



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2877537 - MG
(2025/0080386-0)**

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - MG188061
AGRAVADO : MARIA INES PRATA RAMOS
ADVOGADA : RAPHAELA BEATRIZ MALVACCINI OLIVEIRA - MG170229

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. VALOR DA CAUSA. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão monocrática da Presidência que não conheceu de agravo em recurso especial por aplicação analógica da Súmula n. 182 do STJ, com pedido de reconsideração do julgado ou de submissão do recurso ao colegiado.

2. A controvérsia decorre de ação de obrigação de fazer para cancelamento de hipotecas, com valor da causa corrigido de ofício pelo Juízo de primeiro grau. A Corte de origem manteve a correção do valor da causa nos termos do art. 292, II, do Código de Processo Civil.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se o agravo em recurso especial impugnou especificamente os fundamentos da decisão de inadmissibilidade, afastando a incidência da Súmula n. 182 do STJ; e (ii) saber se o acórdão recorrido violou os arts. 291 e 292, II, § 3º, do Código de Processo Civil ao manter o valor da causa atrelado aos contratos de compra e venda.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A impugnação apresentada no agravo em recurso especial foi considerada suficiente, afastando-se a incidência da Súmula n. 182 do STJ.

5. Rever o entendimento do Tribunal de origem sobre o correto valor da causa em que se postula o cumprimento de contratos, à luz do art. 292, II, do CPC, demandaria o reexame de matéria fática, o que é vedado em recurso especial (Súmula n. 7 do STJ).

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não incide a Súmula n. 182 do STJ quando o agravo em recurso especial impugna especificamente os fundamentos da decisão agravada, admitindo a reconsideração. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a análise da controvérsia demanda o reexame de elementos de fato e de provas”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 291 e 292.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 182

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2877537 - MG
(2025/0080386-0)**

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - MG188061
AGRAVADO : MARIA INES PRATA RAMOS
ADVOGADA : RAPHAELA BEATRIZ MALVACCINI OLIVEIRA - MG170229

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. VALOR DA CAUSA. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno contra decisão monocrática da Presidência que não conheceu de agravo em recurso especial por aplicação analógica da Súmula n. 182 do STJ, com pedido de reconsideração do julgado ou de submissão do recurso ao colegiado.
2. A controvérsia decorre de ação de obrigação de fazer para cancelamento de hipotecas, com valor da causa corrigido de ofício pelo Juízo de primeiro grau. A Corte de origem manteve a correção do valor da causa nos termos do art. 292, II, do Código de Processo Civil.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se o agravo em recurso especial impugnou especificamente os fundamentos da decisão de inadmissibilidade, afastando a incidência da Súmula n. 182 do STJ; e (ii) saber se o acórdão recorrido violou os arts. 291 e 292, II, § 3º, do Código de Processo Civil ao manter o valor da causa atrelado aos contratos de compra e venda.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A impugnação apresentada no agravo em recurso especial foi considerada suficiente, afastando-se a incidência da Súmula n. 182 do STJ.

5. Rever o entendimento do Tribunal de origem sobre o correto valor da causa em que se postula o cumprimento de contratos, à luz do art. 292, II, do CPC, demandaria o reexame de matéria fática, o que é vedado em recurso especial (Súmula n. 7 do STJ).

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não incide a Súmula n. 182 do STJ quando o agravo em recurso especial impugna especificamente os fundamentos da decisão agravada, admitindo a reconsideração. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a análise da controvérsia demanda o reexame de elementos de fato e de provas”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 291 e 292.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 182

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra julgado da Presidência que, com amparo no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, não conheceu do agravo em razão da aplicação analógica da Súmula n. 182 do STJ.

A parte agravante alega, em síntese, que o agravo em recurso especial impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade, inclusive o óbice da Súmula n. 7 do STJ. Sustenta que suas razões enfrentaram, em capítulo autônomo, a incidência da Súmula n. 7 do STJ, demonstrando tratar-se de reavaliação jurídica das premissas fáticas.

Afirma que o acórdão recorrido violou os arts. 291 e 292, § 3º, do Código de Processo Civil, pois o valor da causa deveria ser estimativo quando o proveito econômico é inestimável. Defende que é possível a correção *ex officio* do valor da causa e que o agravo em recurso especial observou o princípio da dialeticidade.

Pontua que não se aplica ao caso a Súmula n. 182 do STJ, porque houve ataque específico ao fundamento da inadmissibilidade (Súmula n. 7 do STJ).

Requer a reconsideração da decisão monocrática ou, não sendo esse o entendimento, a submissão do feito ao colegiado para que conheça do agravo em recurso especial para ser provido.

Contrarrazões às fls. 459-467.

É o relatório.

VOTO

Razão assiste à parte agravante quanto à não incidência da Súmula n. 182 do STJ, uma vez que se mostra suficiente a impugnação apresentada no agravo em recurso especial.

Assim, na forma do art. 259, § 6º, do RISTJ, reconsidero a decisão de fls. 439-440.

Passo a nova análise das razões do agravo.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais em apelação nos autos de ação de obrigação de fazer.

O julgado foi assim ementado (fl. 365):

APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINARES. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INCORREÇÃO DO VALOR DA CAUSA. REJEIÇÃO. MÉRITO. AÇÃO COMINATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. FINANCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO. BAIXA DA HIPOTECA. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL DA PROMITENTE-VENDEDORA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA.

1. A legitimidade para a causa consiste na aptidão específica de ser parte, autor ou réu, em uma demanda, em face da existência de uma relação jurídica de direito material sobre a qual se funda o pedido do autor. Comprovada essa aptidão, não há que se falar em ilegitimidade passiva.

2. Nos termos do artigo 292, inciso II, do CPC, “O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será, na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a rescisão ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida”.

3. Se o conjunto probatório demonstra que a promitente-vendedora ré quem verdadeiramente deu causa ao ajuizamento da ação, eis que deixou de cumprir integralmente sua obrigação contratual, somente ela deverá arcar com os ônus sucumbenciais, ainda que o Banco seja credor das hipotecas registradas nas respectivas matrículas.

4. Os honorários advocatícios deverão ser fixados em observância das disposições do art. 85 do CPC.

No recurso especial, a parte aponta violação dos arts. 291 e 292, II e § 3º, do Código de Processo Civil.

Alega o seguinte (fl. 383):

11. Considerando que a recorrida pretende, tão somente, a liberação das hipotecas que gravam os seus imóveis, não há dúvida de que o valor da causa deve ser fixado de acordo com o proveito econômico da demanda, que no caso não é possível apurar, por se tratar de mera baixa de gravame.

12. Logo, não há como prevalecer o valor da causa atribuído (valor do contrato de compra e venda do imóvel), pois o valor da atualmente, o valor da causa é meramente estimativo.

13. Desta forma, diante da impossibilidade de determinação exata da expressão econômica da demanda, considerando que na certidão de ônus dos imóveis há apenas averbação da hipoteca (R-3 das matrículas), o valor deve ser corrigido e fixado por estimativa, estando sujeito a posterior adequação ao valor apurado na sentença ou no procedimento de liquidação.

Requer o conhecimento e o provimento do recurso para que se altere o valor da causa.

Contrarrazões às fls. 394-401.

Passo, pois, à análise das proposições deduzidas.

A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer em que a parte autora pleiteou o cancelamento das hipotecas registradas sob o R-03 das matrículas de n. 42.930, 42.931, 42.868 e 42.869, com condenação das rés ao pagamento de custas e honorários. O valor da causa foi fixado em R\$ 1.000,00.

O Juízo de primeiro grau corrigiu de ofício o valor da causa para R\$ 845.140,01, correspondente ao conteúdo patrimonial em discussão, o valor dos quatro imóveis discutidos na inicial.

Na sentença, julgou procedente o pedido. Ratificou a tutela de urgência e determinou a baixa das hipotecas, condenando os réus ao pagamento das custas e honorários de 11% sobre o valor da inicial.

A Corte estadual rejeitou as preliminares, reformou parcialmente a sentença apenas para realinhar os ônus sucumbenciais, condenando JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. ao pagamento da integralidade das custas e dos honorários de 11% do valor da causa e majorando os honorários em 1%.

I - Arts. 291 e 292, II, § 3º, do CPC

No recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão recorrido, ao manter o valor da causa atrelado aos contratos de compra e venda, contrariou os arts. 291 e 292, II e § 3º, do Código de Processo Civil, pois o proveito econômico da demanda seria inestimável e caberia correção por estimativa.

O acórdão recorrido concluiu que, sendo a pretensão o cumprimento dos contratos com baixa da hipoteca, incide na espécie o art. 292, II, do Código de Processo Civil, de modo que o valor da causa corresponde ao valor dos contratos firmados.

Confira-se excerto do acórdão (fl. 371, destaquei):

2) INCORREÇÃO DO VALOR DA CAUSA

De mais a mais, os réus repisaram impugnação ao valor da causa atribuído. Contudo, novamente, sem razão.

No que concerne ao valor da causa, o artigo 291 do CPC dispõe que "a toda causa será atribuído valor certo, ainda que não tenha conteúdo econômico imediatamente aferível."

E, como se sabe, a indicação do valor da causa tem bastante relevância, sendo a base para o cálculo das custas processuais.

Da análise dos autos, notadamente da petição inicial (DE 1), observa-se que a autora pretende o cumprimento dos contratos de compra e venda de imóveis, ao pugnar pelo “cancelamento das Hipotecas registradas sob o R-03 das Matrículas de nº. 42.930, 42.931, 42.868 e 42.869 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca.” (sic)

Em assim sendo, conforme preceitua o artigo 292, inciso II, do CPC, "O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será, na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a rescisão ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida" (grifei).

Logo, **inexiste a alegada incorreção, uma vez que o valor atribuído à causa equivale exatamente à soma dos contratos que se pretende cumprimento (R\$845.140,01 – DE 20/25)**, de maneira que fica rejeitada a preliminar.

A Corte de origem, analisando o acervo probatório dos autos, concluiu que a autora pretendeu o cumprimento dos contratos e que, nessa hipótese, o valor da causa corresponde ao valor dos contratos.

Como visto, o Tribunal *a quo* analisou a controvérsia fundamentando-se no conjunto fático delineado no acórdão recorrido. Rever tal entendimento demandaria o reexame de provas, o que é incabível em recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

II - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.877.537 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0080386-0

Número de Origem:
10000232475160003 50020511420208130145

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - MG188061

AGRAVADO : MARIA INES PRATA RAMOS

ADVOGADA : RAPHAELA BEATRIZ MALVACCINI OLIVEIRA - MG170229

ASSUNTO : REGISTROS PÚBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS - CANCELAMENTO DE
HIPOTECA - POR TERCEIRO PREJUDICADO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JFE 34 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EM
RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADO : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - MG188061

AGRAVADO : MARIA INES PRATA RAMOS

ADVOGADA : RAPHAELA BEATRIZ MALVACCINI OLIVEIRA - MG170229

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de junho de 2026