



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3166780 - DF (2026/0031014-4)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : IOTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVANTE : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
ADVOGADO : WILLIAM DE ARAUJO FALCOMER DOS SANTOS - DF020235
AGRAVADO : BEATRIZ DE JESUS RIBEIRO DA SILVA
ADVOGADO : RENATO CAIXETA DE OLIVEIRA - DF056036
AGRAVADO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO
DISTRITO FEDERAL - CODHAB/DF
ADVOGADA : CHARLENY MANGOLIN - DF049506

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE DO TRIBUNAL DE ORIGEM. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 182/STJ.

1. No caso dos autos, não houve impugnação de todos os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial.

2. Nos termos do art. 932, inciso III, do Código de Processo Civil e do art. 253, parágrafo único, inciso I, do Regimento Interno desta Corte, não se conhecerá do agravo em recurso especial que "não tenha impugnado especificamente todos os fundamentos da decisão recorrida".

3. O termo "especificamente" afasta, no contexto das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, a adequação de impugnação de cunho abstrato e geral, tais como a de que o julgamento almejado não requer reexame fático probatório, mas tão somente a reavaliação do quadro fático delineado.

4. Cabe à parte a indicação pontual das premissas fáticas firmadas no acórdão de origem aptas a permitir o exame pretendido, ou, ainda, no que concerne à Súmula n. 5/STJ, demonstrar concretamente porque a análise pretendida não necessita de interpretação contratual.

5. É inviável o conhecimento do agravo em recurso especial que não tenha impugnado especificamente todos os fundamentos da decisão agravada. Incidência da Súmula n. 182 do STJ.

Agravo interno improvido.

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 do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3166780 - DF (2026/0031014-4)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : IOTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
AGRAVANTE : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A
ADVOGADO : WILLIAM DE ARAUJO FALCOMER DOS SANTOS - DF020235
AGRAVADO : BEATRIZ DE JESUS RIBEIRO DA SILVA
ADVOGADO : RENATO CAIXETA DE OLIVEIRA - DF056036
AGRAVADO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO
DISTRITO FEDERAL - CODHAB/DF
ADVOGADA : CHARLENY MANGOLIN - DF049506

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE ADMISSIBILIDADE DO TRIBUNAL DE ORIGEM. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 182/STJ.

1. No caso dos autos, não houve impugnação de todos os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial.

2. Nos termos do art. 932, inciso III, do Código de Processo Civil e do art. 253, parágrafo único, inciso I, do Regimento Interno desta Corte, não se conhecerá do agravo em recurso especial que "não tenha impugnado especificamente todos os fundamentos da decisão recorrida".

3. O termo "especificamente" afasta, no contexto das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, a adequação de impugnação de cunho abstrato e geral, tais como a de que o julgamento almejado não requer reexame fático probatório, mas tão somente a reavaliação do quadro fático delineado.

4. Cabe à parte a indicação pontual das premissas fáticas firmadas no acórdão de origem aptas a permitir o exame pretendido, ou, ainda, no que concerne à Súmula n. 5/STJ, demonstrar concretamente porque a análise pretendida não necessita de interpretação contratual.

5. É inviável o conhecimento do agravo em recurso especial que não tenha impugnado especificamente todos os fundamentos da decisão agravada. Incidência da Súmula n. 182 do STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por IOTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A. contra decisão monocrática da Presidência do STJ, por meio da qual foi aplicada a Súmula n. 182 do STJ (fls. 1.119-1.120).

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS assim ementado (fls. 695-696):

DIREITO CIVIL, DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL. CONTRATO DE CONSTRUÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. PROGRAMA HABITACIONAL MORAR BEM. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. TERMO DE RESERVA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. OFERTA CONTRA TO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SUBSCRIÇÃO POSTERIOR. ADSTRIÇÃO DAS PARTES. (STJ, RESP 1.729.593-SP, – TEMA 996). PRAZO DE ENTREGA. INOBSERVÂNCIA. AUSÊNCIA DE JUSTIFICA TIV A. INADIMPLEMENTO CULPOSO DA CONSTRUTORA E DA INCORPORADORA ALIENANTES. CARACTERIZAÇÃO. JUROS DE OBRA. CONTRATO DE FINANCIAMENTO CONEXO COM A COMPRA E VENDA. ACESSÓRIOS DEVIDOS DESDE O TERMO CONTRATADO PARA CONCLUSÃO E ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS EMERGENTES. COMPREENSÃO. COBRANÇA PELO AGENTE FINANCEIRO NO PERÍODO DO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INDENIZAÇÃO DEVIDA. MORA QUALIFICADA. INDENIZAÇÃO A TÍTULO DE LUCROS CESSANTES. CABIMENTO NO PERÍODO DA MORA. IMPERATIVO LEGAL. CODHAB. RESPONSABILIZAÇÃO. ATO ILÍCITO INEXISTENTE. GÊNESE DA RESPONSABILIDADE. AUSÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. PROV A ORAL. DESNECESSIDADE. APELAÇÕES DESPROVIDAS. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS MAJORADOS.

1. Conquanto o devido processo legal incorpore como um dos seus atributos o direito à ampla defesa, não compactua com a realização de provas e diligências inaptas a fomentar subsídios úteis à elucidação da matéria controversa, pois o processo destina-se exclusivamente a viabilizar a materialização do direito, e não se transmudar em instrumento para retardar a solução dos litígios originários das relações intersubjetivas ou à demonstração de fatos irrelevantes e incontrovertidos, consubstanciando o indeferimento de medidas inúteis ao desate da lide sob essa moldura expressão do princípio da livre convicção e da autoridade que lhe é resguardada pelo artigo 370 do estatuto processual civil.

2. Estando o processo devidamente guarnecido dos elementos aptos e suficientes à apreensão dos fatos, inclusive porque realizada substancial dilação probatória, que compreendia as provas documentais cabíveis, não

ressoando as provas excedentes às produzidas aptas a lastrear o aduzido e subsidiar a elucidação dos fatos tornados controversos por já terem sido devidamente clarificados, a resolução da ação no estado em que o processo se encontrava, sem a incursão probatória além das provas já produzidas, conforma-se com o devido processo legal, pois não compactua com dilação probatória desguarnecida de utilidade material, tornando inviável o reconhecimento de cerceamento de defesa advindo do julgamento antecipado.

3. O Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp no 1.729.593/SP (Tema 996), firmara a tese segundo a qual, no âmbito do contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Morar Bem, na aquisição de unidades autônomas em construção, *“o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância, sendo ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância.”*

4. Demarcado no Termo de Reserva ajustado pelas partes o prazo para conclusão e entrega do imóvel prometido à venda, a inobservância do interstício estabelecido pela própria construtora, ainda que computado o prazo de tolerância ajustado, implica a qualificação de que incidira em inadimplemento contratual, não encontrando ressonância legal que a mora seja ilidida com base na invocação de que o termo de reserva não vincula as partes sob a premissa de que se trata de instrumento preliminar desprovido de força cogente, porquanto a oferta subordina o negócio jurídico de compra e venda de imóvel, consoante as regras de proteção ao consumidor, que conferem relevo à oferta por encerrar a gênese da manifestação do contratante.

5. Aferido o atraso da construtora na conclusão e entrega do imóvel negociado, determinando que o adquirente suportasse acessórios derivados do financiamento contraído quando ainda em construção o imóvel traduzidos em juros – “juros da obra” -, o vertido está compreendido nos danos emergentes experimentados pelo comprador em razão do inadimplemento da vendedora, legitimando que seja contemplado com o vertido àquele título à guisa de indenização originária do inadimplemento culposos em que incorreram a alienante. (STJ, REsp no 1.729.593/SP (Tema 996)).

6. Configurado o atraso injustificado na entrega do imóvel prometido à venda, considerado, inclusive, o prazo de prorrogação convencionado, ensejando que o consumidor ficasse privado de dele usufruir economicamente durante o interstício em que perdurara a mora da construtora, assiste-lhe o direito de ser compensado pecuniariamente pela vantagem econômica que deixara de auferir no interregno em que persistira a mora, cujo montante deve ser aferido

com lastro nos alugueres que poderiam ter sido gerados pela unidade imobiliária, pois refletem os lucros cessantes que deixara de auferir enquanto privado do uso da coisa.

7. O atraso injustificado na conclusão e entrega do imóvel em construção prometido à venda traduz inadimplemento contratual culposos da construtora, determinando que, irradiando efeitos materiais, pois privara o adquirente do uso do imóvel desde a data prometida até a data em que houvera a efetiva entrega do imóvel, sejam compostos os danos ocasionados ao comprador traduzidos nos frutos que deixara de auferir com a fruição direta enquanto perdurara a mora, pois consubstanciam lucros cessantes que efetivamente deixara de auferir no período da mora.

8. Aferida a responsabilidade exclusiva da incorporadora e da construtora pelo atraso na entrega de imóvel adquirido no ambiente do Programa Habitacional Morar Bem, inviável imputar-se à CODHAB, como representante do Distrito Federal e responsável pelo programa no âmbito deste ente federado, os efeitos de eventual descumprimento contratual, pois a companhia não se insere na cadeia de fornecimento do serviço de obra e construção, não podendo ser-lhe imputada qualquer responsabilidade por eventual atraso na entrega da obra do imóvel.

9. Apelações conhecidas e desprovidas. Preliminar rejeitada. Unânime.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 983-1.014).

Nas razões do agravo interno, a parte agravante alega que impugnou as Súmulas n. 5 e 7 do STJ por ocasião do agravo em recurso especial, não sendo o caso de aplicação da Súmula n. 182 do STJ.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A parte agravada apresentou contrarrazões (fls. 1.137-1.140).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial, considerando: Súmulas n. 5 e 7/STJ.

No caso dos autos, não houve impugnação de todos os fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial. Do simples cotejo entre o decidido e as razões do agravo em recurso especial, é possível verificar que a parte agravante não rebateu a incidência das Súmulas acima indicadas.

Nos termos do art. 932, inciso III, do Código de Processo Civil e do art. 253, parágrafo único, inciso I, do Regimento Interno desta Corte, não se conhecerá

do agravo em recurso especial que "não tenha impugnado especificamente todos os fundamentos da decisão recorrida".

O termo "especificamente" afasta, no contexto das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, a adequação de impugnação de cunho abstrato e geral, tais como: "não se requer qualquer reexame fático probatório, mas tão somente a reavaliação do quadro fático delineado" (fl. 1.087), "toda a argumentação do presente apelo especial está pautada em premissas expressamente analisadas nas decisões e pontuadas no Recurso Especial" (fl. 1.087); ou "Os fatos processuais relevantes estão devidamente reconhecidos no acórdão recorrido, e, portanto, a análise da violação à lei federal não exige o revolvimento do conjunto fático-probatório. A discussão apresentada é, de forma incontestável, de natureza jurídica" (fl. 1.088).

Nesse sentido, cabe à parte a indicação pontual das premissas fáticas firmadas no acórdão de origem aptas a permitir o exame pretendido, ou, ainda, no que concerne à Súmula n. 5, demonstrar concretamente porque a análise pretendida não necessita de interpretação contratual.

É firme a jurisprudência no sentido de 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, não admitiu o recurso especial.

A propósito, confira-se paradigma orientador da Corte Especial:

PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DE TODOS OS FUNDAMENTOS DA DECISÃO RECORRIDA. ART. 544, § 4º, I, DO CPC/1973. ENTENDIMENTO RENOVADO PELO NOVO CPC, ART. 932.

1. No tocante à admissibilidade recursal, é possível ao recorrente a eleição dos fundamentos objeto de sua insurgência, nos termos do art. 514, II, c/c o art. 505 do CPC/1973. Tal premissa, contudo, deve ser afastada quando houver expressa e específica disposição legal em sentido contrário, tal como ocorria quanto ao agravo contra decisão denegatória de admissibilidade do recurso especial, tendo em vista o mandamento insculpido no art. 544, § 4º, I, do CPC, no sentido de que pode o relator "não conhecer do agravo manifestamente inadmissível ou que não tenha atacado especificamente os fundamentos da decisão agravada" - o que foi reiterado pelo novel CPC, em seu art. 932.

2. A decisão que não admite o recurso especial tem como escopo exclusivo a apreciação dos pressupostos de admissibilidade recursal. Seu dispositivo é único, ainda quando a fundamentação permita concluir pela presença de uma ou de várias causas impeditivas do julgamento do mérito recursal, uma vez que registra, de

forma unívoca, apenas a inadmissão do recurso. Não há, pois, capítulos autônomos nesta decisão.

3. A decomposição do provimento judicial em unidades autônomas tem como parâmetro inafastável a sua parte dispositiva, e não a fundamentação como um elemento autônomo em si mesmo, ressoando inequívoco, portanto, que a decisão agravada é incindível e, assim, deve ser impugnada em sua integralidade, nos exatos termos das disposições legais e regimentais.

4. Outrossim, conquanto não seja questão debatida nos autos, cumpre registrar que o posicionamento ora perfilhado encontra exceção na hipótese prevista no art. 1.042, caput, do CPC/2015, que veda o cabimento do agravo contra decisão do Tribunal a quo que inadmitir o recurso especial, com base na aplicação do entendimento consagrado no julgamento de recurso repetitivo, quando então será cabível apenas o agravo interno na Corte de origem, nos termos do art. 1.030, § 2º, do CPC.

5. Embargos de divergência não providos.

(EAREsp n. 746.775/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, relator para acórdão Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, DJe de 30/11/2018.)

No mesmo sentido, cito: AgInt no AREsp n. 2.790.566/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJEN de 21/3/2025; AgInt no AREsp n. 2.680.447 /CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 4/11/2024; AgInt no AREsp n. 2.649.276/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/10/2024, DJe de 25/10/2024; AgInt no AREsp n. 2.645.567/PE, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 29/8/2024.

Portanto, é inviável o conhecimento do agravo em recurso especial que não tenha impugnado especificamente todos os fundamentos da decisão agravada. Incidência da Súmula n. 182 do STJ.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.166.780 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0031014-4

Número de Origem:
07137688620248070018 7137688620248070018

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : IOTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

AGRAVANTE : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A

ADVOGADO : WILLIAM DE ARAUJO FALCOMER DOS SANTOS - DF020235

AGRAVADO : BEATRIZ DE JESUS RIBEIRO DA SILVA

ADVOGADO : RENATO CAIXETA DE OLIVEIRA - DF056036

AGRAVADO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO
DISTRITO FEDERAL - CODHAB/DF

ADVOGADA : CHARLENY MANGOLIN - DF049506

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO
MATERIAL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : IOTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

AGRAVANTE : JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A

ADVOGADO : WILLIAM DE ARAUJO FALCOMER DOS SANTOS - DF020235

AGRAVADO : BEATRIZ DE JESUS RIBEIRO DA SILVA

ADVOGADO : RENATO CAIXETA DE OLIVEIRA - DF056036

AGRAVADO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO
DISTRITO FEDERAL - CODHAB/DF

ADVOGADA : CHARLENY MANGOLIN - DF049506

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 do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de junho de 2026