



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2636563 - SP
(2024/0137562-8)**

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **SERGIO ANTONIO NECHAR**
ADVOGADOS : **MARCELO JOSÉ FORIN - SP128810**
: **LUIZ FERNANDO CARDOSO - SP068665**
AGRAVADO : **VERONICA RODOLPHO SILVA ARAUJO**
ADVOGADO : **LUIZ HENRIQUE SANTOS PIMENTEL - SP197839**
INTERES. : **COMPLEXO EMPRESARIAL VILLAS BOAS SPE LTDA**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ALIENAÇÃO ANTERIOR A TERCEIRO DE BOA-FÉ. CONVERSÃO DA TUTELA ESPECÍFICA EM PERDAS E DANOS (ART. 499 DO CPC). EXTENSÃO DA INDENIZAÇÃO (ART. 944 DO CC). CERCEAMENTO DE DEFESA E INCIDENTE DE FALSIDADE (ARTS. 430 E 431 DO CPC). JULGAMENTO *EXTRA* OU *ULTRA PETITA*. AFASTAMENTO. PRIMAZIA DO MÉRITO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ.

1. Cuida-se de agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em ação de adjudicação compulsória na qual o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo manteve a conversão da tutela específica em perdas e danos diante de alienação anterior do imóvel a terceiro de boa-fé, aplicando o art. 499 do Código de Processo Civil e fixando a extensão da indenização conforme o art. 944 do Código Civil, com rejeição dos embargos de declaração.

2. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o reexame das premissas fáticas fixadas pelo acórdão de origem acerca da anterioridade do negócio em relação à averbação e da boa-fé do terceiro, não se tratando de mera reavaliação jurídica à luz do art. 54 da Lei n. 13.097/2015. A conversão da tutela específica em perdas e danos decorre logicamente da impossibilidade do cumprimento específico, nos termos do art. 499 do Código de Processo Civil, e a indenização mede-se pela extensão do dano (art. 944 do Código Civil), abrangendo os gastos comprovados. Súmula 7/STJ.

3. O cerceamento de defesa não se configura quando ausentes elementos concretos e requerimento tempestivo para instaurar incidente de falsidade (arts. 430 e 431 do Código de Processo Civil). Não há julgamento *extra* ou *ultra petita* quando a adequação da tutela resulta da inviabilidade da adjudicação. A primazia do julgamento de mérito não afasta os limites cognitivos do recurso especial, submetido ao óbice da Súmula n. 7/STJ. Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2636563 - SP
(2024/0137562-8)**

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **SERGIO ANTONIO NECHAR**
ADVOGADOS : **MARCELO JOSÉ FORIN - SP128810**
: **LUIZ FERNANDO CARDOSO - SP068665**
AGRAVADO : **VERONICA RODOLPHO SILVA ARAUJO**
ADVOGADO : **LUIZ HENRIQUE SANTOS PIMENTEL - SP197839**
INTERES. : **COMPLEXO EMPRESARIAL VILLAS BOAS SPE LTDA**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ALIENAÇÃO ANTERIOR A TERCEIRO DE BOA-FÉ. CONVERSÃO DA TUTELA ESPECÍFICA EM PERDAS E DANOS (ART. 499 DO CPC). EXTENSÃO DA INDENIZAÇÃO (ART. 944 DO CC). CERCEAMENTO DE DEFESA E INCIDENTE DE FALSIDADE (ARTS. 430 E 431 DO CPC). JULGAMENTO *EXTRA* OU *ULTRA PETITA*. AFASTAMENTO. PRIMAZIA DO MÉRITO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ.

1. Cuida-se de agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em ação de adjudicação compulsória na qual o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo manteve a conversão da tutela específica em perdas e danos diante de alienação anterior do imóvel a terceiro de boa-fé, aplicando o art. 499 do Código de Processo Civil e fixando a extensão da indenização conforme o art. 944 do Código Civil, com rejeição dos embargos de declaração.

2. A incidência da Súmula n. 7/STJ impede o reexame das premissas fáticas fixadas pelo acórdão de origem acerca da anterioridade do negócio em relação à averbação e da boa-fé do terceiro, não se tratando de mera reavaliação jurídica à luz do art. 54 da Lei n. 13.097/2015. A conversão da tutela específica em perdas e danos decorre logicamente da impossibilidade do cumprimento específico, nos termos do art. 499 do Código de Processo Civil, e a indenização mede-se pela extensão do dano (art. 944 do Código Civil), abrangendo os gastos comprovados. Súmula 7/STJ.

3. O cerceamento de defesa não se configura quando ausentes elementos concretos e requerimento tempestivo para instaurar incidente de falsidade (arts. 430 e 431 do Código de Processo Civil). Não há julgamento *extra* ou *ultra petita* quando a adequação da tutela resulta da inviabilidade da adjudicação. A primazia do julgamento de mérito não afasta os limites cognitivos do recurso especial, submetido ao óbice da Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por SÉRGIO ANTONIO NECHAR contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, com fundamento, em essência, na Súmula n. 7/STJ, e, posteriormente, rejeitou embargos de declaração opostos contra essa decisão (e-STJ, fls. 692-695).

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

No acórdão recorrido, o Tribunal *a quo* negou provimento às apelações de ambas as partes, mantendo a conversão da tutela específica de adjudicação compulsória em perdas e danos em razão de alienação anterior do imóvel a terceiro de boa-fé, aplicando o art. 499 do Código de Processo Civil e fixando a extensão da indenização à luz do art. 944 do Código Civil.

Transcreve-se a ementa:

“Apelação. Ação de adjudicação compulsória. Nulidade por cerceamento de defesa. Inocorrência, pois, além de não apontar qualquer informação concreta acerca da falsidade do contrato, não requereu a parte interessada a realização de perícia. Nulidade por julgamento ‘extra’ e ‘ultra petita’. Inocorrência. Conversão de obrigação em perdas e danos, em razão da necessidade de proteção de direito de terceiro que independe de pedido expresso na petição inicial, cabendo ao juiz deliberar a respeito quando constatar a inviabilidade do cumprimento da obrigação. Integração do terceiro de boa-fé à lide. Desnecessidade, dado que seu direito não tem relação com o direito sobre o qual litigam as partes, tanto que, se procedente a pretensão da autora, nada o impedia de se opor a ela por meio de embargos de terceiro. Inexistência de mora da cessionária de direitos sobre o imóvel. Impossibilidade, no entanto, de adjudicação da propriedade, por força do negócio por ela celebrado, em razão de sua prévia transferência a terceiro de boa-fé. Boa-fé configurada, pois o negócio realizado com terceiro foi realizado anteriormente à averbação da ação de adjudicação compulsória no Cartório Predial, sendo irrelevante que seu registro tenha sido alguns dias depois da referida averbação. Indenização das perdas e danos que devem abranger todo o prejuízo em que incorreu a autora em decorrência da frustração do negócio, devendo incluir todos os gastos comprovadamente suportados. Recursos improvidos.” (fls. 586-586).

Os embargos de declaração opostos por Sérgio Antonio Nechar foram rejeitados (fls. 603-606).

Em suas razões, a parte agravante alegou que a decisão monocrática aplicou indevidamente a Súmula n. 7/STJ, sustentando que não pretendeu o reexame de provas, mas a reavaliação jurídica de fatos incontroversos, notadamente quanto à eficácia da

averbação da ação de adjudicação compulsória perante o terceiro adquirente, à luz do art. 54 da Lei n. 13.097/2015 (fls. 701-702).

Aduziu cerceamento de defesa pela negativa de perícia grafotécnica e violação dos arts. 430 e 431 do Código de Processo Civil, afirmando que a arguição de falsidade foi oportunamente suscitada e que a negativa de prova violou o contraditório e a ampla defesa (fls. 702).

Defendeu, ainda, que houve julgamento *extra petita* na conversão em perdas e danos, com afronta aos arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil, e questionou a inclusão de IPTU e condomínio sem pedido expresso, bem como invocou os arts. 4º e 6º do Código de Processo Civil para sustentar a primazia do julgamento de mérito e o encaminhamento da controvérsia ao colegiado (fls. 702-703).

Postulou o provimento.

A parte agravada não apresentou contraminuta.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Os argumentos do agravo interno não alteram as conclusões expostas na decisão agravada.

(1) Da alegada inaplicabilidade da Súmula n. 7/STJ e da boa-fé do terceiro diante da averbação da ação

O agravante sustentou que não buscou o reexame de provas, mas a reavaliação jurídica de fatos incontroversos para afirmar que a averbação prévia da ação de adjudicação compulsória na matrícula do imóvel teria tornado ineficaz a alienação ao terceiro, por força do art. 54 da Lei n. 13.097/2015, de modo a afastar a boa-fé do adquirente.

Contudo, sem razão.

A decisão monocrática preservou as premissas fáticas firmadas pelo Tribunal de origem, destacando que “a decisão ora embargada, ao aplicar a Súmula n. 7/STJ — ‘a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial’ —, preservou a moldura fática estabelecida, vedando a rediscussão da autenticidade de documentos e da suficiência da instrução” (e-STJ, fl. 692-693).

E, de modo específico quanto à boa-fé do terceiro e à anterioridade do negócio, transcreveu do acórdão estadual que “o negócio realizado com terceiro foi realizado anteriormente à averbação da ação de adjudicação compulsória no Cartório Predial, sendo irrelevante que seu registro tenha sido alguns dias depois da referida averbação” (e-STJ, fls. 675-677, com referência a fls. 586 e ementa; ver também fl. 591).

Essa premissa temporal — anterioridade da escritura em relação à averbação, com posterior registro — foi determinante para a conclusão estadual sobre a boa-fé, e sua alteração demandaria revolvimento do acervo fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7/STJ.

Ademais, a própria ementa do acórdão recorrido consignou a irrelevância do momento do registro frente à data da outorga da escritura, reforçando a *ratio decidendi* assentada (fls. 586-586). Não se trata, pois, de mera reavaliação jurídica; o que se pretende é infirmar a premissa fática que embasou a conclusão quanto à boa-fé e à inviabilidade da tutela específica.

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que

“a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial” (Súmula n. 7/STJ) e que não configura ofensa ao art. 489 do Código de Processo Civil o fato de o Tribunal adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, desde que suficiente para decidir a controvérsia (AgInt no AREsp n. 1.411.464/CE, fl. 693).

Na mesma linha, “os embargos de declaração não se caracterizam via própria ao rejugamento da causa” (EDcl no REsp n. 1.891.577/MG, Terceira Turma, DJe 2/9/2022), reiteradamente apontado na decisão agravada (fl. 695).

Conclui-se, pois, que não há como afastar a incidência da Súmula n. 7/STJ; a insurgência não prospera.

(2) Do suposto cerceamento de defesa e da negativa do incidente de falsidade (arts. 430 e 431 do CPC)

O agravante afirmou que a negativa de perícia grafotécnica teria violado os arts. 430 e 431 do Código de Processo Civil e gerado nulidade por cerceamento de defesa, sustentando que a arguição de falsidade do recibo foi tempestiva e que a matéria seria de ordem pública.

A despeito de tais alegações, não prospera o insurgimento.

A decisão monocrática enfrentou detidamente o ponto e, mediante transcrição do acórdão estadual, consignou que “apesar de o réu ter sustentado a falsidade do recibo de quitação, não trouxe aos autos qualquer informação concreta apta a exigir a investigação por meio de incidente de falsidade, cuja instauração, aliás, sequer foi por ele requerida tempestivamente” (e-STJ, fl. 678, fl. 590).

Também destacou que houve “nulidade por cerceamento de defesa. Inocorrência, pois, além de não apontar qualquer informação concreta acerca da falsidade do contrato, não requereu a parte interessada a realização de perícia” (e-STJ, fl. 678 fl. 586).

O rebatimento pretendido, uma vez mais, exigiria a revisão das conclusões probatórias sobre a pertinência, necessidade e tempestividade da prova pericial, além de revolver o conteúdo e a credibilidade do recibo colacionado, o que esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ. À luz do princípio da persuasão racional, “o magistrado é livre na formação de seu convencimento, desde que o faça de forma motivada” (e-STJ, fl. 692-693, com citação doutrinária de Elpídio Donizetti).

Nessa trilha, a decisão agravada também registrou que não há obscuridade, omissão ou contradição na motivação suficiente adotada pelo Tribunal de origem. Prevalece, portanto, o entendimento de que a discussão sobre cerceamento, na espécie, demandaria reexame de provas, o que é inviável.

O agravo não merece provimento no ponto.

(3) Do alegado julgamento *extra petita* na conversão em perdas e danos e da inclusão de IPTU e taxas condominiais

O agravante defendeu que a conversão da tutela específica em perdas e danos, sem pedido expresso, violou os arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil, além de questionar a inclusão de IPTU e condomínio na condenação indenizatória.

Razão não lhe assiste.

A decisão monocrática examinou o tópico, registrando que o Tribunal de origem aplicou o art. 499 do Código de Processo Civil e afirmou que “a alternativa da substituição da prestação pelas perdas e danos está expressamente prevista no art. 499 do CPC” e que “a obrigação somente será convertida em perdas e danos se o autor o requerer ou se impossível a tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente” (e-STJ, fl. 677, fl. 589).

O acórdão estadual concluiu pela inviabilidade da adjudicação ante a prévia alienação a terceiro de boa-fé (e-STJ, fl. 677, fl. 591), o que justificou a conversão, por consequência lógica da impossibilidade de cumprimento específico.

Além disso, os embargos de declaração na origem “já haviam rechaçado, de modo explícito, a tese de impossibilidade de conversão sem pedido expresso e a suposta restrição às obrigações de fazer, indicando o fundamento legal e sua amplitude” (e-STJ, fl. 679; fls. 603-606).

Quanto à extensão da indenização, a decisão agravada consignou que o Tribunal de origem aplicou o art. 944 do Código Civil — “a indenização mede-se pela extensão do dano” — para abarcar “todos os gastos comprovadamente suportados” (e-STJ, fl. 679, fls. 586 e 591). Qualquer discussão sobre excluir ou limitar itens indenizatórios exigiria reavaliação probatória, igualmente vedada pela Súmula n. 7/STJ.

Não há, portanto, julgamento *extra* ou *ultra petita*; há adequação da tutela ao resultado prático equivalente, em conformidade com o art. 499 do Código de Processo Civil e com a diretriz de integralidade da reparação prevista no art. 944 do Código Civil.

Diante disso, rejeita-se a tese de julgamento *extra petita* e de indevida ampliação da indenização.

(4) Da invocada primazia do julgamento de mérito e do encaminhamento da matéria ao colegiado

O agravante asseverou que, à luz dos arts. 4º e 6º do Código de Processo Civil, deveria ser privilegiada a solução de mérito e afastados “óbices processuais defensivos”, como a Súmula n. 7/STJ, com apreciação colegiada dos temas de direito.

Contudo, sem razão.

A decisão monocrática enfrentou todos os pontos, com transcrições e referências às folhas do acórdão estadual, e concluiu que os embargos de declaração buscavam “novo julgamento da demanda”, razão pela qual foram rejeitados (e-STJ, fls. 694-695).

A negativa de seguimento ao recurso especial, em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ, não se confunde com “formalismo exacerbado”, mas decorre do desenho constitucional e legal da competência recursal extraordinária, que veda o revolvimento do acervo fático-probatório.

A própria decisão citou precedentes desta Corte quanto à inadequação dos embargos de declaração para “rejulgamento da causa” (EDcl no REsp n. 1.891.577/MG; EDcl no AgInt no AREsp n. 1.896.238/RJ; EDcl no AgInt no AREsp n. 1.880.896/RJ: e-STJ, fl. 695). Na espécie, os fundamentos foram suficientemente enfrentados, e a incidência da Súmula n. 7/STJ afasta a possibilidade de prosseguir no exame de mérito. Não há, pois, falar em violação da primazia do julgamento de mérito, porquanto o óbice sumular constitui limite objetivo à cognoscibilidade do recurso especial.

Com isso, também nesse capítulo, o agravo interno não prospera.

Inexistentes, portanto, elementos novos a recomendar a alteração do resultado do julgamento, a decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.636.563 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0137562-8

Número de Origem:
10115687020198260344

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

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SERGIO ANTONIO NECHAR

ADVOGADOS : MARCELO JOSÉ FORIN - SP128810

LUIZ FERNANDO CARDOSO - SP068665

AGRAVADO : VERONICA RODOLPHO SILVA ARAUJO

ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE SANTOS PIMENTEL - SP197839

INTERES. : COMPLEXO EMPRESARIAL VILLAS BOAS SPE LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SERGIO ANTONIO NECHAR

ADVOGADOS : MARCELO JOSÉ FORIN - SP128810

LUIZ FERNANDO CARDOSO - SP068665

AGRAVADO : VERONICA RODOLPHO SILVA ARAUJO

ADVOGADO : LUIZ HENRIQUE SANTOS PIMENTEL - SP197839

INTERES. : COMPLEXO EMPRESARIAL VILLAS BOAS SPE LTDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026