



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2395371 - SP (2023/0218341-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : BRUXELAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVANTE : GOLDFARB INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A
AGRAVADO : IDA MARIA GAGLIERA CAETANO
AGRAVADO : WALTER CAETANO
ADVOGADO : MILTON JOSÉ APARECIDO MINATEL - SP092243

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA. DÉBITOS DE IPTU E CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE DAS INCORPORADORAS. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que manteve sentença de parcial procedência em ação de adjudicação compulsória, condenando as incorporadoras à outorga de escrituras públicas de unidades autônomas, livres de ônus e encargos tributários e condominiais.

II. Questão em discussão

2. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de argumentos essenciais e fundamentação genérica; (ii) saber se a mora do credor, alegada pelas incorporadoras, transfere aos adquirentes a responsabilidade pelos débitos de IPTU e condomínio; e (iii) saber se os débitos de IPTU e condomínio estão sujeitos ao plano de recuperação judicial das incorporadoras.

III. Razões de decidir

3. O acórdão recorrido foi considerado suficientemente fundamentado, tendo enfrentado as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, o que afasta a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a responsabilidade pelos débitos de IPTU e condomínio é das incorporadoras até a efetiva entrega das chaves e transferência da posse aos adquirentes.

5. A ausência de exame de tese recursal não suscitada nas razões da apelação, mas apenas em sede de embargos de declaração, não configura omissão, de modo que a ausência de prequestionamento inviabiliza sua análise em sede de recurso especial.

IV. Dispositivo

7. Resultado do Julgamento: Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2395371 - SP (2023/0218341-4)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : BRUXELAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
AGRAVANTE : GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
AGRAVANTE : GOLDFARB INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA
ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907
GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A
AGRAVADO : IDA MARIA GAGLIERA CAETANO
AGRAVADO : WALTER CAETANO
ADVOGADO : MILTON JOSÉ APARECIDO MINATEL - SP092243

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA. DÉBITOS DE IPTU E CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE DAS INCORPORADORAS. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que manteve sentença de parcial procedência em ação de adjudicação compulsória, condenando as incorporadoras à outorga de escrituras públicas de unidades autônomas, livres de ônus e encargos tributários e condominiais.

II. Questão em discussão

2. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento de argumentos essenciais e fundamentação genérica; (ii) saber se a mora do credor, alegada pelas incorporadoras, transfere aos adquirentes a responsabilidade pelos débitos de IPTU e condomínio; e (iii) saber se os débitos de IPTU e condomínio estão sujeitos ao plano de recuperação judicial das incorporadoras.

III. Razões de decidir

3. O acórdão recorrido foi considerado suficientemente fundamentado, tendo enfrentado as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, o que afasta a alegação de negativa de prestação jurisdicional.

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a responsabilidade pelos débitos de IPTU e condomínio é das incorporadoras até a efetiva entrega das chaves e transferência da posse aos adquirentes.

5. A ausência de exame de tese recursal não suscitada nas razões da apelação, mas apenas em sede de embargos de declaração, não configura omissão, de modo que a ausência de prequestionamento inviabiliza sua análise em sede de recurso especial.

IV. Dispositivo

7. *Resultado do Julgamento:* Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A E BRUXELAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 4ª Câmara de Direito Privado, assim ementado (e-STJ, fls. 7905):

"Ação de adjudicação compulsória Outorga de escritura definitiva Sentença de parcial procedência Insurgência das rés Gratuidade concedida exclusivamente para o ato, somente com relação ao recolhimento das custas de preparo da apelação Preliminar de falta de interesse de agir não acolhida Débitos vinculados aos imóveis que causam empecilho à outorga das respectivas escrituras Responsabilidade sobre as dívidas que é das rés e não pode ser repassada aos requerentes como condição para a outorga das escrituras Ações dos requerentes foram no sentido de buscar a tomada de posse do imóvel, se insurgindo contra a assunção dos débitos anteriores incidentes sobre os bens Sentença mantida Recurso não provido."

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 7924/7930).

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

(i) arts. 489, § 1º, II, III e IV, 1.022, parágrafo único, II, e 1.025 do CPC, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o acórdão não teria enfrentado argumentos essenciais (constituição em mora dos recorridos e recusa no recebimento das unidades), empregando fundamentos genéricos e justificativos a qualquer decisão; sustenta-se, ademais, o prequestionamento ficto.

(ii) arts. 394 e 400 do Código Civil, pois a constituição dos recorridos em mora por notificação extrajudicial seguida de inércia e judicialização teria caracterizado mora do credor, transferindo-lhes os riscos e afastando a responsabilidade das recorrentes pelos débitos de IPTU e condomínio vinculados às unidades.

(iii) arts. 49 e 172 da Lei nº 11.101/2005, pois os débitos de IPTU e de condomínio, existentes à data do pedido, seriam créditos sujeitos ao regime da recuperação judicial e o pagamento fora do plano aprovado teria configurado favorecimento indevido de credores, com potencial violação ao juízo universal.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 7956/7966).

O recurso especial foi inadmitido na origem (e-STJ, fls. 7967/7969), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Síntese fática.

Extraí-se dos autos que, na origem, WALTER CAETANO e IDA MARIA GAGLIERA CAETANO alegaram ter celebrado, em 2007, permuta com BRUXELAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A, que lhes asseguraria sete unidades autônomas no Condomínio Felicity Residence, sem que lhes fossem outorgadas as escrituras nem entregues as chaves (salvo uma unidade). Propuseram **ação de obrigação de fazer c.c. adjudicação compulsória** e tutela de urgência para compelir a outorga das escrituras livres de ônus, com responsabilização das rés pelos débitos de IPTU e condomínio até a efetiva transferência da posse, invocando, entre outros, os arts. 497, 501 e 536 do CPC, bem como os arts. 1.417 e 1.418 do CC.

A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos, condenando as rés a outorgar, em 30 dias, as escrituras públicas relativas às sete unidades descritas na inicial, livres de ônus e encargos tributários e condominiais, sob pena de aplicação do art. 501 do CPC, fixando custas e despesas às rés e honorários advocatícios em 10% do valor da causa; afastou a indenização suplementar pelo atraso. Rejeitou a preliminar de falta de interesse de agir e atribuiu **às rés a responsabilidade pelos encargos de IPTU e condomínio, diante da ausência de posse dos autores e da não transferência da propriedade** (e-STJ, fls. 443-446).

No acórdão, a 4ª Câmara de Direito Privado do TJSP negou provimento à apelação das rés, mantendo integralmente a sentença; não acolheu a preliminar de falta de interesse de agir, concedeu gratuidade apenas para o ato recursal (preparo) e confirmou que os débitos vinculados às unidades impedem a outorga, sendo de responsabilidade das rés, que não podem repassá-los aos autores como condição para a escritura; majorou os honorários para 12% do valor da causa (e-STJ, fls. 7904-7912).

(i) As empresas recorrentes sustentam a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, ao argumento de que o Tribunal de origem teria se omitido na análise de pontos essenciais para o deslinde da controvérsia, notadamente a tese de constituição em mora dos recorridos e a recusa destes em receber as unidades imobiliárias. Aduzem, ainda, que o acórdão teria se valido de fundamentação genérica, aplicável a qualquer outra decisão, em afronta direta ao disposto no art. 489, § 1º, do CPC.

Contudo, a irresignação não merece prosperar. Analisando detidamente o acórdão recorrido (e-STJ, fls. 7904-7912) e o julgado que apreciou os embargos de declaração (e-STJ, fls. 7924-7930), constata-se que a Corte estadual, embora tenha decidido em sentido contrário à

pretensão das recorrentes, pronunciou-se de forma clara, coesa e suficientemente fundamentada sobre a matéria posta em debate.

Com efeito, o órgão julgador estabeleceu como premissa central para a resolução da lide a **ausência de imissão dos recorridos na posse dos imóveis**, fato que, em sua compreensão, definia a responsabilidade das incorporadoras pelos débitos de IPTU e condomínio até a efetiva entrega das chaves e a transferência da propriedade.

O acórdão recorrido foi explícito ao rechaçar a tese de inércia ou recusa dos autores, conforme se extrai do seguinte trecho (e-STJ, fl. 7911):

"Anota-se que a alegação de que teria notificado a parte autora para se eximir da responsabilidade pelos débitos incidentes sobre os imóveis não se sustenta, na medida em que não se verifica recusa dos autores em receber os imóveis cuja outorga, repita-se, deveria ter sido providenciada pelas rés – ao contrário, os requerentes notificaram as apelantes para receber nove imóveis (que acreditavam ter direito) e, ainda, ajuizaram ação para tal discussão, a demonstrar que sempre quiseram receber os bens."

Ao julgar os embargos de declaração, o Tribunal *a quo* reiterou que a matéria havia sido devidamente apreciada, consignando que (e-STJ, fl. 7928):

"[...] o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão" e que "não é necessário que o acórdão aborde todos os dispositivos legais e constitucionais suscitados no recurso de apelação, bastando que estejam consignadas, de forma motivada e fundamentada, as razões utilizadas para a resolução das questões postas em litígio."

Dessa forma, a prestação jurisdicional foi entregue de modo completo, não havendo que se falar em omissão, obscuridade ou contradição. **O que se verifica, em verdade, é o mero inconformismo das recorrentes com o resultado do julgamento, que lhes foi desfavorável.** A adoção de entendimento contrário aos interesses da parte não se confunde com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.

2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido."

*(AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)*

Afasta-se, portanto, a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC.

(ii) No mérito, as recorrentes defendem que a constituição em mora dos recorridos, por meio de notificação extrajudicial para recebimento das unidades, seguida de sua inércia e da posterior judicialização da controvérsia, teria o condão de **caracterizar a mora do credor** (*mora accipiendi*), nos termos do art. 394 do Código Civil. Como consequência, sustentam que **os riscos da coisa**, incluindo a responsabilidade pelos débitos de natureza *propter rem* (IPTU e condomínio), **teriam sido transferidos aos recorridos**, conforme dispõe o art. 400 do mesmo diploma legal, o que **afastaria a obrigação das incorporadoras** de entregar os imóveis livres de tais ônus.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao manter a sentença de primeiro grau, fundamentou sua decisão na análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos, concluindo que **não houve recusa injustificada por parte dos recorridos**. Pelo contrário, o colegiado entendeu que **a resistência dos adquirentes não era em receber os imóveis, mas sim em assumir, como condição para a outorga das escrituras, débitos pretéritos** que não lhes pertenciam, uma vez que **jamais foram imitados na posse** das unidades imobiliárias.

A Corte de origem considerou que a obrigação primordial das recorrentes era a de promover todos os atos necessários para a transferência da propriedade e da posse, o que incluía a **entrega dos imóveis livres de quaisquer embaraços**. A controvérsia sobre o número de unidades devidas, objeto de ação judicial anterior, e as notificações trocadas entre as partes foram interpretadas pelo Tribunal *a quo* como demonstração do interesse dos recorridos em adimplir o contrato e receber os bens, e não como uma recusa que caracterizasse a mora do credor.

Nessa linha, é o entendimento desta Corte:

"DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame I. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento a recurso especial, discutindo a responsabilidade pelo atraso na

entrega das chaves de um imóvel e a definição de quem deve arcar com as despesas condominiais e de IPTU durante o período anterior à imissão da compradora na posse do bem.

2. As agravantes alegam que a demora na entrega das chaves é imputável à agravada, devido à natureza burocrática do pagamento por carta de consórcio. A Corte estadual concluiu que a documentação apresentada contraria essa alegação.

II. Questão em discussão 3. A questão em discussão consiste em saber se a responsabilidade pelas despesas condominiais e de IPTU antes da imissão na posse do imóvel pode ser atribuída à compradora, considerando a alegação de mora por parte dela.

4. A questão também envolve a análise da aplicação dos dispositivos legais invocados pelas agravantes, que dependeria do reconhecimento de uma premissa fática - a mora da compradora -, afastada pelo Tribunal a quo.

III. Razões de decidir 5. A decisão monocrática foi mantida, pois os argumentos das agravantes não foram suficientes para infirmar os fundamentos apresentados, que indicam que o atraso na entrega das chaves não ocorreu por culpa da compradora.

6. A responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é do adquirente a partir da efetiva posse do imóvel, que se dá com a entrega das chaves. A transferência desses encargos antes da imissão na posse é considerada abusiva, salvo culpa exclusiva do comprador, o que foi afastado no caso.

7. A pretensão das agravantes de reverter a conclusão demandaria o reexame do acervo fático-probatório, vedado em recurso especial, conforme Súmula n. 7 do STJ.

IV. Dispositivo e tese 8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é do adquirente a partir da efetiva posse do imóvel. 2. A transferência desses encargos ao comprador antes da imissão na posse é considerada abusiva, salvo culpa exclusiva do comprador, o que não foi demonstrado no caso. 3. A pretensão das agravantes de reverter a conclusão relativa à culpa pela demora na entrega das chaves demandaria o reexame do acervo fático-probatório, vedado em recurso especial, conforme Súmula n. 7 do STJ".

(...)

*(AgInt no AREsp n. 2.645.630/SP, relator **Ministro João Otávio de Noronha**, Quarta Turma, julgado em 11/6/2025, DJEN de 18/6/2025 - g. n.)*

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. DISTRATO. REVISÃO. POSSIBILIDADE. TAXAS CONDOMINIAIS. ENTREGA DAS CHAVES. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

(...)

2. "Segundo a jurisprudência desta Corte, o promitente comprador só passa a ser responsável pelas despesas de condomínio a partir da efetiva posse, o que se dá com a entrega das chaves pela construtora" (AgInt no Resp 1.839.746/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2020, DJe de 08/05/2020)

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo e desprover o recurso especial."

*(AgInt no AREsp n. 1.924.382/RJ, relator **Ministro Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 21/10/2022 - g. n.)*

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INEXIBILIDADE DE DÉBITO. DESPESAS CONDOMINIAIS. ENTREGA DAS CHAVES. RECUSA. MORA. RESPONSABILIDADE. ADQUIRENTE DO IMÓVEL.

1. *Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n.ºs 2 e 3/STJ).*
2. *Cinge-se a controvérsia a definir a parte responsável pelo pagamento das despesas condominiais quando há recusa do adquirente do imóvel em receber das chaves.*
3. *O promitente comprador passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais a partir da entrega das chaves, tendo em vista ser o momento em que tem a posse do imóvel. Precedentes.*
4. *A recusa em receber as chaves constitui, em regra, comportamento contrário aos princípios contratuais, principalmente à boa-fé objetiva, desde que não esteja respaldado em fundamento legítimo.*
5. *O adquirente deve pagar as taxas condominiais desde o recebimento das chaves ou, em caso de recusa ilegítima, a partir do momento no qual as chaves estavam à sua disposição.*
6. *Recurso especial não provido."*
(REsp n. 1.847.734/SP, relator **Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 29/3/2022, DJe de 31/3/2022 - g. n.)

Nesse cenário, estando o v. acórdão recorrido em sintonia com a jurisprudência desta eg. Corte, o apelo nobre encontra óbice na **Súmula n. 83/STJ**, a qual é aplicável tanto pela alínea "a" como pela alínea "c" do permissivo constitucional. Nessa linha de inteligência, destacam-se os recentes precedentes:

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. TÍTULO JUDICIAL. QUANTUM DEBEATUR. INCONTROVÉRSIA. LIQUIDEZ. PARCELAS LÍQUIDA E ILÍQUIDA DO JULGADO. LIQUIDAÇÃO E CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CONCOMITÂNCIA. POSSIBILIDADE. FASE LIQUIDATÓRIA. PERÍCIA JUDICIAL. HONORÁRIOS. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR SUCUMBENTE. SÚM. 83/STJ. RECURSO DESPROVIDO.

(...)

3. *Conforme entendimento gravado na nota n. 83 da Súmula de Jurisprudência do STJ, não se conhece do recurso especial quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida, entendimento aplicável tanto aos recursos interpostos pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.*

(...)

4. *Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido."*
(REsp n. 2.067.458/SP, relator **Ministro Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, julgado em 4/6/2024, DJe de 11/6/2024 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

(...)

2. *Segundo a orientação jurisprudencial firmada por este Superior Tribunal de Justiça, a Súmula 83 do STJ é aplicável ao recurso especial tanto pela alínea "a" como pela alínea "c" do permissivo constitucional.*

3. *Agravo interno desprovido."*

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.257.915/CE, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 17/8/2023 - g. n.)

(iii) As recorrentes, por fim, alegam que a condenação ao pagamento dos débitos de IPTU e condomínio, para viabilizar a outorga das escrituras, violaria os artigos 49 e 172 da Lei de Recuperação Judicial e Falência. Argumentam que tais créditos, por serem existentes à data do

pedido de recuperação judicial, estariam sujeitos ao plano aprovado e seu pagamento fora da ordem de credores configuraria favorecimento indevido e desrespeito ao juízo universal.

A referida tese, entretanto, **carece do indispensável requisito do prequestionamento**. Da leitura atenta dos acórdãos proferidos pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (e-STJ, fls. 7904-7912 e 7924-7930), verifica-se que **não houve debate** a respeito da natureza concursal ou extraconcursal dos débitos em questão, nem tampouco sobre a configuração do crime previsto no art. 172 da Lei nº 11.101/2005.

Ainda que a matéria tenha sido suscitada nas razões dos embargos de declaração, não foi levantada nas razões da apelação, tendo as recorrentes se limitado a alegar que, em razão da recuperação judicial não teriam condições de arcar com os débitos e, consequentemente, não poderiam fornecer a CND para a outorga das escrituras.

Dessa forma, **ausente o debate prévio na instância ordinária**, a análise da questão por esta Corte Superior resta inviabilizada, por incidência, por analogia, dos óbices contidos nas **Súmulas nº 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal**.

Ressalte-se que não há como se aplicar o prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC, pois, para sua configuração, seria necessário o reconhecimento, por este Tribunal Superior, da existência de omissão no julgado, o que, como já analisado, não ocorreu na espécie, uma vez que **o exame da questão não foi devolvido ao eg. Tribunal de justiça por ocasião da interposição do recurso de apelação**.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA. NOVAÇÃO DA DÍVIDA. NÃO OCORRÊNCIA. ENTENDIMENTO EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. ACÓRDÃO ASSENTADO EM FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAL E INFRACONSTITUCIONAL. SÚMULA N. 126 DO STJ. ART. 422 DO CC DE 2002. SUPRESSIO. TESE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. NÃO VERIFICAÇÃO. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. PRESCRIÇÃO. VENCIMENTO ANTECIPADO. NÃO ALTERAÇÃO DO TERMO INICIAL. ACORDO. ALONGAMENTO DE DÍVIDA. TERMO INICIAL. MODIFICAÇÃO. VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA. APLICAÇÃO. PRESCRIÇÃO AFASTADA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. É inviável revisar o entendimento do tribunal de origem que está em sintonia com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ao afastar a novação, que não se presume, por concluir que não foi demonstrado o ânimo de novar. Incidência das Súmulas n. 5, 7 e 83 do STJ.

2. Quando o acórdão recorrido assenta-se em fundamentos constitucional e infraconstitucional, qualquer um deles suficiente, por si só, para mantê-lo, e a parte recorrente não interpõe recurso extraordinário, incide na espécie o óbice da Súmula n. 126 do STJ.

3. Pquestionamento significa a prévia manifestação do tribunal de origem, com emissão de juízo de valor, acerca da matéria referente ao dispositivo de

lei federal apontado como violado. Trata-se de requisito constitucional indispensável para o acesso à instância especial.

4. A ausência de debate acerca dos dispositivos legais tidos por violados, a despeito da oposição de embargos declaratórios, inviabiliza o conhecimento da matéria na instância extraordinária, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF.

5. O vencimento antecipado da dívida não altera o termo inicial -data de vencimento da última parcelada - da prescrição da pretensão de cobrança a ser exercitada pela parte credora.

6. Reconhecido pela instância ordinária o alongamento da dívida, é inviável utilizar a data de vencimento prevista no contrato original como termo inicial do prazo prescricional para ajuizamento da ação de cobrança, devendo ser considerada a data da última prestação na hipótese de prorrogação a pedido dos devedores.

7. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 1.920.319/SP, relator **Ministro João Otávio de Noronha**, Quarta Turma, julgado em 8/4/2025, DJEN de 27/5/2025, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO NO SERVIÇO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. SUPOSTO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ART. 1.021, § 4º, DO CPC /15. INTUITO PROTELATÓRIO NÃO EVIDENCIADO. IMPERTINÊNCIA. NÃO PROVIDO.

1. Conforme jurisprudência desta Corte: "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4.4.2017, DJe 10.4.2017).

2. Para a aplicação da multa do art. 1021, §4º, do CPC, é necessário que exista demonstração de requisitos cumulativos, previsto no Diploma Processual Civil, o que inexistente na hipótese.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.396.692/SP, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025, g.n.)

Ainda que assim não o fosse, a alegação de que os créditos são concursais não tem o condão de afastar a condenação das recorrentes em fase de conhecimento, devendo eventual discussão sobre a natureza do crédito, quando do cumprimento de sentença, ser levada ao Juízo da Recuperação Judicial, ao qual compete deliberar sobre atos constitutivos incidentes sobre o patrimônio da empresa em soerguimento, inclusive no tocante à classificação do crédito como concursal ou extraconcursal.

(iv) Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Majoro os honorários advocatícios sucumbenciais devidos pelas recorrentes de 12% (doze por cento) para 13% (treze por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.395.371 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0218341-4

Número de Origem:

10164223420178260100 1016422342017826010011099242220208260100 11099242220208260100
1109924222020826010050000 20220000087320 20220000440025

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BRUXELAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

AGRAVANTE : GOLDFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S/A - EM
RECUPERAÇÃO JUDICIAL

AGRAVANTE : GOLDFARB INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA

ADVOGADOS : GUSTAVO CLEMENTE VILELA - SP220907

GUSTAVO PINHEIRO GUIMARÃES PADILHA - SP178268A

AGRAVADO : IDA MARIA GAGLIERA CAETANO

AGRAVADO : WALTER CAETANO

ADVOGADO : MILTON JOSÉ APARECIDO MINATEL - SP092243

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 03 de novembro de 2025