



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3138233 - GO (2025/0503711-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ALDEIA DO SONHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA
ADVOGADOS : SIDARTA STACIARINI ROCHA - GO020630
MARILIA ARAGUAIA DE CASTRO SA LIMA - GO037413
MARIANA ALMEIDA E SILVA STACIARINI - GO023840
LEONARDO OLIVEIRA TONHA - GO047589
AGRAVADO : SAMANTHA BAUER GARCES
ADVOGADO : RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. FUNDAMENTOS IMPUGNADOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 284 DO STF. LEI DOS DISTRATOS. ART. 32-A DA LEI N. 6.766/1979, ALTERADA PELA LEI N. 13.786/2018. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211 DO STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. ART. 884 DO CC/2002. DISPOSITIVO IMPERTINENTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 284 DO STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA RECONSIDERAR. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo interno contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, posteriormente reconsiderada para exame do apelo nobre.

2. O objetivo recursal é decidir (i) se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão; (ii) se incide a Lei dos Distratos para limitar a multa contratual; e (iii) se é devida taxa de fruição pelo período de posse.

3. A alegação de omissão, sem indicação precisa dos pontos não enfrentados, caracteriza deficiência de fundamentação, afastando a negativa de prestação, o que atrai a aplicação da Súmula n. 284 do STF.

4. A aplicação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, introduzido pela Lei n. 13.786/2018, não pode ser analisada por ausência de prequestionamento, ainda após embargos de declaração, incidindo a Súmula n. 211 do STJ.
5. O art. 884 do CC/2002, por si, não contém comando normativo apto a sustentar a cobrança de taxa de fruição nos moldes pretendidos, configurando deficiência de fundamentação. Aplicação da Súmula n. 284 do STF, por analogia.
6. Agravo interno provido para conhecer do agravo, mas não conhecer do recurso especial.

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, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3138233 - GO(2025/0503711-5)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : ALDEIA DO SONHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : SIDARTA STACIARINI ROCHA - GO020630
MARILIA ARAGUAIA DE CASTRO SA LIMA - GO037413
MARIANA ALMEIDA E SILVA STACIARINI - GO023840
LEONARDO OLIVEIRA TONHA - GO047589
AGRAVADO : SAMANTHA BAUER GARCES
ADVOGADO : RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. FUNDAMENTOS IMPUGNADOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 284 DO STF. LEI DOS DISTRATOS. ART. 32-A DA LEI N. 6.766/1979, ALTERADA PELA LEI N. 13.786/2018. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211 DO STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. ART. 884 DO CC/2002. DISPOSITIVO IMPERTINENTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 284 DO STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA RECONSIDERAR. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo interno contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, posteriormente reconsiderada para exame do apelo nobre.

2. O objetivo recursal é decidir (i) se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão; (ii) se incide a Lei dos Distratos para limitar a multa contratual; e (iii) se é devida taxa de fruição pelo período de posse.

3. A alegação de omissão, sem indicação precisa dos pontos não enfrentados, caracteriza deficiência de fundamentação, afastando a negativa de prestação, o que atrai a aplicação da Súmula n. 284 do

STF.

4. A aplicação do art. 32-A da Lei n. 6.766/1979, introduzido pela Lei n. 13.786/2018, não pode ser analisada por ausência de prequestionamento, ainda após embargos de declaração, incidindo a Súmula n. 211 do STJ.

5. O art. 884 do CC/2002, por si, não contém comando normativo apto a sustentar a cobrança de taxa de fruição nos moldes pretendidos, configurando deficiência de fundamentação. Aplicação da Súmula n. 284 do STF, por analogia.

6. Agravo interno provido para conhecer do agravo, mas não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por ALDEIA DO SONHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ALDEIA DO SONHO) contra decisão de relatoria do Ministro Presidente desta Corte, que não conheceu do agravo em recurso especial, porque não impugnados especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do apelo nobre (incidência das Súmulas n. 284 do STF e 83 do STJ).

Nas razões do presente inconformismo, ALDEIA DO SONHO alegou que **(1)** que não é caso de incidência das Súmulas n. 284 do STF e 182 do STJ; **(2)** ficou comprovada a negativa de vigência dos arts. 884 do CC/2002 e 32-A da Lei n. 13.786/2018 (Lei dos Distratos); e, **(3)** deve incidir a Lei dos Distratos sobre negócios jurídicos celebrados após a sua vigência.

Houve impugnação ao recurso (e-STJ, fls. 464-470).

É o relatório.

VOTO

Reconsideração do *decisum*

De fato, verifica-se que ALDEIA DO SONHO, nas razões do agravo em recurso especial, impugnou os óbices sumulares apontados.

Dessa forma, RECONSIDERO a decisão agravada e procedo ao exame do recurso especial interposto por ALDEIA DO SONHO.

Em seu recurso especial, amparado no art. 105, III, a, da CF, ALDEIA DO SONHO alegou ofensa aos arts. 1.022, II, do CPC, 884 do CC/2002 e 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, alterada pela Lei n. 13.786/2018 (Lei dos Distratos). Sustentou que (1) o aresto recorrido foi omisso, porque, a despeito da oposição dos aclaratórios, permaneceram violados os dispositivos legais tidos por

afrontados; (2) deve ser aplicado, ao caso, a Lei dos Distratos para que a multa contratual incida sobre até 10% do valor atualizado do contrato; e (3) é cabível a taxa de fruição, com base no art. 884 do CC/2002 e parâmetros da Lei dos Distratos, no percentual de 0,75% sobre o valor atualizado, durante o período de posse.

Foram apresentadas contrarrazões por SAMANTHA (e-STJ, fls. 394-409).

O inconformismo, no entanto, não merece prosperar.

Da alegada afronta ao art. 1.022 do CPC

ALDEIA DO SONHO alegou afronta ao art. 1.022, II, do CPC. Sustentou que o aresto recorrido foi omissivo, porque, a despeito da oposição dos aclaratórios, permaneceram violados os dispositivos legais tidos por afrontados.

Vale pontuar que, na via estreita do recurso especial, é exigível a demonstração inequívoca da ofensa ao dispositivo inquinado como violado, bem como a sua particularização, a fim de possibilitar o seu exame em conjunto com o decidido nos autos, sendo certo que a falta de indicação de dispositivos infraconstitucionais tidos como contrariados ou a alegação genérica de ofensa a lei caracterizam deficiência de fundamentação, em conformidade com a Súmula n. 284 do STF: *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.*

No presente caso, da leitura das razões do especial, verificou-se que ALDEIA DO SONHO não apresentou argumentos claros e concatenados no tocante ao alegado, mas apenas ilações genéricas, pois limitou-se a afirmar que a despeito da oposição dos aclaratórios, permaneceram violados os dispositivos legais tidos por afrontados.

A propósito, confirmam-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. PENHORA. ALEGAÇÃO DE AFASTAMENTO. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OFENSA A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA N. 284 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. VERBETES SUMULARES N. 7 E 83 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. APLICAÇÃO. NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte considera que quando a arguição de ofensa ao dispositivo de lei federal é genérica, sem demonstração efetiva da contrariedade, aplica-se, por analogia, o entendimento da Súmula n. 284 do Supremo Tribunal Federal. Precedentes.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Verbete sumular n. 7 do Superior Tribunal de Justiça).

3. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Enunciado da Súmula n. 83 desta Corte Superior).

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 1.931.592/SP, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 12/9/2022, DJe de 19/9/2022 – sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. CONTRATO DE MÚTUO. 1. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015 . OMISSÃO. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. 2. **TESE SOBRE INÉPCIA DA INICIAL. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS N. 283 E 284/STF.** 3. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL E TERMO INICIAL. SÚMULA N. 83/STJ. 4. ALEGAÇÃO DE EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. SÚMULA N. 7/STJ. 5. AGIOTAGEM NÃO CARACTERIZADA. JUROS PACTUADOS NOS LIMITES LEGAIS. 6. MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO. 7. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. **É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 se faz de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos em relação aos quais o acórdão se fez omisso, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF.**

2. **A ausência de impugnação específica sobre fundamento suficiente, que por si só, é capaz de manter a conclusão esposada no acórdão recorrido, configura deficiência na fundamentação e atrai a incidência das Súmulas 283 e 284 do STF.**

3. A cobrança de dívida líquida constante em instrumento particular sujeita-se ao prazo prescricional de 5 (cinco) anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do CC/2002. Termo inicial do prazo prescricional se dá no dia de pagamento da última parcela.

4. Rever a conclusão esposada no acórdão recorrido, quanto à tese de exceção do contrato não cumprido, demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

5. Não está caracterizada a agiotagem, sendo o débito exigível, tendo em vista que a pactuação dos juros não ultrapassou o limite da taxa prevista em lei.

6. Não merece ser acolhido o pedido de aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015, porquanto esta não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime.

7. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.107.815/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 15/8/2022, DJe de 18/8/2022 – sem destaque no original)

Sobre a violação do art. 32-A da Lei n. 13.768/2018

ALDEIA DO SONHO alegou violação do art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, alterada pela Lei n. 13.786/2018 (Lei dos Distratos). Sustentou que deve ser aplicado, ao caso, a Lei dos Distratos para que a multa contratual incida sobre até 10% do valor atualizado do contrato.

No entanto, o conteúdo normativo do dispositivo tido por contrariado, que dispõe que, em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º, deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo se descontados dos valores pagos os seguintes itens: o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a desconto de 10% do valor atualizado do contrato, não foi debatido, nem mesmo após a oposição dos embargos de declaração, de modo que está ausente o indispensável requisito do prequestionamento.

Incide, portanto, a Súmula n. 211 do STJ: *Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo.*

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. INSCRIÇÃO INDEVIDA. FRAUDE. DADOS BANCÁRIOS. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. INCIDÊNCIA. FORTUITO INTERNO. SÚMULAS N. 297 E 479 DO STJ. FATO DE TERCEIRO. NECESSIDADE DE VERIFICAÇÃO DAS PROVAS DOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. JUROS DE MORA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. As instituições financeiras submetem-se ao Código de Defesa do Consumidor, respondendo objetivamente pelos danos gerados por fortuito interno relativo a fraudes e delitos praticados por terceiros no âmbito de operações bancárias. Súmulas n. 297 e 479 do STJ.

2. Não se admite a revisão do entendimento do tribunal de origem quando a situação de mérito demandar o reexame do acervo fático-probatório dos autos, tendo em vista o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

3. A revisão pelo STJ da indenização arbitrada a título de danos morais exige que o valor tenha sido irrisório ou exorbitante, fora dos padrões de razoabilidade. Salvo essas hipóteses, incide a Súmula n. 7 do STJ, impedindo o conhecimento do recurso especial.

4. A falta de prequestionamento dos dispositivos legais tidos por violados, a despeito da oposição de embargos declaratórios, inviabiliza seu reconhecimento na instância extraordinária, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF.

5. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.907.225/RJ, relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 29/3/2023 – sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SEGURO. AÇÃO DECLARATÓRIA COMBINADA COM COBRANÇA. ARTS. 7º, 344, 348 E 349 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. VIOLAÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. PROVA PERICIAL. DESNECESSIDADE. INDEFERIMENTO. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUSÊNCIA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. ARTS. 186 E 927 DO CÓDIGO CIVIL. FUNDAMENTO AUTÔNOMO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. PRECLUSÃO.

1. A falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial, a despeito da oposição de declaratórios, impede seu conhecimento, a teor da Súmula nº 211 do Superior Tribunal de Justiça.

2. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do Código de Processo Civil de 2015), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, para que se possibilite ao órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que, uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.

3. O julgamento antecipado da lide está inserto no âmbito do desdobramento causal, possível e natural da controvérsia, obtido a partir de um juízo de ponderação do magistrado à luz do ordenamento jurídico vigente, o que não caracteriza decisão surpresa.

4. Nos termos da orientação firmada nesta Corte, o destinatário final da prova é o juiz, a quem cabe avaliar quanto a sua efetiva conveniência e necessidade, advindo daí a possibilidade de indeferimento das diligências inúteis ou meramente protelatórias, em consonância com o disposto na parte final do art. 370 do CPC/2015.

5. Na hipótese, rever as conclusões do tribunal quanto à desnecessidade da realização de prova pericial demandaria a análise de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7/STJ.

6. A ausência de impugnação de fundamento autônomo não acarreta o não conhecimento do recurso, mas, tão somente, a preclusão do tema.

7. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.126.957/SP, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023 – sem destaque no original)

Sobre a taxa de fruição

ALDEIA DO SONHO alegou ofensa ao art. 884 do CC/2002. Sustentou que é cabível a taxa de fruição, com base no art. 884 do CC/2002 e parâmetros da Lei dos Distratos, no percentual de 0,75% sobre o valor atualizado, durante o período de posse.

Vale pontuar que, na via estreita do recurso especial, é exigível a demonstração inequívoca da ofensa ao dispositivo inquinado como violado, bem como a sua particularização, a fim de possibilitar o seu exame em conjunto com o decidido nos autos, sendo certo que a falta de indicação de dispositivos infraconstitucionais tidos como contrariados ou a alegação genérica de ofensa a lei ou a ausência de correlação com a controvérsia recursal caracterizam deficiência de fundamentação, em conformidade com a Súmula n. 284 do STF: *É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia.*

No presente caso, constata-se que o dispositivo legal apontado como violado não tem comando normativo para amparar a tese recursal da assertiva de adequação da taxa de fruição, pois versa sobre enriquecimento sem causa, o que atrai aplicação da Súmula n. 284 do STF.

Sobre o tema, vejam-se os precedentes:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL E INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. DEFERIMENTO DO PEDIDO COM EFEITOS APENAS EX NUNC. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA PROPRIETÁRIA REGISTRAL DOS IMÓVEIS PELOS DANOS CAUSADOS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. JULGAMENTO ULTRA PETITA NÃO CONFIGURADO SE HOUVE PEDIDO EFETIVO PARA MODIFICAÇÃO DA BASE DE CÁLCULOS DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ALEGAÇÃO DE INOVAÇÃO RECURSAL FORMULADA COM BASE EM DISPOSITIVOS LEGAIS IMPERTINENTES. SÚMULA N.º 284 DO STF.

- 1. O deferimento do pedido de gratuidade da justiça produz efeitos ex nunc, operando efeitos somente para o futuro, não retroagindo para abarcar atos processuais pretéritos.*
- 2. Não é possível, no caso concreto, reconhecer a responsabilidade solidária da proprietária registral do imóvel pelos danos advindos do atraso na entrega das obras sem reexaminar fatos e provas, o que veda a Súmula n.º 7 do STJ.*
- 3. O julgamento ultra petita apenas se configura quando o provimento judicial desborda da pretensão deduzida em juízo, o que não ocorreu no caso, pois a parte, nos embargos de declaração que apresentou, pediu, efetivamente, a modificação da base de cálculo dos honorários advocatícios sucumbenciais.*

4. Considera-se deficiente, a teor da Súmula n.º 284 do STF, a fundamentação recursal que alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.941.078/PR, de minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023 – sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO RENOVATÓRIA DE ALUGUEL. OMISSÃO. AUSÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ART. 85, § 2º, DO CPC. PROVEITO ECONÔMICO. PARCIAL PROVIMENTO.

1. O Tribunal de origem dirimiu fundamentadamente a controvérsia, sem incorrer em omissão, obscuridade, contradição ou erro material.

2. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento da questão pelo Superior Tribunal de Justiça. Incidência da Súmula n. 211 do STJ.

3. É deficiente a argumentação do recurso especial que se sustenta em dispositivo de lei que não contém comando normativo capaz de infirmar os fundamentos do acórdão recorrido. Incidência da Súmula n. 284 do STF.

4. A Corte Especial, no julgamento do Tema Repetitivo 1076 (relator Ministro Og Fernandes, DJe de 31/5/2022), firmou entendimento no sentido de que "apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo", hipóteses que não se configuram na espécie.

5. A verba honorária referente a ação renovatória de aluguel julgada parcialmente procedente deve incidir sobre a diferença entre o valor do aluguel na data da citação e o novo valor fixado na sentença, quantia a ser multiplicada pelo período de vigência da renovação da locação, pois esse montante reflete objetivamente o proveito econômico obtido pela parte.

6. Agravo interno parcialmente provido.

(AgInt no AREsp n. 2.103.614/RJ, relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022 – sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANO MORAL CONFIGURADO. REVISÃO DO JULGAMENTO IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 7/STJ. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ARTIGO 944

DO CC. AUSÊNCIA DE COMANDO NORMATIVO PARA AMPARAR A TESE DA APLICAÇÃO DE JUROS DE MORA DESPROPORCIONAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA 284/STF.

1. Consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade.

2. Entretanto, no caso dos autos, o Tribunal de origem consignou que o atraso foi excessivo, razão pela qual devida a condenação em danos morais.

3. Nesse contexto, alterar esse entendimento demandaria o reexame de provas, inviável em recurso especial.

4. O apontado art. 944 do CC não têm comando normativo para amparar a tese de juros, sendo certo que a deficiência da irresignação recursal nesse ponto enseja a aplicação da Súmula 284 do STF.

5. Não apresentação de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

6. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp n. 2.059.944/MG, relator Ministro SANSEVERINO 8/11/2022, DJe de 13/12/20/12/2022 , Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 13/12/2022 – sem destaque no original)

Nessas condições, **DOU PROVIMENTO** ao agravo interno para **CONHECER** do agravo a fim de **NÃO CONHECER** do recurso especial.

Considerando a aplicabilidade do CPC, MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor de ALDEIA DO SONHO, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.138.233 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0503711-5

Número de Origem:
566966292 56696629220248090051

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

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 : ALDEIA DO SONHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : SIDARTA STACIARINI ROCHA - GO020630

MARILIA ARAGUAIA DE CASTRO SA LIMA - GO037413

MARIANA ALMEIDA E SILVA STACIARINI - GO023840

LEONARDO OLIVEIRA TONHA - GO047589

AGRAVADO : SAMANTHA BAUER GARCES

ADVOGADO : RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - RESPONSABILIDADE DO FORNECEDOR -
RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALDEIA DO SONHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADOS : SIDARTA STACIARINI ROCHA - GO020630

MARILIA ARAGUAIA DE CASTRO SA LIMA - GO037413

MARIANA ALMEIDA E SILVA STACIARINI - GO023840

LEONARDO OLIVEIRA TONHA - GO047589

AGRAVADO : SAMANTHA BAUER GARCES

ADVOGADO : RENATO HEITOR SILVA VILAR - TO008049

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026