



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3151378 - SP (2025/0509110-8)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : ARC FREITAS INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : JONATHAS AUGUSTO BUSANELLI- SP247195
ISABELLA DE GODOY- SP346312
AGRAVADO : DIOMARA PEREIRA DE SOUZA
ADVOGADOS : LUIZ ANTONIO LEITE PEREIRA JUNIOR- SP344533
LUIZ OTÁVIO LEITE PEREIRA- SP493138
INTERES. : SOBENZ ADMINISTRACAO E EMPREENDIMENTOS LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA POR PARTE DA COMPRADORA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

1. Ação de rescisão contratual c/c indenizatória em razão de desistência da compradora em compromisso de compra e venda de imóvel.
2. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da não impugnação do seguinte fundamento da decisão de inadmissibilidade: incidência da Súmula 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 no agravo em recurso especial 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 no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3151378 - SP(2025/0509110-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : ARC FREITAS INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : JONATHAS AUGUSTO BUSANELLI - SP247195
ISABELLA DE GODOY - SP346312
AGRAVADO : DIOMARA PEREIRA DE SOUZA
ADVOGADOS : LUIZ ANTONIO LEITE PEREIRA JUNIOR - SP344533
LUIZ OTÁVIO LEITE PEREIRA - SP493138
INTERES. : SOBENZ ADMINISTRACAO E EMPREENDIMENTOS LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA POR PARTE DA COMPRADORA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

1. Ação de rescisão contratual c/c indenizatória em razão de desistência da compradora em compromisso de compra e venda de imóvel.
2. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da não impugnação do seguinte fundamento da decisão de inadmissibilidade: incidência da Súmula 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 no agravo em recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por ARC FREITAS INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial..

Ação: rescisão contratual c/c indenizatória, ajuizada por DIOMARA PEREIRA DE SOUZA, em face da agravante e de SOBENZ ADMINISTRACAO E EMPREENDIMENTOS LTDA, em razão de desistência por parte da compradora em compromisso de compra e venda de imóvel.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para: i) condenar a agravante a devolver os valores pagos no montante de R\$ 9.039,19 (nove mil e trinta e nove reais e dezenove centavos); ii) condenar a agravante ao pagamento

de multa contratual de R\$ 2.259,79 (dois mil, duzentos e cinquenta e nove reais e setenta e nove centavos). Julgou improcedentes os pedidos em relação à requerida SOBENZ ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS EIRELI.

Acórdão: negou provimento às apelações interpostas por ambas as partes, nos termos da seguinte ementa:

Promessa de Compra e Venda. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C AÇÃO INDENIZATÓRIA. Compromisso de compra e venda de imóvel. Desistência por parte da compradora. Ação julgada improcedente com relação a ré Sobens e parcialmente procedente com relação à corré Arc Freitas, com determinação para devolução dos valores pagos e multa contratual. Danos morais não reconhecidos.

Apelação da autora. Pedido para reconhecimento da solidariedade da corré Sobens. Impossibilidade. Relação contratual firmada com a Arc. Ausência de obrigação de terceiros. Dano moral: não reconhecimento. Hipótese que não está caracterizada situação em que o dano moral possa ser presumido.

Apelação da ré. Renovação dos argumentos anteriores. Abusividade da exigência de multa pela rescisão contratual reconhecida. Inteligência dos 6º, III E 14 DA LEI 8078/90 . Sentença mantida. Recursos improvidos. (e-STJ fl. 331)

Embargos de Declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

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

Agravo interno: a parte agravante alega que impugnou o óbice da Súmula 7/STJ , que as questões devolvidas são de direito e que demonstrou violação aos arts. 10, 933 e 1.022 do CPC. 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.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

1. A decisão agravada não conheceu do agravo em recurso especial, com base no art. 932, III, do CPC, ante a ausência de impugnação do seguinte fundamento da decisão de inadmissibilidade proferida pelo TJ/SP: incidência da Súmula 7 do STJ.

I. Do reexame de contexto fático-probatório (Súmula 7 do STJ)

2. Da análise das razões do agravo em recurso especial, verifica-se que a parte agravante não impugnou a incidência da Súmula 7/STJ de forma consistente, limitando-se a reiterar teses de mérito e insistir em premissas fáticas, sem demonstrar a desnecessidade do revolvimento de fatos e provas.

3. 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.

4. 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.

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

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.151.378 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0509110-8

Número de Origem:

00006180520248260292

10088529020238260292

6180520248260292

618052024826029210088529020238260292

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

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 : ARC FREITAS INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADOS : JONATHAS AUGUSTO BUSANELLI - SP247195

ISABELLA DE GODOY - SP346312

AGRAVADO : DIOMARA PEREIRA DE SOUZA

ADVOGADOS : LUIZ ANTONIO LEITE PEREIRA JUNIOR - SP344533

LUIZ OTÁVIO LEITE PEREIRA - SP493138

INTERES. : SOBENZ ADMINISTRACAO E EMPREENDIMENTOS LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ARC FREITAS INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADOS : JONATHAS AUGUSTO BUSANELLI - SP247195

ISABELLA DE GODOY - SP346312

AGRAVADO : DIOMARA PEREIRA DE SOUZA

ADVOGADOS : LUIZ ANTONIO LEITE PEREIRA JUNIOR - SP344533

LUIZ OTÁVIO LEITE PEREIRA - SP493138

INTERES. : SOBENZ ADMINISTRACAO E EMPREENDIMENTOS LTDA

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