



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2060942 - SP (2023/0077408-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS COMPRADORES DO
CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO "TOP TREE
TOWER VILA MARIANA"
RECORRENTE : CARLOS GUN
ADVOGADOS : RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
DANILO DE BARROS CAMARGO - SP305565
RECORRIDO : ANTONIO DE PADUA MENDES
RECORRIDO : BARTIRA PEREIRA MENDES
RECORRIDO : CARLOS ROBERTO IANONI
RECORRIDO : ONDINA YARA PEREIRA IANONI
ADVOGADOS : PAULO DÓRON REHDER DE ARAÚJO - SP246516
NATÁLIA DINIZ DA SILVA - SP289565
RENAN TADEU DE SOUZA SOARES - SP313488

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. PERDA DE EFICÁCIA. INTERPRETAÇÃO TELEOLÓGICA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. A regra do art. 489, § 1º, VI, do CPC, que exige distinção ou superação para não aplicação de súmulas ou precedentes, aplica-se a súmulas ou precedentes vinculantes, e não a julgados meramente persuasivos. O precedente do "caso Encol" não possui caráter vinculante, e a ausência de sua análise específica não configura nulidade da decisão.

2. A utilização do imóvel como estacionamento foi considerada desvirtuamento da finalidade do regime de afetação, que visa garantir a conclusão da obra e a entrega das unidades aos adquirentes. A interpretação teleológica do art. 9º da Lei 10.931/2004 permite a descaracterização do regime em casos de desvio de finalidade.

3. A questão da solidariedade entre a comissão de representantes e a incorporadora destituída não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, o que impede o conhecimento do recurso nesse ponto, por ausência de prequestionamento.

4. A admissibilidade da assistência litisconsorcial foi analisada pelo Tribunal de origem, que concluiu pela ausência de interesse jurídico relevante. A revisão dessa conclusão demandaria reexame de provas, o que é vedado em recurso especial (Súmula 7 do STJ).

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, 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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

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

Brasília, 19 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2060942 - SP (2023/0077408-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS COMPRADORES DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO "TOP TREE TOWER VILA MARIANA"
RECORRENTE : CARLOS GUN
ADVOGADOS : RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
DANILO DE BARROS CAMARGO - SP305565
RECORRIDO : ANTONIO DE PADUA MENDES
RECORRIDO : BARTIRA PEREIRA MENDES
RECORRIDO : CARLOS ROBERTO IANONI
RECORRIDO : ONDINA YARA PEREIRA IANONI
ADVOGADOS : PAULO DÓRON REHDER DE ARAÚJO - SP246516
NATÁLIA DINIZ DA SILVA - SP289565
RENAN TADEU DE SOUZA SOARES - SP313488

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. PERDA DE EFICÁCIA. INTERPRETAÇÃO TELEOLÓGICA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. A regra do art. 489, § 1º, VI, do CPC, que exige distinção ou superação para não aplicação de súmulas ou precedentes, aplica-se a súmulas ou precedentes vinculantes, e não a julgados meramente persuasivos. O precedente do "caso Encol" não possui caráter vinculante, e a ausência de sua análise específica não configura nulidade da decisão.

2. A utilização do imóvel como estacionamento foi considerada desvirtuamento da finalidade do regime de afetação, que visa garantir a conclusão da obra e a entrega das unidades aos adquirentes. A interpretação teleológica do art. 9º da Lei 10.931/2004 permite a descaracterização do regime em casos de desvio de finalidade.

3. A questão da solidariedade entre a comissão de representantes e a incorporadora destituída não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, o que impede o conhecimento do recurso nesse ponto, por ausência de prequestionamento.

4. A admissibilidade da assistência litisconsorcial foi analisada pelo Tribunal de origem, que concluiu pela ausência de interesse jurídico relevante. A revisão dessa conclusão demandaria reexame de provas, o que é vedado em recurso especial (Súmula 7 do STJ).

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO TOP TREE TOWER VILA MARIANA e CARLOS GUN, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (e-STJ, fl. 892):

"Embargos de terceiros. Deserção não configurada. Preparo complementado. Nulidade da sentença. Inocorrência. Pedido de afastamento de ato construtivo de imóvel atualmente pertencente 'Associação dos Compradores do Condomínio de Construção do Edifício Top Tree Tower Vila Mariana', matrícula n.º 112'467 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital decorrente de regime de afetação. O regime de afetação consiste no destacamento do terreno, das acessões, bem como dos demais bens e direitos a ela vinculados, que são mantidos fora do patrimônio do incorporador e constituem o chamado Patrimônio de Afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e a entregas das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Tal situação somente é justificável na medida em que a destinação do bem está diretamente ligada à consecução da obra por se tratar de medida excepcional. No caso presente está patente o desvirtuamento, pois no local ficou demonstrada a exploração de um estacionamento para veículos. Sentença confirmada."

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 912/915).

Em seu recurso especial, a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 489, § 1º, e 926 do CPC, pois teria havido negativa de observância a precedente do STJ (caso Encol), sem demonstração de distinção ou superação, além de falta de uniformização, estabilidade, integridade e coerência jurisprudencial quanto à impossibilidade de constrição sobre patrimônio afetado quando o adquirente não adere à comissão.

(ii) art. 9º da Lei 10.931/2004, pois a perda da eficácia do patrimônio de afetação somente ocorreria nas hipóteses taxativas de inadimplemento de obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias no prazo legal, não se confundindo com a utilização provisória do terreno como estacionamento, que não seria fundamento legal para afastar a afetação.

(iii) art. 265 do Código Civil, pois a solidariedade não se presumiria, de modo que a comissão de representantes não seria sucessora nem solidária da incorporadora destituída, e os adquirentes que não aderiram à comissão teriam de perseguir seu crédito exclusivamente contra a incorporadora originária e seus sócios.

(iv) art. 124 do CPC, pois a admissão de assistência litisconsorcial de CARLOS GUN seria necessária, na medida em que a sentença influiria em sua relação jurídica com os adversários, já que parte do terreno por ele confiado ao empreendimento poderia ser atingida pela constrição.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 987/998).

É o relatório.

VOTO

Síntese fática.

Extraí-se dos autos que, na origem, a Comissão de Representantes dos Compradores do Condomínio de Construção do Edifício Top Tree Tower Vila Mariana alegou deter a posse direta e os poderes inerentes à Comissão, com mandato legal para concluir o empreendimento e administrar o patrimônio de afetação, sustentando que a penhora do terreno afetado seria incompatível com seus direitos e com a finalidade da incorporação. Aduziu que os exequentes não teriam aderido à Comissão, devendo perseguir seus créditos apenas contra a incorporadora destituída e seus sócios, e que a afetação, instituída nos termos da Lei 4.591/64 (v.g., art. 31-A, § 1º), impediria a constrição em execução alheia ao empreendimento; propôs, assim, embargos de terceiro com pedido de suspensão da penhora e cancelamento definitivo da medida constritiva.

A sentença julgou improcedentes os embargos de terceiro, reconhecendo o desvirtuamento do regime de afetação pela utilização do imóvel como estacionamento, determinando a perda da eficácia do regime de afetação patrimonial, mantendo a penhora sobre o bem e condenando a embargante ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa (e-STJ, fls. 325-328).

No acórdão, o Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento à apelação, confirmando a improcedência dos embargos e a manutenção da constrição, por entender que a afetação somente se justificaria quando diretamente vinculada à consecução da obra, o que não se verificaria diante da exploração do estacionamento; afastou preliminares e majorou os honorários para 11% do valor atualizado da causa (e-STJ, fls. 891-899).

I. Da Alegada Nulidade por Violação aos Arts. 489, § 1º, e 926 do Código de Processo Civil

A parte recorrente argumenta que o acórdão recorrido padece de nulidade por violação aos artigos 489, § 1º, e 926 do Código de Processo Civil, ao não ter analisado o precedente desta Corte Superior referente ao "caso Encol" (REsp nº. 1.115.605), sem demonstrar o devido *distinguishing* ou *overruling*.

O artigo 489, § 1º, VI, do Código de Processo Civil estabelece como deficiente a decisão que *"deixar de seguir enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento"*. Contudo, a interpretação sistemática e teleológica do dispositivo, em conjunto com o art. 926 do mesmo diploma, que trata do dever de uniformização da jurisprudência, conduz à conclusão de que o dever de se manifestar sobre precedentes invocados aplica-se primariamente àqueles que possuem caráter vinculante, como os julgados em sede de recursos repetitivos ou incidentes de resolução de demandas repetitivas, ou as súmulas.

Nesse viés, precedentes que não ostentam tal caráter, embora persuasivos e de grande relevância, não impõem ao julgador o dever de refutá-los expressamente sob pena de nulidade da decisão. A distinção ou superação, nesses casos, é uma faculdade do julgador, e não uma obrigação processual passível de anular o julgado. A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. AUSÊNCIA DE NULIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL CONFIGURADA. NECESSIDADE DE EXAME, PELO TRIBUNAL ESTADUAL, DE QUESTÃO SUSCITADA EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DEVOLUÇÃO DOS AUTOS QUE SE IMPÕE. DECISÃO AGRAVADA. CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO NÃO CARACTERIZADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Esta Corte de Justiça entende que "a legislação processual permite ao relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal, sendo certo, ademais, que a possibilidade de interposição de recurso ao órgão colegiado afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.936.474/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 24/2/2022).

2. O Tribunal estadual deixou de sanar omissão sobre questão suscitada em embargos de declaração, a qual é essencial para o deslinde da controvérsia, revelando-se medida salutar o retorno dos autos para que o órgão competente realize novo julgamento dos aclaratórios, com a devida apreciação da matéria nele levantada.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que "a regra do art. 489, § 1º, VI, do CPC/2015, segundo a qual o juiz, para deixar de aplicar enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, deve demonstrar a existência de distinção ou de superação, somente se aplica às súmulas ou precedentes vinculantes, mas não às súmulas e aos precedentes apenas persuasivos" (REsp n. 1.698.774/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 1º/9/2020, DJe de 9/9/2020).

4. *A conclusão acerca da necessidade de retorno dos autos à origem não ocorreu em virtude da existência de fundamentação per relationem, mas sim em decorrência da falta de pronunciamento, em absoluto, sobre a questão suscitada pelo ora agravado.*

5. *Agravo interno desprovido."*

(AgInt no AREsp n. 2.579.991/MT, relator **Ministro Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 18/9/2024, g.n.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL VIOLADO. SÚMULA N. 284 DO STF. INADMISSIBILIDADE. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. *Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.*

2. *"A regra do art. 489, §1º, VI, do CPC/15, segundo a qual o juiz, para deixar de aplicar enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, deve demonstrar a existência de distinção ou de superação, somente se aplica às súmulas ou precedentes vinculantes, mas não às súmulas e aos precedentes apenas persuasivos" (REsp 1698774/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/09/2020, DJe 09/09/2020).*

3. *A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem enfrentamento do tema pelo acórdão recorrido e sem que se aponte omissão quanto à matéria, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor da Súmula n. 211 do STJ.*

4. *O conhecimento do recurso especial exige a indicação dos dispositivos legais supostamente violados. Ausente tal requisito, incide a Súmula n. 284/STF.*

5. *O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.*

6. *No caso concreto, a análise das razões apresentadas pela recorrente quanto ao cerceamento de defesa, bem como quanto a não ter havido apenas mudança na razão social da empresa nem renúncia ao benefício de ordem, demandaria o reexame de matéria fática, o que é vedado em recurso especial.*

7. *Agravo interno a que se nega provimento."*

(AgInt no AREsp n. 2.108.361/DF, relator **Ministro Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, julgado em 19/9/2022, DJe de 23/9/2022, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRODUÇÃO DE PROVAS. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. SUFICIÊNCIA DAS PROVAS. DEVER DE MOTIVAÇÃO. ART. 927 DO CPC. ACÓRDÃO E SENTENÇA DAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. NÃO CONSTAM DO ROL PRECEDENTES VINCULANTES. INEXISTÊNCIA DO DEVER DE ANÁLISE PORMENORIZADA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. REVISÃO INVIÁVEL. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. *Não configura o cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção de prova oral, quando o tribunal de origem entender que o feito foi corretamente instruído, declarando a existência de provas suficientes para o seu convencimento.*

2. "O magistrado é o destinatário da prova, competindo às instâncias ordinárias exercer juízo acerca da suficiência das que foram produzidas, nos termos do art. 130 do CPC. A avaliação tanto da suficiência dos elementos probatórios que justificaram o julgamento antecipado da lide (art. 330, I, do CPC), quanto da necessidade de produção de outras provas demandaria a incursão em aspectos fático-probatórios dos autos, inviável, portanto, em recurso especial (Súmula n. 7/STJ)" (AgRg no REsp 1449368/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, Dje 27/08/2014).

3. **O julgador não é obrigado a discorrer sobre todos os argumentos levantados pelas partes, mas sim decidir a contento, nos limites da lide que lhe foi proposta, fundamentando o seu entendimento de acordo com o seu livre convencimento, baseado nos aspectos pertinentes à hipótese sub judice e com a legislação que entender aplicável ao caso concreto.**

4. **Com exceção dos precedentes vinculantes previstos no rol do art. 927 do CPC, inexistente obrigação do julgador em analisar e afastar todos os precedentes, acórdãos e sentenças, suscitados pelas partes.**

5. O prequestionamento não exige que haja menção expressa dos dispositivos infraconstitucionais tidos como violados, entretanto, é imprescindível que no aresto recorrido a questão tenha sido discutida e decidida fundamentadamente, sob pena de não preenchimento do requisito do prequestionamento, indispensável para o conhecimento do recurso, nos termos da Súmula 211/STJ.

6. É firme o entendimento desta Corte Superior entende que o valor estabelecido, pelas instâncias ordinárias, a título de honorários advocatícios, só pode ser alterado nas hipóteses em que a condenação se revelar irrisória ou exorbitante, distanciando-se dos padrões de razoabilidade e de proporcionalidade.

7. **Agravo interno não provido."**

(AgInt no AREsp n. 1.427.771/SP, relator **Ministro Luis Felipe Salomão**, Quarta Turma, julgado em 24/6/2019, DJe de 27/6/2019, g.n.)

O precedente que julgou o "*caso Encol*" (REsp nº 1.115.605) não foi proferido sob o rito dos recursos repetitivos nem em qualquer outra sistemática que lhe conferisse caráter vinculante. Trata-se de um precedente individual, embora de grande importância para a matéria de incorporação imobiliária e patrimônio de afetação. Assim, o Tribunal de origem não estava legalmente obrigado a se manifestar sobre ele de forma explícita, demonstrando *distinguishing* ou *overruling*, sob pena de ter sua decisão anulada com base no art. 489, § 1º, VI, do CPC.

Nessa esteira, o acórdão recorrido fundamentou sua decisão na análise das provas dos autos e na interpretação do regime de afetação, concluindo pelo seu desvirtuamento. A ausência de menção específica ao precedente invocado pelos recorrentes, portanto, não configura nulidade por ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional.

Dessa forma, a alegada violação ao art. 489, § 1º, VI, do Código de Processo Civil não se caracterizou na espécie. O Tribunal *a quo* não tinha o dever de enfrentar precedente que não era vinculante para sua decisão. Não havendo violação legal nesse ponto, a discussão sobre o prequestionamento *da violação ao art. 489* torna-se secundária, pois a premissa de sua existência foi afastada. Consequentemente, não se verifica a alegada nulidade do acórdão recorrido, e tampouco a violação ao art. 926 do CPC, que preconiza a uniformização, estabilidade, integridade e coerência da jurisprudência, mas não impõe a refutação pormenorizada de cada julgado anterior não vinculante invocado pelas partes.

II. Da Perda de Eficácia do Patrimônio de Afetação e a Interpretação do Art. 9º da Lei n. 10.931/2004

Os recorrentes alegam violação ao art. 9º da Lei n. 10.931/2004, argumentando que o rol de hipóteses para a perda de eficácia do patrimônio de afetação ali previsto é taxativo, não contemplando a utilização do imóvel como estacionamento como causa para a descaracterização do regime. O Tribunal de origem, por sua vez, concluiu pelo desvirtuamento da afetação em razão da exploração comercial do terreno, o que, para a Corte estadual, tornaria o bem passível de constrição.

Inicialmente, quanto ao prequestionamento desta matéria, e em consonância com a compreensão flexível desta Corte Superior, verifico que, embora o art. 9º da Lei n. 10.931/2004 não tenha sido expressamente nomeado no acórdão principal, a questão central da perda da eficácia do patrimônio de afetação foi o cerne da decisão recorrida.

Com efeito, o Tribunal *a quo* emitiu juízo de valor explícito sobre as condições de manutenção do regime, concluindo que o uso como estacionamento desvirtuaria sua finalidade. Essa conclusão, mesmo que não tenha abordado diretamente a "*taxatividade*" do rol legal, implicitamente adentrou o campo de sua interpretação e aplicação, ao reconhecer uma causa de perda de eficácia que não está textualmente prevista. Desse modo, o debate sobre a interpretação do art. 9º da Lei n. 10.931/2004, quanto à sua taxatividade ou à possibilidade de interpretações teleológicas que o ampliem, constitui matéria de direito prequestionada de forma implícita, apta ao conhecimento por esta via especial.

Passando ao mérito, o patrimônio de afetação, introduzido no ordenamento jurídico pela Lei n. 10.931/2004, que alterou a Lei n. 4.591/64, representa um avanço significativo na proteção dos adquirentes de unidades imobiliárias em construção. Sua essência reside na segregação patrimonial dos bens e direitos afetados à incorporação, mantendo-os apartados do patrimônio geral do incorporador, com o objetivo precípua de garantir a conclusão da obra e a entrega das unidades aos adquirentes, mesmo em caso de falência ou insolvência do incorporador. Trata-se de um mecanismo de blindagem patrimonial que visa conferir maior segurança jurídica aos investidores e fortalecer o mercado imobiliário.

O art. 9º da Lei n. 10.931/2004, de fato, elenca hipóteses para a perda da eficácia do patrimônio de afetação, as quais se referem, primariamente, ao "*pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas*" e à "*denúncia da incorporação*" em situações específicas. Contudo, a interpretação desse dispositivo não pode se dar de forma isolada, mas sim contextualizada à finalidade maior do instituto. É inegável que a legislação busca proteger a execução da obra e os interesses dos adquirentes. Quando essa finalidade é frustrada por ações ou omissões que desvirtuam a destinação do bem afetado, a manutenção da blindagem patrimonial perde sua razão de ser.

Na hipótese dos autos, o Tribunal de origem, com base no conjunto fático-probatório que não pode ser reexaminado por esta Corte (Súmula n. 7/STJ), concluiu que o imóvel, em vez de ser empregado na consecução do empreendimento imobiliário, estava sendo explorado comercialmente como estacionamento.

Tal constatação, para a Corte estadual, configurou um claro "*desvirtuamento*" da finalidade do patrimônio de afetação. Embora a exploração como estacionamento não conste expressamente como causa de perda de eficácia no art. 9º da Lei n. 10.931/2004, a interpretação teleológica do regime de afetação conduz à conclusão de que a inexecução da obra e a destinação diversa do bem, que impede a consecução do propósito original da incorporação, podem, sim, ensejar a perda da blindagem.

O regime de afetação não pode ser utilizado como escudo para a inatividade da construção ou para o uso comercial do bem em detrimento dos objetivos da incorporação, eternizando-se a proteção sem a contrapartida da efetivação do projeto imobiliário. Afinal, a proteção conferida pelo patrimônio de afetação visa assegurar a continuidade e a finalização da obra, beneficiando os adquirentes. Se o bem, por anos, está sendo utilizado para fins comerciais diversos e o empreendimento permanece paralisado, a própria essência do instituto é desvirtuada.

A inação e a exploração econômica paralela do terreno, sem que a construção avance, evidenciam uma deturpação da finalidade legal e impõem que o patrimônio retorne à esfera de responsabilidade patrimonial geral, especialmente quando há credores a serem satisfeitos.

Logo, a decisão do Tribunal de origem, ao reconhecer o desvirtuamento da finalidade do patrimônio de afetação pela exploração do terreno como estacionamento, mesmo sem expressa previsão legal no art. 9º, alinha-se a uma interpretação sistemática e teleológica do regime jurídico da incorporação imobiliária, que não permite que o benefício da afetação se transforme em instrumento de blindagem indevida contra credores, quando o próprio empreendimento encontra-se em situação de inércia ou desvio de finalidade. Não há, portanto, violação ao art. 9º da Lei n. 10.931/2004.

III. Da Ausência de Solidariedade entre a Comissão de Representantes e a Incorporadora Destituída (Art. 265 do Código Civil)

Os recorrentes alegam violação ao art. 265 do Código Civil, que estabelece que a solidariedade não se presume, mas decorre da lei ou da vontade das partes. A tese é que a Comissão de Representantes não seria sucessora nem solidária com a incorporadora destituída, razão pela qual o patrimônio do empreendimento não poderia ser constrito para satisfazer dívidas desta.

Apesar da postura flexível desta Relatoria quanto ao prequestionamento, verifico que, no presente ponto, a *ratio decidendi* do Tribunal de origem realmente não adentrou a discussão sobre a existência ou não de solidariedade entre a Comissão de Representantes e a incorporadora originária, ou sobre a aplicação do art. 265 do Código Civil. O acórdão fundamentou a manutenção da penhora na *perda de eficácia do regime de afetação* em decorrência do seu desvirtuamento. Uma vez descaracterizada a afetação, o bem retorna à esfera de disponibilidade patrimonial da

devedora original (no caso, a incorporadora CAC Empreendimentos), tornando-se, assim, passível de constrição para a satisfação de seus credores.

A discussão central da Corte estadual, nesse tocante, foi a condição do *bem* (se afetado ou não), e não a relação jurídica de responsabilidade (solidariedade, sucessão) entre a Comissão e a incorporadora.

Com efeito, o Tribunal não analisou se a Comissão seria solidariamente responsável pelas dívidas da incorporadora ou se a substituição da incorporadora pela Comissão implicaria assunção de débitos de terceiros. A decisão apenas determinou que, uma vez que a blindagem do patrimônio de afetação havia sido perdida, o bem se reintegraria ao patrimônio geral da devedora original e, por conseguinte, estaria disponível para seus credores.

Dessa forma, a alegada violação ao art. 265 do Código Civil, por tratar de uma premissa jurídica que não foi objeto de debate e juízo de valor pela instância ordinária, mesmo que de forma implícita, encontra óbice na ausência do indispensável prequestionamento. Não se trata de uma questão de fato, mas de uma tese de direito cuja pertinência ou não ao caso concreto, e sua aplicação aos fatos descritos, não foi objeto de deliberação pela instância *a quo*. Consequentemente, a matéria não pode ser conhecida por esta Corte Superior.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARTIGO 1.022 DO CPC/15. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. RESPONSABILIDADE CIVIL POR VÍCIO DE CONSTRUÇÃO. PRESCRIÇÃO DECENAL (CC/2002, ART. 205). SÚMULA 83/STJ. ARTIGOS 186 E 927 DO CÓDIGO CIVIL. DEFICIÊNCIA NA CONCEPÇÃO DO PROJETO DA OBRA. CAUSALIDADE ADEQUADA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. ARTIGO 884 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULAS 282 E 356/STF. ART. 1.026 DO CPC/15 OMISSÃO NA DECISÃO AGRAVADA. VIA INADEQUADA. NÃO PROVIDO.

1. Não há falar-se em omissão ou falta de justificativa adequada nos casos em que o Tribunal de origem resolve a controvérsia na extensão da matéria devolvida.

2. A pretensão do consumidor de ser indenizado pelo prejuízo decorrente da entrega de imóvel com vícios de construção está sujeita ao prazo decenal previsto no artigo 205 do Código Civil.

Súmula 83/STJ.

3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).

4. Não se admite o recurso especial quando a questão federal nele suscitada não foi enfrentada no acórdão recorrido. Incidem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal (STF).

5. O agravo interno não é o recurso cabível (adequado) para apontar suposta omissão da decisão agravada. Precedentes.

6. Agravo interno a que se nega provimento. "

(AgInt no AREsp n. 2.506.495/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 26/6/2025, g.n.)

IV. Da Admissão da Assistência Litisconsorcial (Art. 124 do Código de Processo Civil)

Sobre o prequestionamento desta matéria, observo que o Tribunal de origem, ao julgar os embargos de declaração, de fato se manifestou sobre o pedido, embora de forma concisa, nos seguintes termos (e-STJ, fl. 913):

"A menção no acórdão sobre pedido assistencial de Carlos Gun em nada alteraria o resultado do julgamento, já que o assistente recebe o processo no pé em que se está. E no caso dos autos já estava em curso para julgamento da apelação quando veio tal pleito."

Essa manifestação, por mais sucinta que seja, representa um juízo de valor sobre o pedido de assistência, ainda que superficial, e sobre a sua irrelevância para o desfecho da lide, na ótica da Corte estadual. Portanto, a questão jurídica sobre a admissibilidade da assistência litisconsorcial de Carlos Gun, à luz do art. 124 do CPC, foi prequestionada de forma implícita, permitindo o conhecimento do recurso especial neste ponto, uma vez que a análise não demandaria, em tese, reexame de provas, mas a correta aplicação do direito aos fatos já delimitados pela instância ordinária.

Contudo, ao adentrar o mérito da controvérsia, verifica-se que a reforma do acórdão recorrido, no que se refere à análise e decisão sobre a condição de assistente litisconsorcial e à existência de interesse jurídico de Carlos Gun, exige, na essência, o reexame de fatos e provas que fundamentaram a conclusão da instância ordinária.

Com efeito, o Tribunal *a quo* avaliou que a intervenção do pretense assistente "*em nada alteraria o resultado do julgamento*", o que implica um juízo de valor sobre a pertinência e o impacto de sua participação na lide, intrinsecamente ligada ao contexto fático-probatório. A análise da existência de interesse jurídico para a intervenção de terceiro, ainda que se trate de matéria de direito, em grande parte das situações, pressupõe a reavaliação das circunstâncias fáticas que ensejaram o indeferimento do pedido ou a conclusão pela sua irrelevância. Desconstituir o entendimento firmado pela Corte de origem sobre a ausência de interesse jurídico que justifique a assistência demandaria uma nova incursão nos elementos probatórios dos autos para determinar o grau de afetação da esfera jurídica de Carlos Gun pela decisão, o que é vedado em recurso especial, conforme o enunciado da Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte Superior é pacífica ao afirmar que o afastamento das conclusões das instâncias ordinárias acerca da ausência de interesse jurídico para a admissão de assistência de terceiro, por via de regra, esbarra no óbice sumular. Cito, a propósito, os seguintes precedentes que ilustram essa compreensão:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE COLETIVO. NEGATIVA DE COBERTURA DE ATENDIMENTO DOMICILIAR (HOME CARE). VIOLAÇÃO AO ART. 114, DO CPC. NÃO DEMONSTRADA. INTERVENÇÃO DA ESTIPULANTE/EX-EMPREGADORA COMO LITISCONSORTE NECESSÁRIO. INEXISTÊNCIA DE INTERESSE JURÍDICO. AFASTADO PELA INSTÂNCIA ORDINÁRIA. REVISÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE PRESQUESTIONAMENTO. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal local, com base no acervo probatório dos autos, não admitiu a intervenção da ex-empregadora do beneficiário como litisconsorte necessário. Nesse contexto, para alterar as conclusões do acórdão recorrido, seria imprescindível a reavaliação das cláusulas contratuais e o reexame das provas

do processo, o que é inviável no âmbito do recurso especial, consoante o óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. Esta Corte Superior é firme no sentido de que "a lei processual admite o ingresso de terceiro na condição de assistente simples apenas quando demonstrado seu interesse jurídico na solução da controvérsia, ou seja, quando verificada, em concreto, a existência de relação jurídica que será integrada pelo assistente que será diretamente atingida pelo provimento jurisdicional, não bastando o mero interesse econômico, moral ou corporativo" (EDcl no REsp 1.336.026/PE, Rel. Ministro OG FERNANDES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 13/06/2018, DJe 22/06/2018).

3. A matéria relativa ao artigo 114 do Código de Processo Civil, não foi objeto de análise pelo acórdão recorrido e não foram opostos embargos declaratórios com o fito de suprir a existência de eventual omissão perpetrada pelo Tribunal de origem. No caso, ausente o prequestionamento, incidem, por analogia, as Súmulas 282 e 356 do STF.

4. Inexistindo impugnação específica, como seria de rigor, aos fundamentos da decisão ora agravada, essa circunstância obsta, por si só, a pretensão recursal, pois, à falta de contrariedade, permanecem incólumes os motivos expendidos pela decisão recorrida. Incide na espécie o disposto no arts. 932, III e 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015 e a Súmula n. 182 do Superior Tribunal de Justiça.

5. Ao repisar os fundamentos do recurso especial, a parte agravante não trouxe, nas razões do agravo interno, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida, pois seus fundamentos não foram infirmados.

6. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 1.917.859/RJ, relator **Ministro Luis Felipe Salomão**, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022, g.n.)

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE COLETIVO. BENEFICIÁRIO APOSENTADO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022, II, DO CPC. NÃO DEMONSTRADA. INTERVENÇÃO DE TERCEIROS. ASSISTENTE LITISCONSORCIAL. EX-EMPREGADORA. INEXISTÊNCIA DE INTERESSE JURÍDICO. AFASTADO PELA INSTÂNCIA ORDINÁRIA. REVISÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA DA ESTIPULANTE E DENUNCIAÇÃO DA LIDE. JURISPRUDÊNCIA SEDIMENTADA. SÚMULA 83/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A violação ao art. 1.022, II, do CPC, não está configurada, porquanto a matéria impugnada em embargos de declaração foi analisada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da recorrente.

2. O Tribunal local, com base no acervo probatório dos autos, não admitiu a intervenção da ex-empregadora do beneficiário, como assistente litisconsorcial, por não vislumbrar interesse jurídico em razão de não estar presentes os requisitos para se admitir a intervenção da ex-empregadora como assistente litisconsorcial da operadora do plano de saúde. Rever tais conclusões é inviável no âmbito do recurso especial, consoante Súmula n. 7 desta Corte.

3. Esta Corte Superior é firme no entendimento de que, o [ex-] empregador, enquanto estipulante no contrato de plano de saúde em grupo, atua como mero mandatário, não possuindo legitimidade para integrar o pólo passivo da lide nos casos de pedido de manutenção do plano de saúde após a aposentadoria ante a previsão do art. 31 da Lei n. 9.656/98. Precedentes. Súmula 83/STJ.

4. Assim sendo, não merece reparos a decisão hostilizada, pois o acórdão recorrido julgou no mesmo sentido da jurisprudência desta Corte Superior. No caso concreto, as razões recursais encontram óbice na Súmula 83 do STJ, que determina a pronta rejeição dos recursos a ele dirigidos, quando o entendimento adotado pelo e. Tribunal de origem estiver em conformidade com

a jurisprudência aqui sedimentada, entendimento aplicável também aos recursos especiais fundados na alínea "a" do permissivo constitucional.

5. Inexistindo impugnação específica, como seria de rigor, aos fundamentos da decisão ora agravada, essa circunstância obsta, por si só, a pretensão recursal, pois, à falta de contrariedade, permanecem incólumes os motivos expendidos pela decisão recorrida. Incide na espécie o disposto no arts. 932, III e 1.021, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015 e a Súmula n. 182 do Superior Tribunal de Justiça.

6. Ao repisar os fundamentos do recurso especial, a parte agravante não trouxe, nas razões do agravo interno, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida, pois seus fundamentos não foram infirmados.

7. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp n. 1.941.896/SP, relator **Ministro Luis Felipe Salomão**, Quarta Turma, julgado em 13/12/2021, DJe de 15/12/2021, g.n.)

"ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INTERVENÇÃO ANÔMALA DA FAZENDA PÚBLICA. REGRAS DA ASSISTÊNCIA. NECESSIDADE DE DEMONSTRAÇÃO DE INTERESSE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.

1. A autorização de intervenção anômala da Fazenda Pública prevista na Lei n. 9.469/97 impõe a observância das regras atinentes ao instituto da assistência, recebendo o processo no estado em que se encontra.

2. A reversão do julgado, com a adoção do entendimento de que existe interesse que conduziria ao direito à intervenção anômala, demandaria a análise do conteúdo fático-probatório dos autos, providência vedada pela Súmula n. 7/STJ.

3. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp n. 2.154.631/DF, relator **Ministro Sérgio Kukina**, Primeira Turma, julgado em 2/12/2024, DJEN de 5/12/2024, g.n.)

Portanto, a eventual reforma do acórdão recorrido, sobretudo na parte relativa ao não cabimento da assistência litisconsorcial no caso em discussão, por falta de interesse jurídico ou relevância, demandaria o reexame das provas dos autos, juízo obstado pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. Desse modo, o recurso especial não pode ser conhecido neste ponto.

V. Dispositivo

Ante o exposto, **conheço parcialmente** do recurso especial e, nessa extensão, **nego-lhe provimento**.

Dadas as disposições do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios recursais de 11% (onze por cento) para 12% (doze por cento) sobre o valor da causa, em favor dos patronos da parte recorrida.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.060.942 / SP

Número Registro: 2023/0077408-1

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00026932120188260100 0002693212018826010010415992920198260100 10415992920198260100
10454609620148260100 20220000374209 26932120188260100
2693212018826010010415992920198260100

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS COMPRADORES DO
CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO "TOP TREE TOWER
VILA MARIANA"

RECORRENTE : CARLOS GUN

ADVOGADOS : RUBENS CARMO ELIAS FILHO - SP138871
DANILO DE BARROS CAMARGO - SP305565

RECORRIDO : ANTONIO DE PADUA MENDES

RECORRIDO : BARTIRA PEREIRA MENDES

RECORRIDO : CARLOS ROBERTO IANONI

RECORRIDO : ONDINA YARA PEREIRA IANONI

ADVOGADOS : PAULO DÓRON REHDER DE ARAÚJO - SP246516
NATÁLIA DINIZ DA SILVA - SP289565
RENAN TADEU DE SOUZA SOARES - SP313488

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

Brasília, 17 de novembro de 2025