SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3167550 - SC (2026/0036092-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	NEIA BEATRIZ CASAGRANDE
ADVOGADOS	:	FABIO SADI CASAGRANDE - SC014218
		FABIO SADI CASAGRANDE - RS051540A
		LUCIANO ANTONIO BARP - RS064709
		MARILAINE CARLA ZILIO - SC055144
AGRAVADO	:	CONCRESUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVADO	:	BRUNO FILIPE DA SILVA FERNANDES
ADVOGADO	:	RANIERI EICH - SC030534
AGRAVADO	:	LOURENCO ARISTIDES TAVARES
AGRAVADO	:	NB GROUP BR S.A.
ADVOGADOS	:	JEFFERSON ALEX PONTES PEREIRA - PR041282
		PAULO DE CASTRO MEYER JUNIOR - PR078965

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. RESPONSABILIDADE DE INCORPORADORA. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. HONORÁRIOS RECURSAIS DO ART. 85, § 11, DO CPC. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. *O recurso*. Agravo interno contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 932 do CPC e na Súmula 568/STJ, conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial interposto com base nas alíneas “a” e “c”.

2. *Fato relevante*. Controvérsia acerca da responsabilização solidária de incorporadora por prejuízos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda declarado nulo por venda a *non domino* realizada por empresa diversa. O Tribunal de origem afastou a responsabilidade da incorporadora por ausência de prova de sua participação no negócio impugnado, registrando o ônus da prova do art. 373 do CPC e a inexistência de vinculação da incorporadora ao contrato invalidado.

3. *As decisões anteriores*. Acórdão estadual manteve a declaração de nulidade do pacto e rejeitou a responsabilidade civil

Documento eletrônico VDA59721081 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:34:47
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: ba1bf8e2-ec6b-4cb6-998a-13227461ea66

da incorporadora e o pedido de dano moral sem quantificação econômica (art. 292 do CPC). Embargos de declaração foram rejeitados. O juízo de admissibilidade do recurso especial negou seguimento, por incidência da Súmula 7/STJ, inclusive quanto ao dissídio jurisprudencial da alínea "c".

II. Questão em discussão

4. Há quatro questões em discussão, consistentes em: ***(i)*** saber se há negativa de prestação jurisdicional por afronta ao art. 489, § 1º, IV e VI, do CPC; ***(ii)*** saber se a responsabilização solidária da incorporadora, à luz dos arts. 31, 32 e 43 da Lei 4.591/1964, dos arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC, dos arts. 186 e 927 do CC e da teoria da aparência, pode ser afirmada sem reexame de fatos e provas; ***(iii)*** saber se o óbice da Súmula 7/STJ impede o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" por ausência de similitude fática; ***(iv)*** saber se é cabível a majoração de honorários recursais do art. 85, § 11, do CPC em sede de agravo interno.

III. Razões de decidir

5. Inexistência de negativa de prestação jurisdicional: o acórdão recorrido enfrentou de modo claro, suficiente e fundamentado os pontos relevantes da controvérsia, e os embargos de declaração rejeitaram expressamente a alegação de omissão.

6. A responsabilização da incorporadora foi afastada pelas instâncias ordinárias com base na ausência de participação no negócio jurídico declarado nulo; acolher a tese recursal exigiria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pelo recurso especial (Súmula 7/STJ).

7. A invocação da Lei 4.591/1964, do CDC, do CC e da teoria da aparência pressupõe premissas fáticas (vínculo jurídico da incorporadora com o empreendimento e contribuição para o dano) expressamente afastadas pelo Tribunal de origem, o que reforça a incidência do óbice da Súmula 7/STJ.

8. O conhecimento pela alínea "c" é igualmente inviável, pois a incidência da Súmula 7/STJ obsta o cotejo analítico e, ademais, não há similitude fática entre os paradigmas (vícios, atraso ou inadimplemento em empreendimento) e a hipótese de venda a non domino por empresa diversa, sem participação da incorporadora.

9. É incabível a majoração de honorários advocatícios do art. 85, § 11, do CPC em agravo interno, porque tal recurso não inaugura nova instância.

IV. Dispositivo

10. *Resultado do Julgamento*: Agravo interno desprovido.

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

Documento eletrônico VDA59721081 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:34:47
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: ba1bf8e2-ec6b-4cb6-998a-13227461ea66

25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA59721081 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:34:47
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: ba1bf8e2-ec6b-4cb6-998a-13227461ea66

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3167550 - SC (2026/0036092-4)

RELATOR	**:**	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	NEIA BEATRIZ CASAGRANDE
ADVOGADOS	:	FABIO SADI CASAGRANDE - SC014218
		FABIO SADI CASAGRANDE - RS051540A
		LUCIANO ANTONIO BARP - RS064709
		MARILAINE CARLA ZILIO - SC055144
AGRAVADO	:	CONCRESUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVADO	:	BRUNO FILIPE DA SILVA FERNANDES
ADVOGADO	:	RANIERI EICH - SC030534
AGRAVADO	:	LOURENCO ARISTIDES TAVARES
AGRAVADO	:	NB GROUP BR S.A.
ADVOGADOS	:	JEFFERSON ALEX PONTES PEREIRA - PR041282
		PAULO DE CASTRO MEYER JUNIOR - PR078965

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. RESPONSABILIDADE DE INCORPORADORA. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. HONORÁRIOS RECURSAIS DO ART. 85, § 11, DO CPC. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. *O recurso*. Agravo interno contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 932 do CPC e na Súmula 568/STJ, conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial interposto com base nas alíneas “a” e “c”.

2. *Fato relevante*. Controvérsia acerca da responsabilização solidária de incorporadora por prejuízos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda declarado nulo por venda a *non domino* realizada por empresa diversa. O Tribunal de origem afastou a responsabilidade da incorporadora por ausência de prova de sua participação no negócio impugnado, registrando o ônus da prova do art. 373 do CPC e a inexistência de vinculação da incorporadora ao contrato invalidado.

3. *As decisões anteriores*. Acórdão estadual manteve a declaração de nulidade do pacto e rejeitou a responsabilidade civil

Documento eletrônico VDA59380102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:17
Código de Controle do Documento: 1429c6b6-42d2-4ce4-95ef-c6431969038f

da incorporadora e o pedido de dano moral sem quantificação econômica (art. 292 do CPC). Embargos de declaração foram rejeitados. O juízo de admissibilidade do recurso especial negou seguimento, por incidência da Súmula 7/STJ, inclusive quanto ao dissídio jurisprudencial da alínea "c".

II. Questão em discussão

4. Há quatro questões em discussão, consistentes em: ***(i)*** saber se há negativa de prestação jurisdicional por afronta ao art. 489, § 1º, IV e VI, do CPC; ***(ii)*** saber se a responsabilização solidária da incorporadora, à luz dos arts. 31, 32 e 43 da Lei 4.591/1964, dos arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC, dos arts. 186 e 927 do CC e da teoria da aparência, pode ser afirmada sem reexame de fatos e provas; ***(iii)*** saber se o óbice da Súmula 7/STJ impede o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" por ausência de similitude fática; ***(iv)*** saber se é cabível a majoração de honorários recursais do art. 85, § 11, do CPC em sede de agravo interno.

III. Razões de decidir

5. Inexistência de negativa de prestação jurisdicional: o acórdão recorrido enfrentou de modo claro, suficiente e fundamentado os pontos relevantes da controvérsia, e os embargos de declaração rejeitaram expressamente a alegação de omissão.

6. A responsabilização da incorporadora foi afastada pelas instâncias ordinárias com base na ausência de participação no negócio jurídico declarado nulo; acolher a tese recursal exigiria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pelo recurso especial (Súmula 7/STJ).

7. A invocação da Lei 4.591/1964, do CDC, do CC e da teoria da aparência pressupõe premissas fáticas (vínculo jurídico da incorporadora com o empreendimento e contribuição para o dano) expressamente afastadas pelo Tribunal de origem, o que reforça a incidência do óbice da Súmula 7/STJ.

8. O conhecimento pela alínea "c" é igualmente inviável, pois a incidência da Súmula 7/STJ obsta o cotejo analítico e, ademais, não há similitude fática entre os paradigmas (vícios, atraso ou inadimplemento em empreendimento) e a hipótese de venda a non domino por empresa diversa, sem participação da incorporadora.

9. É incabível a majoração de honorários advocatícios do art. 85, § 11, do CPC em agravo interno, porque tal recurso não inaugura nova instância.

IV. Dispositivo

10. *Resultado do Julgamento*: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG):

Documento eletrônico VDA59380102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:17
Código de Controle do Documento: 1429c6b6-42d2-4ce4-95ef-c6431969038f

Trata-se de agravo interno interposto por **NEIA BEATRIZ CASAGRANDE**, contra decisão monocrática proferida às fls. 714 – 719, e-STJ, que, com fundamento no art. 932 do CPC e Súmula 568/STJ, conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

O apelo nobre, de sua vez, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, desafia acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado (fls. 568 – 592, e-STJ):

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL E INDENIZATÓRIA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA. MÉRITO. PARTES QUE FIRMARAM INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DESCUMPRIMENTO DO PACTO. CONTRATO FIRMADO COM A AUTORA POR EMPRESA QUE NÃO ERA PROPRIETÁRIA DO BEM. NEGÓCIO JURÍDICO A NON DOMINO. NULIDADE DO PACTO. RECONHECIMENTO DA INVALIDADE. AVENTADA A RESPONSABILIZAÇÃO CIVIL DE EMPRESA INCORPORADORA. TESE REJEITADA. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS DE PROVA QUE INFORMEM A PARTICIPAÇÃO DA INCORPORADORA NO NEGÓCIO JURÍDICO NULO FIRMADO ENTRE A AUTORA E A RÉ. ÔNUS DA PROVA. ART. 373 DO CPC. NÃO CUMPRIMENTO DO MÚNUS A CONTENTO. PLEITO INDENIZATÓRIO. DANO MORAL. SENTENÇA QUE INDEFERE A INICIAL NESTE TÓPICO. IRRESIGNAÇÃO DA AUTORA. DEFENDIDA A REGULARIDADE DO PEDIDO AINDA QUE NÃO VALORADO. TESE REJEITADA. PLEITO INDENIZATÓRIO QUE DEVE CONTEMPLAR MENSURAÇÃO ECONÔMICA. INTELIGÊNCIA DO ART. 292 DO CPC. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. DEFENDIDA A MANUTENÇÃO DO NEGÓCIO, COM A INTEGRAÇÃO DA AUTORA NA POSSE DOS IMÓVEIS E COBRANÇA DA MULTA EM RAZÃO DO INADIMPLEMENTO. TESE RECHAÇADA. NEGÓCIO JURÍDICO NULO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DE REPUTAR EXISTENTES E VÁLIDAS AS DISPOSIÇÕES PACTUAIS. SENTENÇA MANTIDA. ÔNUS SUCUMBENCIAIS INALTERADOS. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Opostos embargos de declaração (fls. 597 - 606, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 608 – 611, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 615 - 631, e-STJ), a recorrente aponta dissídio jurisprudencial e violação aos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 31, 32 e 43 da Lei n. 4.591/1964, sustentando que a recorrida, na condição de incorporadora formalmente registrada, responderia solidariamente pelos prejuízos suportados pela adquirente, ainda que não tenha participado diretamente do contrato celebrado com a empresa vendedora, sobretudo porque a alegada cessão ou permuta do empreendimento não foi averbada no Registro de Imóveis;

Documento eletrônico VDA59380102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:17
Código de Controle do Documento: 1429c6b6-42d2-4ce4-95ef-c6431969038f

(ii) arts. 7º, parágrafo único, e 25, §1º, do Código de Defesa do Consumidor, defendendo que a recorrida integra a cadeia de fornecimento do empreendimento imobiliário e, por isso, deve responder solidariamente pelos danos causados à consumidora;

(iii) arts. 186 e 927 do Código Civil, ao argumento de que a recorrida teria incorrido em omissão negligente no dever de cuidado e de publicidade registral, facilitando a prática do ilícito e, por conseguinte, atraindo o dever de indenizar;

(iv) art. 489, §1º, incisos IV e VI, do CPC, subsidiariamente, sob a alegação de ausência de fundamentação adequada e de não enfrentamento dos fundamentos essenciais relativos à responsabilidade legal da incorporadora e à ineficácia, perante terceiros, da cessão da incorporação não averbada.

O Tribunal de origem, em juízo de admissibilidade (fls. 682 – 684, e-STJ), negou o processamento do recurso especial sob os fundamentos de que: a) incidiria ao caso o enunciado sumular n. 7 desta Corte; d) a incidência da Súmula n. 7/STJ, impede a análise do alegado dissídio jurisprudencial. Contra essa decisão foi interposto agravo em recurso especial (fls. 686 – 697, e-STJ), ao qual se seguiu a decisão monocrática ora agravada.

Nas razões do presente agravo interno (fls. 723 – 737, e-STJ), a parte agravante sustenta que a controvérsia não exigiria reexame de fatos e provas, mas apenas a requalificação jurídica de fatos incontroversos. Alega que o acórdão recorrido teria reconhecido a condição de incorporadora registrada da NB Group BR S.A., a existência de permuta interna com a empresa Concretize, a venda posterior das unidades pela Concresul e o prejuízo suportado pela consumidora. Defende que a responsabilidade da incorporadora decorre da Lei n. 4.591/1964, do Código de Defesa do Consumidor, da teoria da aparência e da ausência de publicidade registral da cessão do empreendimento. Afirma, ainda, que a incorporadora registrada integra a cadeia de fornecimento e responde solidariamente pelos danos causados ao adquirente de boa-fé, independentemente de sua assinatura no contrato individual de compra e venda.

Embora intimados, os recorridos não apresentaram contrarrazões ao agravo interno, conforme certidões de fls. 741 – 744, e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG):

O agravo interno não merece provimento.

1. Da alegada violação ao art. 489, §1º, IV e VI, do CPC

Documento eletrônico VDA59380102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:17
Código de Controle do Documento: 1429c6b6-42d2-4ce4-95ef-c6431969038f

Não prospera a tese de negativa de prestação jurisdicional. O acórdão recorrido examinou a questão da responsabilidade da incorporadora e indicou, de forma clara e fundamentada, as razões pelas quais entendeu ausente a prova de sua participação no negócio jurídico questionado. Os embargos de declaração, por sua vez, enfrentaram expressamente a alegação de omissão e reiteraram que a matéria havia sido devidamente apreciada. Não configura negativa de prestação jurisdicional a decisão que resolve a controvérsia de modo fundamentado, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte. Nesse sentido:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO. PRECLUSÃO. POSSIBILIDADE. DEDUTÍVEL E DEDUZIDO. COISA JULGADA. DECISÃO MANTIDA.
>
> [...] **2. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.**
>
> [...] (AgInt no AREsp n. 3.016.420/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026.)
>
> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO POR RECONHECIMENTO JUDICIAL DA IMPENHORABILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.
>
> [...] **6. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal local apreciou de modo claro, objetivo e fundamentado os pontos relevantes da controvérsia, inexistindo vício apto a nulificar o acórdão recorrido.**
>
> [...] (REsp n. 2.189.784/TO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)
>
> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - CONTRATO DE FORNECIMENTO DE COMBUSTÍVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA CONHECER EM PARTE E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.
>
> 1. **Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela parte recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta. Precedentes.**
>
> [...] (AgInt no AREsp n. 2.909.280/SC, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

2. Da responsabilidade da incorporadora e do óbice da Súmula 7/STJ

A controvérsia de fundo diz respeito à pretensão de responsabilização solidária da empresa NB Group BR S.A., anteriormente denominada Neubauen Empreendimentos Ltda., pelos prejuízos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda declarado nulo pelas instâncias ordinárias em razão de venda a non domino realizada por empresa diversa.

Documento eletrônico VDA59380102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:17
Código de Controle do Documento: 1429c6b6-42d2-4ce4-95ef-c6431969038f

O Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório, afastou a responsabilidade da incorporadora ao consignar expressamente que o negócio jurídico objeto da demanda não contou com sua participação. Anotou que a atuação da Neubauen no empreendimento em questão se restringia a uma permuta celebrada com a empresa Concretize em outubro de 2015, ao passo que o contrato impugnado pela autora foi celebrado em 2018 com a empresa Concresul, sem qualquer envolvimento da incorporadora (fls. 587 – 588, e-STJ):

> Não se desconhece que a Lei n. 4.591/1964 atribui responsabilização civil ao incorporador em razão dos fatos de produto e/ou vícios no negócio jurídico de construção e incorporação de bens imóveis.
>
> [...] Ocorre que o negócio jurídico objeto de análise deste processo não contou com a participação da empresa Neubauen.
>
> A atuação da empresa incorporadora Neubauen no condomínio edilício em questão diz respeito a uma permuta que esta realizou com a requerida Concretize, ocorrida em outubro de 2015 (evento 28, CONTR3).
>
> O negócio jurídico questionado pela ré, a seu turno, foi celebrado com a empresa Concresul no ano de 2018; neste negócio não há a participação da empresa incorporadora Neubauen (evento 1, CONTR6).

O acórdão recorrido consignou, ainda, que, diante da negativa da parte ré, cabia à autora demonstrar os fatos alegados, não tendo os documentos juntados à exordial se prestado a tanto, uma vez que não evidenciavam a participação da recorrida na venda. Também foram identificados elementos indicativos da transferência do empreendimento à Concretize, o que reforçou a conclusão pela ausência de prova da participação da incorporadora no negócio impugnado.

Nesse contexto, o acolhimento da tese recursal exigiria a revisão das premissas fáticas estabelecidas pelo Tribunal estadual, especialmente no tocante: ***(i)*** à extensão e aos efeitos da permuta celebrada entre Neubauen e Concretize; ***(ii)*** à eventual relação entre Concretize e Concresul; ***(iii)*** à existência de vínculo causal entre a conduta da incorporadora e o prejuízo alegado pela autora; e ***(iv)*** à suficiência das provas produzidas para demonstrar a participação da recorrida no empreendimento ou no negócio específico.

A agravante sustenta que pretende apenas a requalificação jurídica de fatos incontroversos. Essa tese, contudo, não resiste à análise. A premissa indispensável ao acolhimento de sua pretensão, consistente na subsistência de responsabilidade da incorporadora em razão de sua condição registral, da ausência de averbação da cessão e de sua inserção na cadeia de fornecimento, não foi assentada pelo Tribunal de origem nos termos defendidos no recurso especial. Ao contrário, a Corte local concluiu expressamente que não houve prova da participação da recorrida na venda realizada à autora e que os documentos juntados não demonstraram sua vinculação com o negócio jurídico declarado nulo. Não se cuida, portanto, de simples atribuição de nova consequência jurídica a fatos incontroversos, mas de verdadeira tentativa de modificar a conclusão probatória firmada pelas instâncias ordinárias.

Documento eletrônico VDA59380102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:17
Código de Controle do Documento: 1429c6b6-42d2-4ce4-95ef-c6431969038f

A invocação da Lei n. 4.591/1964, do Código de Defesa do Consumidor e da teoria da aparência não altera essa conclusão. A aplicação desses fundamentos, no caso concreto, pressupõe a afirmação de que a recorrida permaneceu juridicamente vinculada ao empreendimento e contribuiu, por ação ou omissão juridicamente relevante, para o dano suportado pela autora. Tais premissas, entretanto, foram expressamente afastadas pelo Tribunal estadual com base na análise do conjunto probatório dos autos.

É firme a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o recurso especial não comporta o reexame do acervo fático-probatório, nos termos da Súmula 7/STJ. É igualmente pacífico que a alegação de mera requalificação jurídica não afasta o referido óbice sumular quando, para o acolhimento da pretensão recursal, for necessária a alteração da moldura fática delineada no acórdão recorrido, como ocorre na hipótese. Confira-se:

> AGRAVO INTERNO. DIREITO CIVIL E COMERCIAL. CONTRATO DE FRANQUIA. INTERFERÊNCIA DA FRANQUEADORA NAS ATIVIDADES DA FRANQUEADA. POSSIBILIDADE. INTERVENÇÃO QUE DECORRE DA PRÓPRIA NATUREZA DO CONTRATO DE FRANQUIA, VISANDO AO ESTÍMULO DA ATIVIDADE ECONÔMICA DA FRAQUEADA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. CULPA RECÍPROCA. NÃO EXISTÊNCIA DE CRÉDITOS A SEREM COMPENSADOS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. STJ NÃO É TERCEIRA INSTÂNCIA REVISORA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.
>
> [...] **4. Decidida a demanda com análise do contrato e das provas dos autos, não há como chegar a conclusão diversa, porquanto o STJ não é terceira instância revisora. Incidência das Súmulas 5 e 7 desta Corte.**
>
> 5. Agravo interno a que se nega provimento.
>
> (AgInt no AREsp n. 1.343.618/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023.)
>
> DIREITO PROCESSUAL CIVIL E BANCÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. FORÇA EXECUTIVA. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE EM RECURSO ESPECIAL. INCOMPETÊNCIA DO STJ. REQUISITOS DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL (ARTS. 784, III, E 26 E 28 DA LEI 10.931/2004). NECESSIDADE DE INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO PARA AFASTAR CERTEZA, LIQUIDEZ E EXIGIBILIDADE. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.
>
> [...] **8. O STJ não é instância revisora de fatos e provas, mas sim Corte uniformizadora da interpretação da legislação federal, devendo ser prestigiado o entendimento do Tribunal de origem, que analisou exaustivamente o caderno probatório.**
>
> [...] (AREsp n. 3.025.257/RJ, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)
>
> DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA MERCANTIL DE PRODUTOS E COMODATO DE EQUIPAMENTOS. COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL. IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO. AGRAVOS CONHECIDOS PARA NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS ESPECIAIS.

Documento eletrônico VDA59380102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:17
Código de Controle do Documento: 1429c6b6-42d2-4ce4-95ef-c6431969038f

> [...] **7. O STJ não é uma terceira instância revisora de fatos, mas sim uma Corte de precedentes cuja competência recursal reside na interpretação da lei federal e na uniformização da jurisprudência.**
>
> 8. Agravos conhecidos para negar provimento aos recursos especiais.
>
> (AREsp n. 2.739.264/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026.)

3. Do dissídio jurisprudencial

A incidência da Súmula 7 deste Superior Tribunal de Justiça impede também o conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, conforme orientação consolidada desta Corte (AgInt no AREsp n. 1.664.858/MT, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023; AgInt no AREsp n. 2.062.702/BA, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 31/3/2023; AgInt no AREsp n. 2.094.661/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 7/6/2023; AgInt no AREsp n. 2.431.828/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 6/3/2024; AgInt no AREsp n. 2.690.455/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 24/3/2025; AgInt no AREsp n. 2.573.701/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025).

Acresce-se, ainda, que os paradigmas indicados pela recorrente versam, em linhas gerais, sobre a responsabilidade de incorporadora e construtora em hipóteses de vícios, atraso ou inadimplemento em empreendimento imobiliário. O acórdão recorrido, por sua vez, tratou de venda a non domino realizada por empresa diversa da incorporadora, tendo o Tribunal de origem concluído expressamente pela ausência de prova da participação desta no negócio impugnado. Inexiste, portanto, similitude fática suficiente para a caracterização do dissídio jurisprudencial alegado.

4. Dispositivo

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

Incabível a majoração de honorários advocatícios prevista no art. 85, § 11, do CPC, considerando que a interposição de agravo interno não inaugura nova instância (EDcl no AgInt no AREsp n. 2.430.813/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024; EDcl no AgInt no REsp n. 2.145.456/SC, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 25/5/2026, DJEN de 28/5/2026).

É como voto.

Documento eletrônico VDA59380102 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 24/08/2026 17:03:17
Código de Controle do Documento: 1429c6b6-42d2-4ce4-95ef-c6431969038f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.167.550 / SC

Número Registro: 2026/0036092-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50037733720198240008

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: NEIA BEATRIZ CASAGRANDE
ADVOGADOS	: FABIO SADI CASAGRANDE - SC014218
	FABIO SADI CASAGRANDE - RS051540A
	LUCIANO ANTONIO BARP - RS064709
	MARILAINE CARLA ZILIO - SC055144
AGRAVADO	: CONCRESUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVADO	: BRUNO FILIPE DA SILVA FERNANDES
ADVOGADO	: RANIERI EICH - SC030534
AGRAVADO	: LOURENCO ARISTIDES TAVARES
AGRAVADO	: NB GROUP BR S.A.
ADVOGADOS	: JEFFERSON ALEX PONTES PEREIRA - PR041282
	PAULO DE CASTRO MEYER JUNIOR - PR078965

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: NEIA BEATRIZ CASAGRANDE
ADVOGADOS	: FABIO SADI CASAGRANDE - SC014218
	FABIO SADI CASAGRANDE - RS051540A
	LUCIANO ANTONIO BARP - RS064709

Documento eletrônico VDA59620557 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:52:48
Código de Controle do Documento: 7903818d-7d79-42b2-b5e7-9f25ab6307b2

MARILAINE CARLA ZILIO - SC055144
AGRAVADO : CONCRESUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVADO : BRUNO FILIPE DA SILVA FERNANDES
ADVOGADO : RANIERI EICH - SC030534
AGRAVADO : LOURENCO ARISTIDES TAVARES
AGRAVADO : NB GROUP BR S.A.
ADVOGADOS : JEFFERSON ALEX PONTES PEREIRA - PR041282
PAULO DE CASTRO MEYER JUNIOR - PR078965

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59620557 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 02:52:48
Código de Controle do Documento: 7903818d-7d79-42b2-b5e7-9f25ab6307b2