SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3197618 - SP (2026/0083231-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	H.S. MALHEIROS & CIA LTDA
ADVOGADO	:	GUILHERME AUGUSTO FERNANDES- SP401265
AGRAVANTE	:	HAMILTON DE SOUSA MALHEIROS FILHO
ADVOGADOS	:	ROSANA APARECIDA CHIODI- SP113846
		GUILHERME AUGUSTO FERNANDES- SP401265
AGRAVADO	:	ROSELENE SCIARANTOLA GONÇALVES DE ABREU
ADVOGADOS	:	SIDNEI INFORCATO- SP066502
		SIDNEI INFORÇATO JUNIOR- SP262757

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E RESSARCIMENTO POR ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

1. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual e ressarcimento por enriquecimento ilícito.

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: Súmulas 7 e 13/STJ e deficiência na demonstração do dissídio.

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.

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.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Documento eletrônico VDA58170062 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 17:18:15
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: ddda99ff-5cca-4433-a0c8-50eef6203590

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA58170062 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 17:18:15
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: ddda99ff-5cca-4433-a0c8-50eef6203590

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3197618 - SP(2026/0083231-3)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE	:	H.S. MALHEIROS & CIA LTDA
ADVOGADO	:	GUILHERME AUGUSTO FERNANDES - SP401265
AGRAVANTE	:	HAMILTON DE SOUSA MALHEIROS FILHO
ADVOGADOS	:	ROSANA APARECIDA CHIODI - SP113846
		GUILHERME AUGUSTO FERNANDES - SP401265
AGRAVADO	:	ROSELENE SCIARANTOLA GONÇALVES DE ABREU
ADVOGADOS	:	SIDNEI INFORCATO - SP066502
		SIDNEI INFORÇATO JUNIOR - SP262757

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E RESSARCIMENTO POR ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO DE INADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL.

1. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual e ressarcimento por enriquecimento ilícito.
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: Súmulas 7 e 13/STJ e deficiência na demonstração do dissídio.
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.
4. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por H. S. MALHEIROS & CIA LTDA. e HAMILTON DE SOUSA MALHEIROS FILHO, contra decisão que não conheceu do agravo em recurso especial, com base no art. 21 -E, V, c/c o art. 253, parágrafo único, I, ambos do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça.

Ação: declaratória de nulidade de cláusula contratual e ressarcimento por enriquecimento ilícito, ajuizada por H. S. MALHEIROS & CIA. LTDA. e HAMILTON DE SOUSA MALHEIROS FILHO, em face de ROSELENE SCIARANTOLA GONÇALVES DE ABREU.

Documento eletrônico VDA57069880 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/05/2026 19:01:03
Código de Controle do Documento: d75ca554-676f-445b-b370-1592a435fc03

Sentença: rejeitou o pedido formulado na ação principal, condenando a parte agravante ao pagamento das custas e dos honorários, que foram fixados em 10% sobre o valor da causa, assim também como acolheu em parte o pedido reconvencional, para condenar a parte agravante ao pagamento dos débitos locativos na proporção de 50% do aluguel e IPTU previsto em contrato, para o período em cobrança, cujos valores deverão ser apurados em liquidação de sentença. Assim, ante a sucumbência recíproca, condenou a parte agravada e a parte agravante ao pagamento das custas, na proporção de 50%, e dos honorários no valor de 20% da condenação, na mesma proporção, nos moldes dos artigos 85, § 2º, 86, CPC.

Acórdão: negou provimento à Apelação interposta pela parte agravante.

Embargos de declaração: opostos, pela parte agravante, foram rejeitados; opostos, pela parte agravante, não foram conhecidos; opostos, pela parte agravante, foram rejeitados; opostos, pela parte agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 22, III, Lei 8.245/1991, 187, 421, 422, 475, 884, CC, bem como dissídio jurisprudencial, sustentando que: i) o TJ/SP desconsiderou a responsabilidade da parte recorrida pela falha estrutural do imóvel e pela subsequente rescisão contratual, violando frontalmente o disposto no art. 22, III, Lei 8.245/1991; e, ii) o TJ/SP, ao chancelar a conduta da parte recorrida e desconsiderar a má-fé por ela praticada, violou frontalmente os artigos 421, 422, CC, que consagram os princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva; e, iii) o TJ/SP, ao negar o direito da parte recorrente à indenização pelos investimentos realizados no imóvel, chancelou um evidente enriquecimento sem causa para a parte recorrida, em flagrante violação ao disposto no art. 884, CC; e, iv) o TJ/SP, ao não reconhecer a culpa da parte recorrida pela rescisão contratual e ao afastar o direito da parte recorrente à indenização, violou os artigos 187, 475, CC, que tratam, respectivamente, do abuso de direito e da resolução contratual por inadimplemento.

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 efetivamente articulou razões específicas e concretas em relação a cada um dos fundamentos invocados na decisão de inadmissibilidade. Requer, assim, o provimento do agravo.

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA57069880 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/05/2026 19:01:03
Código de Controle do Documento: d75ca554-676f-445b-b370-1592a435fc03

A decisão agravada não conheceu do agravo em recurso especial, com base no art. 21 -E, V, c/c o art. 253, parágrafo único, I, ambos do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, ante a ausência de impugnação dos seguintes fundamentos da decisão de inadmissibilidade proferida pelo TJ/SP:

i) reexame de contexto fático-probatório(Súmula 7/STJ);

ii) deficiência na demonstração do dissídio jurisprudencial;

iii) incidência da Súmula 13/STJ.

I. DO REEXAME DE CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO(SÚMULA 7/STJ)

1. 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 a desnecessidade do revolvimento de fatos e provas.

2. Nesse sentido, confira-se: AgInt no AREsp 2.441.269/RS, Terceira Turma, DJe 28/2/2024 e AgInt no AREsp 2.326.551/GO, Quarta Turma, DJe 21/12/2023.

II. DA DEFICIÊNCIA NA DEMONSTRAÇÃO DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL E DA INCIDÊNCIA DA SÚMULA 13/STJ

3. Com o objetivo de impugnar o óbice da ausência de comprovação da divergência jurisprudencial, deve a parte agravante comprovar que realizou uma análise comparativa detalhada entre o acórdão recorrido e o paradigma, de modo a identificar as semelhanças entre as situações de fato e a existência de interpretações jurídicas diferentes sobre mesmo dispositivo legal, além de observar os requisitos formais, consoante previsão dos arts. 1029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 3º, do RISTJ, o que não se verificou nas razões do agravo em recurso especial.

4. Nesse sentido: AgInt no REsp 1.813.194/ES, Terceira Turma, DJe 29/2/2024 e AgInt no REsp 2.041.495/RN, Quarta Turma, DJe 20/12/2023.

5. No mais, não se pode conhecer do recurso no tocante ao dissídio jurisprudencial, porquanto incidente a Súmula 13/STJ, restando prejudicado.

6. Nesse sentido: AREsp 3.063.992/RS, Quarta Turma, DJEN 27/3/2026; REsp 2.053.382/SP , Quarta Turma, DJEN 19/3/2026; REsp 2.240.758/SP, Terceira Turma, DJEN 13/2/2026; REsp 2.243.350/SP, Terceira Turma, DJEN 13/2/2026.

7. Em atenção ao princípio da dialeticidade, cumpre à parte agravante apontar que, nas razões do agravo em recurso especial, combateu os fundamentos

Documento eletrônico VDA57069880 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/05/2026 19:01:03
Código de Controle do Documento: d75ca554-676f-445b-b370-1592a435fc03

da decisão agravada, ônus do qual não se desincumbiu, não sendo possível impugnar a decisão de admissibilidade nas razões do agravo interno.

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

DISPOSITIVO

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

Documento eletrônico VDA57069880 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 25/05/2026 19:01:03
Código de Controle do Documento: d75ca554-676f-445b-b370-1592a435fc03

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.197.618 / SP

Número Registro: 2026/0083231-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10125372620178260451 10216503820168260451

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	: H.S. MALHEIROS & CIA LTDA
AGRAVANTE	: HAMILTON DE SOUSA MALHEIROS FILHO
ADVOGADOS	: ROSANA APARECIDA CHIODI - SP113846
	GUILHERME AUGUSTO FERNANDES - SP401265
AGRAVADO	: ROSELENE SCIARANTOLA GONÇALVES DE ABREU
ADVOGADOS	: SIDNEI INFORCATO - SP066502
	SIDNEI INFORÇATO JUNIOR - SP262757

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: H.S. MALHEIROS & CIA LTDA
ADVOGADO	: GUILHERME AUGUSTO FERNANDES - SP401265
AGRAVANTE	: HAMILTON DE SOUSA MALHEIROS FILHO
ADVOGADOS	: ROSANA APARECIDA CHIODI - SP113846
	GUILHERME AUGUSTO FERNANDES - SP401265
AGRAVADO	: ROSELENE SCIARANTOLA GONÇALVES DE ABREU
ADVOGADOS	: SIDNEI INFORCATO - SP066502

Documento eletrônico VDA58138192 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 00:43:05
Código de Controle do Documento: 3f1cb385-90b6-4472-8909-d8f671f5bd6c

SIDNEI INFORÇATO JUNIOR - SP262757

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 VDA58138192 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 00:43:05
Código de Controle do Documento: 3f1cb385-90b6-4472-8909-d8f671f5bd6c