



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2903050 - DF (2025/0121463-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : LAGOA QUENTE HJR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
AGRAVANTE : LAGOA ECO TOWERS
ADVOGADOS : PEDRO HENRIQUE SCHMEISSER DE OLIVEIRA - GO034448
 MARIANA COSTA MUSSI - GO055864
 LUCIANO PEREIRA DE FREITAS GOMES - GO034445
 MATHEWS CUNHA BORGES - GO059870
AGRAVADO : JANDERSON JUNIO PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADO : VANDERLEI LIMA DE MACEDO - DF049153

DECISÃO

Cuida-se de agravo (art. 1.042 do CPC/15) interposto por **LAGOA QUENTE HJR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e OUTRA**, em face de decisão que não admitiu recurso especial da parte ora insurgente.

O apelo extremo, fundado na alínea “a” e “c” do permissivo constitucional, desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, assim ementado (fl. 543, e-STJ):

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA SOB O MODELO DE MULTIPROPRIEDADE E REGIME DE AFETAÇÃO. LEI Nº 13.786/2018. REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. SENTENÇA CONFIRMADA. RECURSO IMPROVIDO.

I. CASO EM EXAME:

1. Apelação contra sentença que declarou a rescisão de contrato de compra e venda de unidade imobiliária em regime de multipropriedade e condenou a parte requerida à reparação por danos materiais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. Em preliminar, questiona-se a legitimidade passiva da administradora do condomínio.

3. No mérito, a questão em discussão consiste em verificar o percentual das retenções previstas a título de multa contratual e a taxa de corretagem (art. 67-A da Lei 13.786/2018), bem assim o termo inicial da correção monetária e juros de mora.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. Por força da teoria da asserção, a legitimidade das partes deve ser verificada, em tese, com base nas alegações vertidas pelo autor na inicial. Sob essa ótica,

não há que se falar em ilegitimidade das partes para figurarem na demanda, quando a pertinência subjetiva da lide, caracterizada pelo vínculo jurídico que liga os sujeitos da ação à situação sub iudice, foi demonstrada pela análise da pretensão deduzida na inicial. Preliminar de ilegitimidade passiva da administradora do Condomínio, Lagoa Eco Towers, rejeitada.

4. A Lei nº 13.786/2018 alterou a Lei nº 4.591/1964 e introduziu o art. 67-A e deu nova disciplina para a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano. O § 5º do art. 67-A autoriza, se constar expressamente do contrato, a retenção de até 50% do valor pago em caso de desistência do adquirente de imóvel sob o regime de afetação; o inciso I autoriza a dedução da integralidade da comissão de corretagem.

5. Conquanto haja disposição expressa no contrato no sentido de autorizar a retenção no percentual máximo, estando a hipótese sob égide do Código de Defesa do Consumidor, poderá o juiz, diante de cláusula que penaliza excessivamente o consumidor ou crie vantagem exagerada para uma parte em detrimento da outra, reduzir a penalidade convencionada ajustando-a a patamares razoáveis com vistas nas particularidades do caso concreto, impedindo uma obrigação demasiadamente onerosa para o consumidor e o enriquecimento sem causa do fornecedor.

6. Correção monetária a partir do desembolso e juros de mora a partir da citação (IRDR 7 - 2016.00.2.048748-4)

IV. DISPOSITIVO: 7. Apelação Desprovida.

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados (fls. 622-627, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 639-660, e-STJ), a parte insurgente apontou além de dissídio jurisprudencial violação aos seguintes artigos: **a)** 485, VI, do Código de Processo Civil, sustentando a ilegitimidade passiva da LAGOA ECO TOWERS, uma vez que sua atividade é restrita à administração condominial; **b)** 67-A da Lei nº 13.786/2018, asseverando ser devida a aplicação do percentual de dedução estabelecido no instrumento pactuado; **c)** 725 do Código Civil, alegando a possibilidade de retenção da comissão de corretagem; **d)** 421, 422, 1.358-C, 1.358-G e 1.358-J, todos do Código Civil, afirmando ser incabível a devolução das taxas condominiais pagas, uma vez que estavam previstas em contrato e devem correr por conta do adquirente.

Contrarrazões às fls. 682-698, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade, o Tribunal de origem negou seguimento ao reclamo (fls. 703-706, e-STJ), dando ensejo na interposição do presente agravo (fls. 710-717, e-STJ), visando destrancar aquela insurgência.

Contraminuta às fls. 724-729, e-STJ.

É o relatório.

Decido.

A irresignação, em parte, merece prosperar.

1. A parte insurgente alega violação aos artigos 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, sustentando sua ilegitimidade passiva. Sustenta, em síntese, que o

Condomínio Lagoa Eco Towers não possui personalidade jurídica própria e não exerce atividade econômica, uma vez que sua atividade é restrita à administração condominial.

Acerca da controvérsia, o Tribunal local assim decidiu pela legitimidade passiva da Lagoa Eco Towers (fls. 542-558, e-STJ):

No tocante à arguição de ilegitimidade passiva da segunda Requerida, LAGOA ECO TOWERS, constata-se que a r. Sentença, com efeito, olvidou-se de apreciar a preliminar, embora suscitada em contestação, cujo exame se impõe. No entanto, não merece acolhida.

Vale lembrar que por força da teoria da asserção, a legitimidade das partes deve ser verificada, em tese, com base nas alegações vertidas pelo autor na inicial. Sob essa ótica, não há que se falar em ilegitimidade das partes para figurarem na demanda, quando a pertinência subjetiva da lide, caracterizada pelo vínculo jurídico que liga os sujeitos da ação à situação sub judice, foi demonstrada pela análise da pretensão deduzida na inicial.

Acresça-se que, **na qualidade de administradora do condomínio, recebeu valores pagos pela Autora a esse título**, conforme se vê dos comprovantes de depósitos em nome de LAGOA ECO TOWERS - CNPJ: 44.672.366/0001-82 (id Num. 62486629 - Pág. 1; Num. 62486630 - Pág. 1; Num. 62486634 - Pág. 1.

Quadra dizer, não há como se esquivar da legitimidade para figurar no polo passivo da demanda em que também se busca, além da rescisão da avença, a restituição do montante desembolsado, inclusive dos valores pagos a título de taxa condominial e que foi por ela recebido.

Outrossim, a Lei Consumerista (arts. 18 a 20) prescreve acerca da responsabilidade imputada a toda a cadeia de fornecedores. No caso, além de outras tratativas, a Apelante era administradora do imóvel, participou da cadeia de consumo.

Nessa esteira, "Impende consignar que, cuidando-se o caso concreto de nítida relação de consumo, aquele que contrata não tem condições de diferenciar a atuação das empresas envolvidas na contratação, cabendo também a aplicação da teoria da aparência em relação àqueles que, de alguma forma, participaram da cadeia de consumo. Nesse contexto, à luz das assertivas constantes da inicial, há pertinência subjetiva entre a apelante/ré e a relação jurídica debatida nos autos." (07105611520208070020 – ac. 1603730 - 3ª Turma Cível – Rel. Des. MARIA DE LOURDES ABREU - DJE : 05/09/2022)

Tal conclusão, contudo, destoa da jurisprudência desta Corte Superior, no sentido de que **"a empresa de administração hoteleira não tem responsabilidade solidária pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias em construção, porquanto não integra a cadeia de fornecimento relativa à incorporação formada pelas sociedades empresárias inadimplentes"** (AgInt no REsp n. 1.914.177/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 13/12/2022, DJe de 25/1/2023).

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ORDINÁRIA DE RECONHECIMENTO DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.

1. "Deve ser reconhecida a ilegitimidade passiva e afastada a responsabilidade solidária da rede hoteleira pelo não adimplemento do contrato de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias, porquanto não integra a cadeia de fornecimento relativa à incorporação formada pelas sociedades empresárias inadimplentes" (AgInt no AREsp 1555853/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 04/02/2020, DJe 11/02/2020). Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.937.424/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 20/3/2023, DJe de 23/3/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E MATERIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. NECESSIDADE DE SUSPENSÃO DO JULGAMENTO. TEMA PREJUDICADO. **ILEGITIMIDADE PASSIVA DA REDE HOTELERIA. INEXISTÊNCIA DE CADEIA DE FORNECIMENTO.** PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte segue no sentido de que a rede hoteleira não tem legitimidade para responder, solidariamente, pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda das unidades do empreendimento, por não integrar a cadeia de fornecimento relativa à incorporação imobiliária.

2. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.950.230/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023.)

AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA REDE HOTELEIRA. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Deve ser afastada qualquer responsabilização solidária da rede hoteleira tão só pelo inadimplemento do contrato de promessa de compra e venda das unidades do apart-hotel, uma vez que não compõe a cadeia de fornecimento, além de também ter sido prejudicada, ante a impossibilidade de gerar renda com a locação das unidades imobiliárias correspondentes. Precedentes.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.935.362/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 11/4/2022, DJe de 19/4/2022.)

Neste caso, como o acórdão expressamente indica que a recorrente LAGOA ECO TOWERS recebeu recursos apenas pela administração do condomínio, é necessário reconhecer sua ilegitimidade passiva.

2. Em seguida, a parte insurgente alega vulneração aos artigos 67-A da Lei nº 13.786/2018, asseverando ser devida a aplicação do percentual de retenção estabelecido no instrumento pactuado.

Sobre o tema, o aresto vergastado assim consignou (fls. 570-572, e-STJ):

Portanto, o contrato deve realmente ser resolvido, aplicando-se as cláusulas cabíveis para tal.

Todavia, ainda que se esteja diante de cláusula lícita, afigura-se razoável a interferência judicial para diminuir o percentual de retenção previsto no contrato de 50% para 25%, o qual se mostra razoável para finalidade a qual se destina, impedindo uma obrigação demasiadamente onerosa para o consumidor e o enriquecimento sem causa do fornecedor. Suficiente, contudo, para reparar os gastos suportados pela parte ré, referentes às despesas administrativas, impostos e taxas, sobretudo em virtude desta ficar com a propriedade do imóvel, podendo renegociá-los posteriormente.

[...]

A conclusão do acórdão foi a resolução do contrato com a aplicação das cláusulas cabíveis, mas com intervenção judicial para ajustar os percentuais de retenção. O acórdão determinou a redução do percentual de retenção previsto no contrato de 50% para 25%, considerando este percentual mais razoável para evitar uma obrigação excessivamente onerosa para o consumidor e o enriquecimento sem causa do fornecedor.

Contudo, a conclusão adotada pela Corte de origem, no ponto, também está em dissonância com o entendimento desta Corte, segundo a qual **nos contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, [...] a retenção dos valores pagos pode chegar a 50%**, conforme estabelece o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018." (AgInt no REsp n. 2.055.691/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 13/6/2023.).

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE CONTRÁRIA. INSURGÊNCIA RECURSAL DO REQUERENTE.

1. **"Em contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, a retenção dos valores pagos pelo comprador desistente pode chegar a até 50%, segundo o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018."** (AgInt no

REsp n. 2.110.077/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.).

2. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.145.090/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 7/10/2024, DJe de 10/10/2024.)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N.º 13.786/18. RETENÇÃO DE ATÉ 50% DOS VALORES PAGOS. PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA. ABUSO NÃO CARACTERIZADO NO CASO CONCRETO.

1. Em contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, a retenção dos valores pagos pelo comprador desistente pode chegar a até 50%, segundo o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp n. 2.110.077/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RESILIÇÃO UNILATERAL DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DE 25%. CONTRATOS FIRMADOS ANTES DA LEI N. 13.786/2018. POSSIBILIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ABATIMENTO. VIABILIDADE, CASO EXISTA CLARA PREVISÃO CONTRATUAL. TESE SUFRAGADA EM RECURSO REPETITIVO. ART. 42 DO CDC. DEVOLUÇÃO EM DOBRO DO VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM ABATIDA. INVIABILIDADE, POR AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. TAXA ADMINISTRATIVA EM VALOR RAZOÁVEL PARA OBTENÇÃO DE CERTIDÕES, DOCUMENTOS DIVERSOS E ELABORAÇÃO DE DOSSIÊ PARA PROPICIAR O FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CABIMENTO. TAXA POR CESSÃO DE DIREITOS, FIXADA TENDO POR BASE O VALOR DO CONTRATO. ABUSIVIDADE.

[...]

2. Como o legitimado extraordinário vindica ao Judiciário disciplinar também contratos futuros, na vigência da Lei n. 13.786/2018, o art. 67-A, I e II, da Lei de Incorporação Imobiliária (Lei n. 4.591/1964), também incluído pela novel Lei n. 13.786/2018, dispõe que, em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, a pena convencional não poderá exceder a 25% da quantia paga e que pode ser deduzida também a integralidade da comissão de corretagem. Por sua vez, o parágrafo 5º estabelece que, **quando a**

incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, do que tratam os arts. 31-A a 31-F, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos naquele artigo e atualizados com base no índice contratualmente definido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput do mesmo artigo seja estabelecida até o limite de 50% da quantia paga.

[...]

9. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.947.698/MS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 8/3/2022, DJe de 7/4/2022.)

No caso em exame, embora faça menção à abusividade da cláusula em questão e afirme não ser razoável a retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, o Tribunal de origem não detalha em que consistiria o abuso nem expõe circunstâncias a demonstrar, em concreto, em que consistiria a falta de razoabilidade.

Ora, se o percentual de retenção fixado no contrato encontra-se dentro do limite estabelecido pela lei, não há que se falar em sua ilegalidade, notadamente quando o Tribunal de origem não traz qualquer fundamento apto a afastar a cláusula contratual, cingindo-se a afirmar genericamente que a multa seria abusiva pois onera em demasia os adquirentes.

Não há, portanto, que se falar em ilegalidade na fixação, pelo contrato, de multa de 50% dos valores pagos, devendo o acórdão recorrido ser reformado, no ponto.

3. Ato contínuo, a parte alega violação ao artigo 725 do CC, ao argumento da necessidade de retenção integral da comissão de corretagem.

O acórdão manteve a decisão de limitar a retenção da comissão de corretagem ao percentual de 6% do valor total do imóvel, apesar da cláusula contratual que permitia a retenção integral, justificando que o valor originalmente fixado estava muito acima do praticado no mercado e poderia penalizar excessivamente o consumidor (fls. e-STJ):

Quanto à comissão de corretagem, não se olvida de que o c. STJ, no tema 983, assentou 'validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem'.

Também não se olvida que poderá ser retida na integralidade na forma do inciso I do art. 67-A da Lei 13768/2018, desde que haja previsão expressa e clara no contrato celebrado entre as partes.

Todavia, não se pode olvidar de que se trata de relação jurídica que está sob a égide Código de Defesa do Consumidor, de modo que, conforme as particularidade apresentadas, cabe ao juiz sempre verificar se há um razoável equilíbrio contratual e se não existem cláusulas que penalizem excessivamente o consumidor ou criem vantagens exageradas para uma parte em detrimento da outra.

Sob essa ótica, considerando o valor da comissão de corretagem na importância de R\$ 11.500,00, correspondente a 12% do valor do imóvel, ou seja, muito acima do que ordinariamente vem sendo fixado no mercado, houve por bem o i. Magistrado reduzi-la a patamar razoável.

Como constou da r. sentença, “Quando a Lei do Distrato indica que os valores a título de comissão de corretagem estariam isentos de devolução pressupõe que tal rubrica não poderá destoar das práticas comuns e preços corriqueiramente praticados, sob pena de burlar-se o sistema de garantias mínimas ao consumidor. Elevar a comissão de corretagem a percentuais muito distantes daqueles próprios de negócios destes jaez configura prática ilegal, vedada pelo ordenamento.”

Nessa esteira, apesar da irrisignação da parte apelante, merece ser mantido o entendimento monocrático que limitou a retenção da comissão de corretagem ao percentual de 6% do valor total do imóvel.

Contudo, a ora recorrente não se desincumbiu do ônus de impugnar o referido fundamento, como manda o princípio da dialeticidade, incidindo, na espécie, por analogia, a Súmula 283 do STF.

Em outras palavras, verifica-se que a parte recorrente deixou de infirmar fundamento do acórdão recorrido - suficiente para sua manutenção - incidindo, na espécie, por analogia, a Súmula 283 do STF, *in verbis*:

Súmula 283 - É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

[...]

5. A subsistência de fundamento inatacado, apto a manter a conclusão do aresto impugnado, e a apresentação de razões dissociadas desse fundamento, impõe o reconhecimento da incidência das Súmulas 283 e 284 do STF, por analogia. Precedentes.

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp 1656284/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 11/11/2019, DJe 19/11/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO. PRECARIEDADE NA COMPROVAÇÃO DO INADIMPLEMENTO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA CONSTITUIÇÃO DO DÉBITO. NEGÓCIO REALIZADO EM 1999, COM AS PRIMEIRAS PROVIDÊNCIAS PARA COBRANÇA REALIZADAS APENAS EM 2013. INCIDÊNCIA DA SUPRESSIO. FUNDAMENTOS NÃO ATACADOS. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. CONCLUSÃO ACERCA DA APLICAÇÃO DA SUPRESSIO. SÚMULA 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Ao examinar o feito, o Tribunal local concluiu que, diante da precariedade de provas da constituição do débito, do longo decurso de tempo entre o suposto inadimplemento e a tomada de providências para cobrança dos réus, ocasionaram a incidência da "supressio". Todavia, tais fundamentos autônomos e suficientes para a manutenção do acórdão recorrido não foram rebatidos pelo recorrente em seu apelo especial. Desse modo, verifica-se a falta de impugnação objetiva e direta ao fundamento central do acórdão recorrido, o que denota a deficiência da fundamentação recursal, a fazer incidir, no particular, as Súmulas 283 e 284 do STF.

[...]

(AgInt no AREsp 1500950/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 05/11/2019, DJe 12/11/2019)

Desta forma, a existência de fundamento inatacado no acórdão recorrido faz incidir o teor da Súmula 283/STF, por analogia, cujo óbice impede o seguimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

4. Por fim, a parte insurgente alega violação aos artigos artigos 421, 422, 1.358-C, 1.358-G e 1.358-J, todos do Código Civil, afirmando ser incabível a devolução das taxas condominiais pagas.

Com efeito, nota-se que o conteúdo normativo dos artigos apontados como violados, não fora objeto de apreciação pela Corte Estadual, carecendo do necessário prequestionamento.

Ademais, nas razões do especial **deixou a insurgente de apontar eventual violação do artigo 1.022 do CPC/15**, a fim de que esta Corte pudesse averiguar a existência de possível omissão no julgado quanto ao tema.

Na hipótese, portanto, incide o teor da Súmula 211 do STJ, a saber:

"Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo".

Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se a correta interpretação da legislação federal.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. **PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ.** REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

1. Cuida-se, na origem, de ação de indenização por danos materiais e compensação por danos morais, ajuizada em razão de atropelamento em linha férrea.

2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

3. Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à comprovação de que o acidente ocorreu em passagem clandestina da linha férrea, bem como quanto a eventuais fatos incontroversos, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

4. A incidência da Súmula 7 do STJ prejudica a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1889227/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/05/2022, DJe 18/05/2022) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. HONORÁRIOS DE PROFISSIONAIS LIBERAIS. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA 283 DO STF. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso especial pela indicada violação dos artigos 1022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. As questões referentes ao art. 133 do Código de Processo Civil não foram objeto de debate no acórdão impugnado, não obstante a oposição dos embargos de declaração na origem. Para que se configure o prequestionamento, é necessário que o Tribunal a quo se pronuncie especificamente sobre a matéria articulada pelo recorrente, emitindo juízo de valor em relação aos dispositivos legais indicados e examinando a sua aplicação ou não ao caso concreto. Desatendido o requisito do prequestionamento, incide, no caso, a Súmula 211 /STJ.

3. As conclusões do acórdão recorrido estão amparadas na relação contratual estabelecida entre as partes, e sua revisão não é possível em sede de recurso especial, em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. A subsistência de fundamentos do acórdão recorrido não atacados, impede a admissão da pretensão recursal, a teor do entendimento da Súmula nº 283 do STF.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp 1874001/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/05/2022, DJe 11/05/2022) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ABSTENÇÃO DE USO DE NOME EMPRESARIAL CUMULADA COM INDENIZATÓRIA, MARCA E NOME DE DOMÍNIO. ART. 461, § 4º, DO CPC /1973. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. MULTA. OFENSA AO ART. 461, § 6º, DO CPC/1973. REVISÃO DE MATÉRIA

FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Fica inviabilizado o conhecimento de tema trazido na petição de recurso especial, mas não debatido e decidido nas instâncias ordinárias, tampouco suscitado em embargos de declaração, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Aplicação, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

[...]

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AglInt no AREsp 631.332/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe 28/03/2017) [grifou-se]

Desta forma, fica inviabilizada a apreciação da supracitada tese, ante a ausência do necessário prequestionamento da matéria.

5. Do exposto, com amparo no artigo 932 do CPC/15 c/c a Súmula 568/STJ, conheço do agravo e dou parcial provimento ao recurso especial para declarar a ilegitimidade passiva da recorrente LAGOA ECO TOWERS, bem como para declarar a legalidade da cláusula de retenção de 50% dos valores pagos.

Publique-se.

Intimem-se.

Brasília, 30 de junho de 2025.

Ministro Marco Buzzi
Relator