discutir violação ou divergência jurisprudencial quanto a lei federal, conforme preconiza o art. 105, III, "a" e "c", da CF/88. Nesse diapasão, para atender tal mister, é necessário que nas razões recursais sejam apresentados argumentos jurídicos claros e precisos sobre como o eg. Tribunal *a quo* teria violado ou interpretado de forma divergente determinado dispositivo de lei federal.

No caso, o apelo nobre apresenta razões recursais genéricas, sem indicar de forma clara dispositivos da Lei Federal n. 5.764/71 que foram violados ou objeto do dissenso pretoriano, o que evidencia a deficiência na fundamentação recursal, o que acarreta a incidência da **Súmula 284/STF**. Nesse sentido, destacam-se os seguintes julgados:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA E PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SÚMULAS 284 DO STF, 7 E 83 DO STJ. FALTA DE COTEJO ANALÍTICO DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A ausência de indicação de dispositivo de lei federal tido por violado ou a que se tenha dado interpretação divergente pelo acórdão recorrido caracteriza a deficiência de fundamentação a inviabilizar a abertura da instância especial. Aplicação da Súmula 284/STF.

(...)

5. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 1.968.996/MS, relator **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. VALOR DA REPARAÇÃO MORAL. REVISÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL SUPOSTAMENTE VIOLADO. SÚMULA 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. ALTERAÇÃO DA SUCUMBÊNCIA DAS PARTES. SÚMULA 7/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DANOS MORAIS DECORRENTES DE RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. CITAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

(...)

2. A ausência de indicação do dispositivo de lei federal supostamente violado impede a abertura da instância especial, nos termos da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, aplicável, por analogia, neste Tribunal.

(...)

6. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 1.560.169/SP, relator **MINISTRO RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 21/10/2022 - g. n.)

Avançando, melhor sorte não socorre o apelo no tocante à afronta aos arts. 121 e 127 do Código Civil.

No caso, os conteúdos normativos desses dispositivos legais não foram examinados pelo eg. TJ-SP configurando ausência de prequestionamento. Registre-se, ainda, que os embargos de declaração (fls. 593-597) opostos pela ora agravante nem sequer mencionavam as aludidas normas; logo, não visavam prequestioná-las. Assim, o apelo nobre encontra óbice nas **Súmulas 282 e 356, ambas do Supremo Tribunal Federal**. Nessa linha de inteligência, confirmam-se:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE EXAME. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO EXECUTÓRIA NÃO CONFIGURADA. DEMORA NA CITAÇÃO NÃO IMPUTADA AO EXEQUENTE. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO CONTRADITÓRIO. USO DE PROVA EMPRESTADA EM VIRTUDE DA PRECLUSÃO DO DIREITO DE PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO.

1. Ausente o prequestionamento, exigido inclusive para as matérias de ordem pública, incidem os óbices dos enunciados n. 282 e 356 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

(...)

6. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.527.030/SP, relatora **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. DECADÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA N. 83 DO STJ. REAJUSTE NOS ANOS DE 1995 E 1996. FUNDAMENTAÇÃO NÃO IMPUGNADA. SÚMULA N. 283 DO STF. PREVISÃO LEGAL E REGULAMENTAR. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. A ausência de enfrentamento da questão objeto da controvérsia impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, nos termos das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

(...)

7. Agrado interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.902.658/PB, relator **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024 - g. n.)

Ademais, ainda que ultrapassados os óbices das Súmulas 282, 284 e 356 do STF, melhor sorte não socorreria o recurso.

No caso, o eg. TJ-SP, confirmando sentença, assentou que está caracterizada a relação de consumo e, portanto, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor. Infere-se que o entendimento da Corte de origem se coaduna com a jurisprudência desta eg. Corte, como se infere da leitura dos seguintes julgados:

"CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APLICAÇÃO DO CDC PARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE COOPERATIVAS HABITACIONAIS. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. COBRANÇA DE SALDO RESIDUAL. AUSÊNCIA DE DELIBERAÇÃO. INEXIGIBILIDADE. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 211/STJ. AGRADO INTERNO PROVIDO, EM RECONSIDERAÇÃO, PARA CONHECER DO AGRADO E CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "as normas de proteção aos direitos do consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas, consoante o disposto na Súmula n° 602/STJ, havendo, portanto, responsabilidade solidária de todos os integrantes da cadeia produtiva ou de fornecimento do serviço, nos termos dos arts. 7º, parágrafo único, 14 e 34 do Código de Defesa do Consumidor" (AgInt no AREsp 1.581.700/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe de 13/8/2020).

2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

(...)

5. Agrado interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agrado para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento."

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.695.980/SP, relator **MINISTRO RAUL ARAÚJO**, Quarta Turma, julgado em 12/3/2024, DJe de 18/3/2024 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual as disposições do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos empreendimentos habitacionais promovidos pelas sociedades cooperativas. Incidência da Súmula 83/STJ.

(...)

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.582.618/SP, relator **MINISTRO MARCO BUZZI**, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 16/12/2021 - g. n.)

Outrossim, quanto ao dissídio jurisprudencial, é sabido que os óbices impostos ao recurso especial interposto com base na alínea *a* do permissivo constitucional prejudicam a análise do recurso especial interposto com base na alínea *c*.

Com essas considerações, conclui-se que o apelo não merece prosperar.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

E, quanto ao ônus de sucumbência recursal, em observância ao art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte agravada em 10% sobre o valor já fixado pelas instâncias ordinárias.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.136.505 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0502429-9

Número de Origem:
11420900520238260100

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BAALBEK COOPERATIVA HABITACIONAL

ADVOGADO : DENIS SARAК - SP252006

AGRAVADO : CINTIA MAGDALENA DE OLIVEIRA

ADVOGADO : PAULO CÉSAR DA COSTA - SP195289

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026