



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2188821 - SC (2024/0478346-6)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : GOLDEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : RENATA ELIZA ROLIM DE MOURA ZART - PR045039
JOSIANE CONTE - SC044686
AGRAVADO : NILCE MARIA BORBA DE MATTOS
AGRAVADO : RENATO OLIVEIRA DE MATTOS
ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO DO NASCIMENTO - SC021696
RUBENS CÉZAR BOSCHINI - SC017881

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.
2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).
3. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

II. Dispositivo

4. Agravo interno 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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2188821 - SC(2024/0478346-6)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : GOLDEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : RENATA ELIZA ROLIM DE MOURA ZART - PR045039
JOSIANE CONTE - SC044686
AGRAVADO : NILCE MARIA BORBA DE MATTOS
AGRAVADO : RENATO OLIVEIRA DE MATTOS
ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO DO NASCIMENTO - SC021696
RUBENS CÉZAR BOSCHINI - SC017881

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. Ausente o enfrentamento da matéria pelo acórdão recorrido, mesmo após a oposição de embargos declaratórios, inviável o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento. Incidência da Súmula n. 211/STJ.
2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos(Súmula n. 7/STJ).
3. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência, mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu.

II. Dispositivo

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno (fls. 458-475) interposto contra decisão desta relatoria, que não conheceu do recurso especial (fls. 452-454).

Em suas razões, a parte agravante alega que as matérias versadas no especial foram devidamente prequestionadas, inclusive de forma implícita.

Defende, ainda, que não se aplica à espécie o óbice da Súmula n. 7 do STJ, bem assim que foi realizado adequado cotejo analítico.

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

Sem impugnação (fls. 479-480).

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 452-454):

Trata-se de recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da CF, interposto contra acórdão assim ementado (fl. 282):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DA PARTE RÉ. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS FIRMADO HÁ MAIS DE DECÁDA. ASSUNÇÃO, PELA VENDEDORA, DE OBRIGAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE. DOMÍNIO REGISTRADO EM NOME DE TERCEIROS JUNTO AO FÓLIO. CLÁUSULA CONTRATUAL PACTUADA LIVREMENTE PELA VENDEDORA. OBRIGAÇÃO DA QUAL AGORA NÃO PODE SE DESVENCILHAR SOB O MERO ARGUMENTO DE NÃO SER A TITULAR DO DOMÍNIO. ADEMAIS, INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS NOS AUTOS QUE DEMONSTREM EFETIVA ADOÇÃO DE QUAISQUER MEDIDAS VISANDO A REGULARIZAÇÃO DA PROPRIEDADE. VERBA HONORÁRIA. PARTE AUTORA QUE DECAIU MINIMAMENTE DO PEDIDO. ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA SUPOSTADO INTEGRALMENTE PELA PARTE RÉ. ARTIGO 86, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 303-305).

Em suas razões (fls. 336-358), a parte recorrente aponta dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos legais:

i) art. 485, VI, do CPC, deduzindo que a “ora recorrente, não tem o domínio sobre o bem imóvel, logo se tornou impossível que se cumpra a obrigação definida em sentença, nem mesmo com a aplicação da multa, considerando se tratar de obrigação inexecutável (outorga de escritura, quando não se dispõe do domínio.)” (fl. 343), acrescentando que “ao condenar a recorrente a realizar a outorga de escritura de um imóvel do qual não é proprietária, a decisão recorrida desconsiderou a imprescindibilidade da legitimidade passiva” (fl. 345),

ii) da argumentando que “a decisão não atenta ao art. 195 Lei n. 6.015/1973, princípio da continuidade dos registros públicos, já que determina comando inexecutável por parte da ora recorrente, uma vez que não é titular do domínio” (fl. 348),

iii) arts. 499 do CPC e 1.418 do CC, sob a tese que “ausente registro da promessa de compra e venda, direito real não haverá, mas apenas direito obrigacional” e que “comprovada a impossibilidade de outorga da escritura para os requerentes porque a requerida (ora recorrente) não é a proprietária do imóvel e, portanto, ambas as partes requereram a conversão em perdas e danos, conforme requisito do art. 499 do Código de Processo Civil, o que foi ignorado pelas decisões judiciais” (fl. 350), e

iv) arts. 139, IV, e 537, do CPC e 248 do CC, alegando que “a aplicação de multa cominatória em uma situação em que a obrigação se prova impossível de ser cumprida é manifestamente injusta e contrária aos princípios de proporcionalidade e razoabilidade” (fl. 354).

Requer a atribuição de efeito suspensivo ao recurso.

Contrarrrazões apresentadas (fls. 387-392).

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

Decido.

No que diz respeito à alegada afronta aos arts. 499 do CPC e 1.418 do CC, a tese e o conteúdo normativo de tais dispositivos não foram apreciados pelo Tribunal *a quo*, apesar da oposição de embargos declaratórios. Caberia à parte alegar violação do art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, o que não ocorreu.

Por outro lado, no que se refere à vulneração dos arts. 139, IV, 537, 485, VI, do CPC e art. 195 da Lei n. 6.015/1973, assim como do art. 248 do CC, apesar da oposição dos aclaratórios, a tese de violação de tais dispositivos não foi debatida pela Corte local, visto que não invocada na origem.

Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide a Súmula n. 211 do Superior Tribunal de Justiça.

Ainda que assim não fosse, dissentir das conclusões do acórdão impugnado acerca da inércia da parte ora recorrente no tocante ao adimplemento da obrigação de forma específica implicaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, ante o disposto na Súmula n. 7 do STJ.

O conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea “c” do permissivo constitucional exige indicação do dispositivo legal objeto de interpretação divergente, bem como demonstração do dissídio, mediante verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e realização de cotejo analítico entre elas, nos termos definidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC, ônus dos quais a parte agravante não se desincumbiu.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial. JULGO PREJUDICADO o pedido de efeito suspensivo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.

Relembre-se, por oportuno, que esta Corte Superior, no Tema n. 1.306/STJ, estabeleceu tese jurídica vinculante no sentido de que “o § 3º do artigo 1.021, do CPC

não impede a reprodução dos fundamentos da decisão agravada como razões de decidir pela negativa de provimento de agravo interno quando a parte deixa de apresentar argumento novo para ser apreciado pelo colegiado".

Neste caso, a parte agravante insiste, por meio de fundamentos analisados, nas teses de não incidência, no caso concreto, das Súmulas n. 7 e 211 do STJ, assim como de regularidade do cotejo analítico, matérias essas que, conforme anteriormente transcrito, foram enfrentadas de forma exauriente na decisão agravada, ante o não conhecimento da irresignação em razão da incidência dos citados enunciados sumulares.

Acresça-se que o prequestionamento ficto pressupõe que a matéria considerada omitida tenha sido suscitada previamente nos embargos de declaração, seguida de indicação de violação do art. 1.022 do CPC/2015 no especial, o que não ocorreu.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGÓ PROVIMENTO ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.188.821 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0478346-6

Número de Origem:
50049325320218240005

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : GOLDEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : RENATA ELIZA ROLIM DE MOURA ZART - PR045039
JOSIANE CONTE - SC044686

RECORRIDO : NILCE MARIA BORBA DE MATTOS

RECORRIDO : RENATO OLIVEIRA DE MATTOS

ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO DO NASCIMENTO - SC021696
RUBENS CÉZAR BOSCHINI - SC017881

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GOLDEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : RENATA ELIZA ROLIM DE MOURA ZART - PR045039
JOSIANE CONTE - SC044686

AGRAVADO : NILCE MARIA BORBA DE MATTOS

AGRAVADO : RENATO OLIVEIRA DE MATTOS

ADVOGADOS : CARLOS EDUARDO DO NASCIMENTO - SC021696
RUBENS CÉZAR BOSCHINI - SC017881

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026