SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3191984 - RJ (2026/0075799-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	SPE GUANUMBI- EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	:	CALCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA- RJ079605 LEANDRO SOARES SOUZA- RJ199197 ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR- RJ236892 PATRICK SILVA CORREA- RJ249287
AGRAVADO	:	GUSTAVO SANTOS REIS
ADVOGADOS	:	PEDRO LEMOS LEITE VILLASBÔAS- RJ150805 RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE- RJ139963 RICARDO COELHO DE ARAÚJO- RJ180239 ETIENNE SERRAVALLE DE SOUZA LIMA- RJ185613

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

1. Ação de rescisão de contrato c/c restituição de valores e compensação por danos morais.

2. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da não impugnação dos seguintes fundamentos da decisão de inadmissibilidade: i) incidência das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ, e ii) ausência de afronta a dispositivo legal (incidência da Súmula 284/STF).

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 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 23/06/2026 a 30/06/2026, 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.

Documento eletrônico VDA58170236 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 01/07/2026 17:17:42
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 78800b65-491e-4549-a76a-8dc36c5754da

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA58170236 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 01/07/2026 17:17:42
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 78800b65-491e-4549-a76a-8dc36c5754da

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3191984 - RJ(2026/0075799-2)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE	:	SPE GUANUMBI - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	:	CALCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605 LEANDRO SOARES SOUZA - RJ199197 ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892 PATRICK SILVA CORREA - RJ249287
AGRAVADO	:	GUSTAVO SANTOS REIS
ADVOGADOS	:	PEDRO LEMOS LEITE VILLASBÔAS - RJ150805 RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963 RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239 ETIENNE SERRAVALLE DE SOUZA LIMA - RJ185613

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

1. Ação de rescisão de contrato c/c restituição de valores e compensação por danos morais.

2. Agravo interno interposto contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da não impugnação dos seguintes fundamentos da decisão de inadmissibilidade: i) incidência das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ, e ii) ausência de afronta a dispositivo legal (incidência da Súmula 284/STF).

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 não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por SPE GUANUMBI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial..

Ação: de rescisão de contrato c/c restituição de valores e compensação por danos morais, ajuizada por GUSTAVO SANTOS DOS REIS, em face de CALÇADA S.A e SPE

Documento eletrônico VDA57088764 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 26/05/2026 13:50:26
Código de Controle do Documento: 3d03ac23-0005-432e-b67f-5a8b53eced8f

GUANUMBI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, na qual requer a rescisão do contrato de promessa de compra e venda, com devolução integral dos valores pagos e compensação por danos morais, além de pedidos acessórios.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para: i) rescindir o contrato por culpa exclusiva das requeridas; ii) pagar integralmente todos os valores pagos pelo autor, liquidados até a propositura em R$ 119.845,13 (cento e dezenove mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e treze centavos); iii) pagar compensação por danos morais no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Acórdão: deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto por CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e SPE GUANUMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA e deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto por GUSTAVO SANTOS DOS REIS, nos termos da seguinte ementa:

> APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO DO CONSUMIDOR. RESCISÃO MOTIVADA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. AÇÃO AJUIZADA POR PROMITENTE COMPRADOR VISANDO À RESCISÃO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, COM RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS, INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, PAGAMENTO DE DANOS EMERGENTES (ALUGUÉIS PAGOS NO PERÍODO DE ATRASO) E APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA DE FORMA INVERTIDA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, QUE DECLAROU A RESCISÃO DO CONTRATO, BEM COMO PARA CONDENOU A RÉ À DEVOLUÇÃO INTEGRAL DO VALOR PAGO PELO AUTOR E A REPARAÇÃO PELOS DANOS MORAIS NO VALOR DE R$15.000,00 (QUINZE MIL REAIS), ESTABELECENDO A SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA DOS ÔNUS PROCESSUAIS. RECURSO DA PARTE RÉ REQUERENDO, PRELIMINARMENTE, O RECONHECIMENTO DA ILEGITIMIDADE PASSIVA DA 1ª RÉ E DA FALTA DE INTERESSE DE AGIR DA PARTE AUTORA. NO MÉRITO, A IMPROCEDÊNCIA TOTAL DOS PEDIDOS DA PARTE AUTORA OU, SUBSIDIARIAMENTE, A REDUÇÃO DO PERCENTUAL DE RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO, BEM COMO A EXCLUSÃO DA CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE COMPENSAÇÃO PELOS DANOS MORAIS. RECURSO DA PARTE AUTORA REQUERENDO A PROCEDÊNCIA TOTAL DOS SEUS PEDIDOS OU, AO MENOS, A CONDENAÇÃO INTEGRAL DA RÉ EM RELAÇÃO AOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. AMBOS OS RECURSOS MERECEM EM PARTE PROSPERAR. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE: 1ª RÉ (CALÇADA) QUE É INCORPORADORA DO EMPREENDIMENTO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE TODOS OS ENVOLVIDOS NA CADEIA DA RELAÇÃO DE CONSUMO, INDEPENDENTEMENTE DA ESPECÍFICA RELAÇÃO CONTRATUAL FIRMADA. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 3º E 25º, E PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 7º, TODOS DO CDC. PRELIMINAR DE FALTA DE INTERESSE DE AGIR: REJEITADA. LEILÃO REALIZADO MAIS DE UM ANO APÓS A PROPOSITURA DA PRESENTE DEMANDA. FATO QUE NÃO ACARRETA PERDA DO OBJETO EM RELAÇÃO À RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. INAPLICABILIDADE DO TEMA 1.095 DO STJ, ANTE A INEXISTÊNCIA DE CONTRATO DEFINITIVO REGISTRADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO: COMPROVADO O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL, MOSTRA-SE CABÍVEL A RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESPONSABILIDADE CIVIL: DIREITO DO CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. TEORIA DO RISCO DO EMPREENDIMENTO. INTELIGÊNCIA DO ART. 14 DO CDC. PERCENTUAL DE RETENÇÃO: DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS, COM BASE NA SÚMULA 543 DO STJ, SENDO

Documento eletrônico VDA57088764 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 26/05/2026 13:50:26
Código de Controle do Documento: 3d03ac23-0005-432e-b67f-5a8b53eced8f

INAPLICÁVEL A LEI Nº 13.786/2018 POR TRATAR-SE DE CONTRATO FIRMADO ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. VALORES RESTITUÍDOS QUE DEVEM SER ACRESCIDOS DE CORREÇÃO MONETÁRIA A CONTAR DE CADA DESEMBOLSO E DE JUROS DA CITAÇÃO, CONSOANTE O ARTIGO 405 DO CÓDIGO CIVIL. RETENÇÃO DAS ARRAS/SINAL, DESPESAS DE RATEIO, SEGUROS, DESPESAS DE
LEILÃO E COMISSÃO DE CORRETAGEM: IMPOSSIBILIDADE. TRATANDO-SE DE RESCISÃO MOTIVADA PELA MORA DA PROMITENTE VENDEDORA, DEVE SER RESTABELECIDO O STATUS QUO ANTE À ASSINATURA DO CONTRATO RESCINDIDO, DEVENDO A PROMITENTE VENDEDORA ARCAR COM AS DESPESAS INERENTES AO CONTRATO QUE NÃO FOI LEVADO A TERMO POR SUA CULPA. DANO MORAL: CARACTERIZADO. INDENIZAÇÃO FIXADA EM PATAMAR ELEVADO, CONSIDERANDO AS PECULIARIDADES DO PRESENTE CASO. VERBA QUE SE REDUZ PARA 10.000,00 (DEZ MIL REAIS).
DANOS EMERGENTES (ALUGUEL DE OUTRO IMÓVEL) E MULTA MORATÓRIA (INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL): DIANTE DA PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE RESCISÃO DO PRÓPRIO AUTOR, NÃO MERECE PROSPERAR O PEDIDO DE CONDENAÇÃO DA RÉ AO PAGAMENTO DE DANO EMERGENTE E MULTA MORATÓRIA. VERBAS QUE TÊM COMO FINALIDADE INDENIZAR O ADIMPLEMENTO TARDIO DA OBRIGAÇÃO, LOGO, SOMENTE SÃO DEVIDAS EM SITUAÇÕES DE MANUTENÇÃO DO VÍNCULO CONTRATUAL, O QUE NÃO É O CASO DOS AUTOS. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS: A PARTE AUTORA DECAIU DE PARTE MÍNIMA DO SEU PEDIDO, DEVE A PARTE RÉ RESPONDER INTEGRALMENTE PELO PAGAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, NA FORMA DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 86 DO CPC/15. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS PARA REDUZIR A COMPENSAÇÃO PELOS DANOS MORAIS, BEM COMO PARA CONDENAR A PARTE RÉ AO PAGAMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, MANTENDO- SE, NO MAIS, A SENTENÇA RECORRIDA.
(e-STJ fls. 1053-1055)

Embargos de Declaração: opostos por GUSTAVO SANTOS REIS, foram rejeitados.

Decisão da Presidência do STJ: 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 de forma específica os fundamentos da inadmissão do recurso especial, afastando a incidência das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ e demonstrando a inaplicabilidade da Súmula 182 do STJ, além de apontar dissídio jurisprudencial. 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

Documento eletrônico VDA57088764 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 26/05/2026 13:50:26
Código de Controle do Documento: 3d03ac23-0005-432e-b67f-5a8b53eced8f

1. A decisão agravada não conheceu do agravo em recurso especial, com fundamento no art. 932, III, do CPC, ante a ausência de impugnação dos seguintes fundamentos da decisão de inadmissibilidade proferida pelo TJ/RJ: i) incidência das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ, e ii) ausência de afronta a dispositivo legal (incidência da Súmula 284/STF).

I. Da 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 alegar genericamente que pretendia a aplicação do direito à hipótese, sem demonstrar quais os pressupostos fáticos necessários ao julgamento do recurso estavam delineados no acórdão recorrido.

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.

II. Da incidência da Súmula 5/STJ

4. Da leitura do agravo em recurso especial, verifica-se que a parte agravante não impugnou a incidência da Súmula 5/STJ, pois não demonstrou que a análise do recurso especial prescinde da interpretação das cláusulas do contrato objeto do recurso.

5. Nesse sentido: AgInt no AREsp 2.417.625/RS, Terceira Turma, DJe de 28/2/2024 e AgInt no REsp 2.041.442/RN, Quarta Turma, DJe de 28/2/2024.

III. Da deficiência de fundamentação(Súmula 284/STF)

6. decisão de admissibilidade do TJ/RJ identificou a deficiência na fundamentação do recurso especial de modo a não permitir a exata compreensão da controvérsia (Súmula 284 do STF).

7. No entanto, nas razões do agravo em recurso especial a parte agravante não identificou que os fatos contidos no acórdão recorrido seriam abrangidos pelas questões jurídicas expostas no recurso especial, o que caracteriza a ausência de demonstração da violação legal.

8. Nesse sentido: AgInt no REsp 2.098.663/PE, Terceira Turma, DJe de 20/12/2023 e AgInt no AREsp 2.249.995/SP, Quarta Turma, DJe de 20/10/2023.

9. 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.

10. 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

Documento eletrônico VDA57088764 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 26/05/2026 13:50:26
Código de Controle do Documento: 3d03ac23-0005-432e-b67f-5a8b53eced8f

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.

Documento eletrônico VDA57088764 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 26/05/2026 13:50:26
Código de Controle do Documento: 3d03ac23-0005-432e-b67f-5a8b53eced8f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.191.984 / RJ

Número Registro: 2026/0075799-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00216962320158190209 202624500875 216962320158190209

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

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	: SPE GUANUMBI - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	: CALCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
	LEANDRO SOARES SOUZA - RJ199197
	ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
	PATRICK SILVA CORREA - RJ249287
AGRAVADO	: GUSTAVO SANTOS REIS
ADVOGADOS	: PEDRO LEMOS LEITE VILLASBÔAS - RJ150805
	RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963
	RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239
	ETIENNE SERRAVALLE DE SOUZA LIMA - RJ185613

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: SPE GUANUMBI - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
AGRAVANTE	:

Documento eletrônico VDA58138423 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:47:01
Código de Controle do Documento: 04d5bc72-5181-4b68-b7c9-0b17add03c39

	CALCADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS :	ANTONIO RICARDO CORREA DA SILVA - RJ079605
	LEANDRO SOARES SOUZA - RJ199197
	ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
	PATRICK SILVA CORREA - RJ249287
AGRAVADO :	GUSTAVO SANTOS REIS
ADVOGADOS :	PEDRO LEMOS LEITE VILLASBÔAS - RJ150805
	RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE - RJ139963
	RICARDO COELHO DE ARAÚJO - RJ180239
	ETIENNE SERRAVALLE DE SOUZA LIMA - RJ185613

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, 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, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58138423 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:47:01
Código de Controle do Documento: 04d5bc72-5181-4b68-b7c9-0b17add03c39