



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3167364 - SE (2026/0029259-5)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : PORTO POXIM LOTEAMENTO SPE LTDA
AGRAVANTE : LAREDO URBANIZADORA LTDA
ADVOGADOS : MÁRCIO MACÊDO CONRADO- SE003806
NILO DE AZEVEDO STRAPPA NETO- SE008207
IANDRA FRAGA ABREU- SE013849
AGRAVADO : PAULO GEOVANY DOS SANTOS SILVA
ADVOGADO : ALEXANDRE AUGUSTO ROCHA SOARES- SE000634B
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : NILO DE AZEVEDO STRAPPA NETO- SE008207

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de rescisão contratual c/c reparação de danos materiais.
2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.
3. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
5. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
6. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
7. 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 16/06/2026 a 22/06/2026, 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, 22 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3167364 - SE(2026/0029259-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : PORTO POXIM LOTEAMENTO SPE LTDA
AGRAVANTE : LAREDO URBANIZADORA LTDA
ADVOGADOS : NILO DE AZEVEDO STRAPPA NETO - SE008207
IANDRA FRAGA ABREU - SE013849
MARCIO MACEDO CONRADO - SE003806
AGRAVADO : PAULO GEOVANY DOS SANTOS SILVA
ADVOGADO : ALEXANDRE AUGUSTO ROCHA SOARES - SE000634B
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADO : NILO DE AZEVEDO STRAPPA NETO - SE008207

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Ação de rescisão contratual c/c reparação de danos materiais.
2. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC.
3. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
5. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
6. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
7. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por LAREDO URBANIZADORA LTDA. e PORTO POXIM LOTEAMENTO SPE LTDA., contra decisão que conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, na parte conhecida, negou-lhe provimento.

Ação: de rescisão contratual c/c reparação de danos materiais, ajuizada por PAULO GEOVANY DOS SANTOS SILVA, em face de LAREDO URBANIZADORA LTDA. e

PORTO POXIM LOTEAMENTO SPE LTDA., na qual requer a rescisão do contrato de compra e venda e a restituição de R\$ 10.318,77 (dez mil, trezentos e dezoito reais e setenta e sete centavos).

Sentença: julgou procedentes os pedidos, para: i) declarar resilido o contrato de compra e venda; ii) condenar as requeridas, solidariamente, a restituírem R\$ 10.318,77 (dez mil, trezentos e dezoito reais e setenta e sete centavos), com retenção de 10% (dez por cento).

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto por LAREDO URBANIZADORA LTDA. e PORTO POXIM LOTEAMENTO SPE LTDA., nos termos da seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – DISTRATO POR INICIATIVA DO COMPRADOR – APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DA LEI Nº 9.514/1997 – CLÁUSULA PENAL – RETENÇÃO LIMITADA A 10% PELO JUÍZO DE ORIGEM – RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS – COMISSÃO DE CORRETAGEM E IMPOSTOS NÃO COMPROVADOS – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. UNÂNIME. I - A rescisão do contrato por iniciativa do comprador impõe a restituição parcial dos valores pagos, conforme a Súmula nº 543 do STJ. II - A Lei nº 9.514/1997 (Alienação Fiduciária) não se aplica ao caso, uma vez que não há mora do comprador. Igualmente não se aplica o art. 32 -A na LEI Nº 6.766, que também prevê caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente. III - A cláusula penal deve respeitar os parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, sendo mantida, in caso, a retenção de 10% dos valores pagos, em consonância com o entendimento do STJ (AgInt no REsp n. 2.040.692/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 3/4/2023) . IV - A restituição de valores de comissão de corretagem e impostos incidentes sobre o imóvel somente é cabível quando comprovado o efetivo pagamento, o que não ocorreu nos autos. V - Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida. (e-STJ fls. 293-294)

Embargos de Declaração: opostos por LAREDO URBANIZADORA LTDA. e PORTO POXIM LOTEAMENTO SPE LTDA., foram acolhidos para o fim de determinar que a multa a título de cláusula penal incida sobre o valor atualizado do contrato.

Recurso especial: alega violação dos arts. 489, § 1º, 1.013, e 1.022, I, II e III, do CPC, e 403 do CC. Além da negativa de prestação jurisdicional, sustenta a necessidade de retorno dos autos ao TJ/SE em razão de julgamento aquém dos limites de devolutividade. Aduz que as perdas e danos devem observar apenas prejuízos efetivos e lucros cessantes diretos e imediatos. Argumenta que o acórdão desconsidera documentos que apontariam a despesa de corretagem e sua dedução legal. Assevera que a base de cálculo da cláusula penal deve observar o valor atualizado do contrato.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, em razão da ausência de violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC, da incidência das Súmulas 282/STF, 284/STF e 7/STJ, e da aplicação da Súmula 568/STJ.

Agravo interno: alega violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC por omissão sobre nota fiscal indicada como prova da corretagem; afirma que a apelação expressamente requereu a retenção da comissão de corretagem e que o TJ/SE foi diretamente provocado a decidir sobre o tema, mas não analisou os documentos comprobatórios; sustenta que não incidem as Súmulas 5 e 7 do STJ porque se pretende apenas controle de fundamentação e reenquadramento jurídico; refere a existência de prequestionamento e requer retorno dos autos ao TJ/SE para apreciação dos embargos de declaração.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

I. Da violação do art. 489 do CPC

1. No que tange à ausência de violação do art. 489 do CPC, tem-se que a decisão não merece reforma nesse ponto, haja vista que, da leitura do acórdão recorrido, nota-se que o Tribunal de origem concedeu a devida prestação jurisdicional e apreciou todos os fundamentos deduzidos pela parte agravante necessários para o deslinde da controvérsia.

2. Nesse sentido: AgInt no AREsp 2.434.278/DF, Quarta Turma, DJe de 2/5/2024; e REsp 1.923.107/SP, Terceira Turma, DJe de 16/8/2021.

II. Da violação do art. 1.022 do CPC

3. Inicialmente, constata-se que o artigo 1.022 do CPC realmente não foi violado, porquanto o acórdão recorrido não contém omissão, contradição ou obscuridade. Nota-se, nesse passo, que o Tribunal de origem tratou de todos os temas oportunamente colocados pelas partes, proferindo, a partir da conjuntura então cristalizada, a decisão que lhe pareceu mais coerente.

4. De fato, como exposto na decisão agravada, o TJ/SE decidiu expressamente sobre a impossibilidade de restituição de valores de comissão de corretagem diante da ausência de comprovação do efetivo pagamento (e-STJ fl. 459):

No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente acerca da impossibilidade de restituição de valores de comissão de corretagem diante da ausência de comprovação do efetivo

pagamento, de maneira que os embargos de declaração opostos pela parte agravante, de fato, não comportavam acolhimento.

Além disso, ao contrário do que sustenta a parte agravante, em nenhum momento nas razões de apelação ou nos embargos de declaração foi mencionada a existência de nota fiscal comprovando o pagamento da comissão de corretagem. A tese surge pela primeira vez apenas nas razões do recurso especial e no agravo em recurso especial, como argumento de que o TJ/SE teria ignorado uma prova existente nos autos - o que torna inviável a alegação de omissão do tribunal, uma vez que este não foi instado, nas vias recursais ordinárias, a se pronunciar sobre tal documento.

5. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

6. A propósito, confira-se: AgInt no AREsp 2.164.998/RJ, Terceira Turma, DJe 16/02/2023; AgInt no REsp 1.850.632/MT, Quarta Turma, DJe 08/09/2023; e AgInt no REsp 1.655.141/MT, Primeira Turma, DJe de 06/03/2024.

7. Assim, o Tribunal de origem, embora tenha apreciado toda a matéria posta a desate, tratou das questões apontadas como omissas sob viés diverso daquele pretendido pela parte agravante, fato que não dá ensejo à interposição de embargos de declaração.

III. Da ausência de prequestionamento

8. A falta de prequestionamento é condição suficiente para obstar o processamento do recurso especial e exigência indispensável para o seu cabimento. Insatisfeito, este não supera o âmbito de sua admissibilidade, atraindo a incidência das Súmulas 282 do STF ou 211 do STJ.

9. Dito isso, da reanálise minuciosa dos autos, realmente, observa-se que a aplicação do óbice da Súmula 282 do STF decorre da não deliberação pelo acórdão recorrido acerca dos arts. 1.013 do CPC e 403 do CC, não tendo a parte agravante interposto o recurso de embargos de declaração.

10. A propósito, convém salientar que a incumbência constitucional deste Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o recurso especial, é muito mais ampla do que o exame do direito alegado pelas partes, em revisão do decidido pelas Cortes locais. Cabe ao STJ, precipuamente, a uniformização da interpretação da Lei Federal, daí porque é indispensável que tenha havido o prévio debate acerca dos artigos legais pelos Tribunais de origem.

11. Portanto, a decisão deve ser mantida ante a aplicação do óbice da Súmula 282 do STF.

IV. Da fundamentação deficiente

12. A via estreita do recurso especial, exige a demonstração inequívoca da ofensa ao dispositivo indicado como violado, bem como a sua particularização, a fim de possibilitar o seu exame em conjunto com o decidido nos autos.

13. Na hipótese dos autos, deixou a parte agravante de expor como o acórdão recorrido teria violado os artigos 1.013 do CPC e 403 do CC, o que revela a deficiência de fundamentação suficiente a atrair a incidência da Súmula 284 do STF.

14. Nesse sentido: AgInt no REsp 2.108.647/SP, Quarta Turma, DJe de 2/5/2024; AgInt no AREsp 2.097.357/MG, Terceira Turma, DJe de 11/4/2024.

V. Do reexame de fatos e provas

15. Quanto à aplicação da Súmula 7/STJ, essa merece ser mantida, haja vista que os argumentos trazidos pela parte agravante não são capazes de demonstrar como alterar o decidido pelo Tribunal de origem acerca da ausência de comprovação de despesas de corretagem e de impostos, não demandaria o reexame de fatos e provas.

16. Desse modo, rever tal entendimento, de fato, implicaria em reexame do acervo fático-probatório, o que é obstado pelo enunciado sumular nº 7/STJ.

17. A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

DISPOSITIVO

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.167.364 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0029259-5

Número de Origem:

00022772820228250072 202283001620 202500807316 22772820228250072

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PORTO POXIM LOTEAMENTO SPE LTDA

AGRAVANTE : LAREDO URBANIZADORA LTDA

ADVOGADOS : MÁRCIO MACÊDO CONRADO - SE003806

NILO DE AZEVEDO STRAPPA NETO - SE008207

IANDRA FRAGA ABREU - SE013849

AGRAVADO : PAULO GEOVANY DOS SANTOS SILVA

ADVOGADO : ALEXANDRE AUGUSTO ROCHA SOARES - SE000634B

INTERES. : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADO : NILO DE AZEVEDO STRAPPA NETO - SE008207

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - PRÁTICAS ABUSIVAS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PORTO POXIM LOTEAMENTO SPE LTDA

AGRAVANTE : LAREDO URBANIZADORA LTDA

ADVOGADOS : MÁRCIO MACÊDO CONRADO - SE003806

NILO DE AZEVEDO STRAPPA NETO - SE008207

IANDRA FRAGA ABREU - SE013849

AGRAVADO : PAULO GEOVANY DOS SANTOS SILVA

ADVOGADO : ALEXANDRE AUGUSTO ROCHA SOARES - SE000634B

INTERES. : BANCO BRADESCO S/A

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, 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, 22 de junho de 2026