SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2255860 - SP (2025/0096549-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	ITAUBA-EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
RECORRIDO	:	MARCELO FERNANDES DE OLIVEIRA
RECORRIDO	:	SEVERINA LIMA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	:	ROQUE LEVI SANTOS TAVARES - SP094814
		CRISTIANO DA ROCHA FERNANDES - SP204903
RECORRIDO	:	MARIA DE FATIMA FEITOSA
ADVOGADA	:	DÉBORA REGINA SERTÓRIO CIAVDAR - SP230594

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. INCLUSÃO DE OCUPANTES NO POLO PASSIVO. VALOR DA CAUSA EM PEDIDOS CUMULADOS. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ.

I. Caso em exame

1. Recurso especial proveniente de agravo de instrumento em ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos. Decisão de primeiro grau determinou a inclusão, no polo passivo, dos ocupantes do imóvel objeto do contrato e a retificação do valor da causa. A Corte estadual negou provimento ao agravo de instrumento, mantendo as determinações.

2. Recorrente alegou ofensa ao art. 489, § 1º, IV, do CPC, ao art. 427 do CC e ao art. 292, II, do CPC, sustentando: (i) negativa de prestação jurisdicional; (ii) ilegitimidade passiva de terceiros não contratantes; e (iii) inadequação do critério adotado para fixação do valor da causa.

Documento eletrônico VDA60045839 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/09/2026 13:58:54
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 2786f546-9bba-4273-9803-e2c04f53be87

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se houve violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC, por ausência de fundamentação adequada no acórdão estadual.

4. Também se debate se é juridicamente adequada a inclusão dos ocupantes do imóvel no polo passivo da ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos, à luz da pertinência subjetiva (CPC, art. 17) e do litisconsórcio (CPC, art. 113), e se a revisão dessa conclusão esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

5. Por fim, discute-se se, havendo cumulação de pedidos, o valor da causa deve corresponder à soma dos proveitos econômicos pretendidos (CPC, art. 292, VI), incluindo o valor do contrato a ser rescindido (CPC, art. 292, II), ou se deve ser aplicado o critério do art. 292, IV, do CPC.

III. Razões de decidir

6. Inexistiu violação do art. 489 do CPC, pois a Corte de origem enfrentou, de modo fundamentado, os pontos controvertidos, notadamente legitimidade passiva dos ocupantes e critério de fixação do valor da causa.

7. A inclusão dos ocupantes no polo passivo é pertinente, em razão dos pedidos de reintegração de posse e perdas e danos, por afetar diretamente seus direitos, impondo-se sua participação para assegurar contraditório e ampla defesa, à luz da pertinência subjetiva (CPC, art. 17) e das hipóteses de litisconsórcio (CPC, art. 113).

8. A revisão das premissas fáticas adotadas pela Corte estadual quanto à ocupação do imóvel e à necessidade de inclusão dos terceiros no polo passivo demanda reexame do conjunto probatório, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

9. Em ações com cumulação de pedidos, o valor da causa deve corresponder à soma dos proveitos econômicos perseguidos (CPC, art. 292, VI), devendo abranger o valor do contrato cuja rescisão se pretende (CPC, art. 292, II), bem como as perdas e danos sustentadas.

10. A revisão do critério de fixação do valor da causa, tal como adotado no caso concreto, igualmente exigiria revolvimento de fatos e provas, atraindo o óbice da Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

Recurso especial não conhecido.

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, não conhecer do 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.

Documento eletrônico VDA60045839 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/09/2026 13:58:54
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 2786f546-9bba-4273-9803-e2c04f53be87

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA60045839 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 15/09/2026 13:58:54
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 2786f546-9bba-4273-9803-e2c04f53be87

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2255860 - SP (2025/0096549-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE	:	ITAUBA-EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
RECORRIDO	:	MARCELO FERNANDES DE OLIVEIRA
RECORRIDO	:	SEVERINA LIMA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	:	ROQUE LEVI SANTOS TAVARES - SP094814
		CRISTIANO DA ROCHA FERNANDES - SP204903
RECORRIDO	:	MARIA DE FATIMA FEITOSA
ADVOGADA	:	DÉBORA REGINA SERTÓRIO CIAVDAR - SP230594

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS. INCLUSÃO DE OCUPANTES NO POLO PASSIVO. VALOR DA CAUSA EM PEDIDOS CUMULADOS. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ.

I. Caso em exame

1. Recurso especial proveniente de agravo de instrumento em ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos. Decisão de primeiro grau determinou a inclusão, no polo passivo, dos ocupantes do imóvel objeto do contrato e a retificação do valor da causa. A Corte estadual negou provimento ao agravo de instrumento, mantendo as determinações.

2. Recorrente alegou ofensa ao art. 489, § 1º, IV, do CPC, ao art. 427 do CC e ao art. 292, II, do CPC, sustentando: (i) negativa de prestação jurisdicional; (ii) ilegitimidade passiva de terceiros não contratantes; e (iii) inadequação do critério adotado para fixação do valor da causa.

Documento eletrônico VDA59651383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:07
Código de Controle do Documento: d76daa33-12c2-4091-9d16-bb3c776f0973

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em saber se houve violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC, por ausência de fundamentação adequada no acórdão estadual.

4. Também se debate se é juridicamente adequada a inclusão dos ocupantes do imóvel no polo passivo da ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos, à luz da pertinência subjetiva (CPC, art. 17) e do litisconsórcio (CPC, art. 113), e se a revisão dessa conclusão esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

5. Por fim, discute-se se, havendo cumulação de pedidos, o valor da causa deve corresponder à soma dos proveitos econômicos pretendidos (CPC, art. 292, VI), incluindo o valor do contrato a ser rescindido (CPC, art. 292, II), ou se deve ser aplicado o critério do art. 292, IV, do CPC.

III. Razões de decidir

6. Inexistiu violação do art. 489 do CPC, pois a Corte de origem enfrentou, de modo fundamentado, os pontos controvertidos, notadamente legitimidade passiva dos ocupantes e critério de fixação do valor da causa.

7. A inclusão dos ocupantes no polo passivo é pertinente, em razão dos pedidos de reintegração de posse e perdas e danos, por afetar diretamente seus direitos, impondo-se sua participação para assegurar contraditório e ampla defesa, à luz da pertinência subjetiva (CPC, art. 17) e das hipóteses de litisconsórcio (CPC, art. 113).

8. A revisão das premissas fáticas adotadas pela Corte estadual quanto à ocupação do imóvel e à necessidade de inclusão dos terceiros no polo passivo demanda reexame do conjunto probatório, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

9. Em ações com cumulação de pedidos, o valor da causa deve corresponder à soma dos proveitos econômicos perseguidos (CPC, art. 292, VI), devendo abranger o valor do contrato cuja rescisão se pretende (CPC, art. 292, II), bem como as perdas e danos sustentadas.

10. A revisão do critério de fixação do valor da causa, tal como adotado no caso concreto, igualmente exigiria revolvimento de fatos e provas, atraindo o óbice da Súmula 7/STJ.

IV. Dispositivo

Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por ITAUBA-EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a"", da Constituição Federal, contra acórdão doTRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 46):

Documento eletrônico VDA59651383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:07
Código de Controle do Documento: d76daa33-12c2-4091-9d16-bb3c776f0973

> AGRAVO DE INSTRUMENTO - Compromisso de compra e venda - Ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse - Insurgência da autora - CABIMENTO DO RECURSO - O agravo de instrumento é cabível para rediscussão do valor da causa, em conforme taxatividade mitigada do art. 1.015 do CPC, reconhecida pelo E. STJ - VALOR DA CAUSA - Deve corresponder ao proveito econômico discutido, nos termos dos arts. 291 e 292 do CPC – Estimativa de valor que é admissível para os casos em que o proveito econômico não é imediatamente quantificável com exatidão, mas que não configura discricionariedade do autor para definir o valor em montante nitidamente inferior ao proveito efetivamente discutido - Caso concreto em que há cumulatividade de pedidos, incluindo-se a rescisão de contrato de compra e venda - Alteração do valor da causa que é devida, conforme determinado pelo D. Juízo a quo, dado que a quantia estimada é nitidamente inferior aos proveitos dos pedidos cumulativos - INCLUSÃO DE TERCEIROS OCUPANTES NO POLO PASSIVO DA LIDE - Os terceiros relatam que ocupam o imóvel há décadas, havendo inclusive usucapião em trâmite perante este E. Tribunal - É mesmo de se manter sua inclusão, nos termos do art. 113 do CPC e em consonância com os princípios da economia e celeridade processuais - Precedentes - Decisão integralmente mantida - RECURSO DESPROVIDO."

Sem embargos de declaração.

A parte recorrente alega, preliminarmente, ofensa ao art. 489, § 1º, IV, do CPC, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não se pronunciou sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

No mérito, sustenta que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigos 427 do CC e 292, II, do CPC.

Afirma, em síntese, que os terceiros interessados incluídos na lide não são partes legítimas para o feito, já que não são nem vendedores nem compradores do imóvel objeto da lide de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, tratando-se apenas de locatários do imóvel em questão.

Sustenta, ainda, que houve violação do art. 292, II, do CPC, já que o valor da causa deveria ser o valor venal do imóvel sem edificações ou o valor do contrato que se busca rescindir.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 76-90), sobreveio o juízo de admissibilidade negativo da instância de origem (fls. 91-93).

Interposto agravo em recurso especial (fls. 96-116) e apresentadas contrarrazões (fls. 120-135).

Documento eletrônico VDA59651383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:07
Código de Controle do Documento: d76daa33-12c2-4091-9d16-bb3c776f0973

O agravo inicialmente foi inadmitido pela Presidência desta Corte ante o óbice da Súmula 182 do STJ.

Interposto agravo interno (fls. 155-170) e apresentada impugnação (fls. 175-187).

Distribuídos os autos a este Relator, converti o agravo em recurso especial (fl. 206 e 199-200).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

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

Cuida-se de recurso especial proveniente agravo de instrumento em ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e perdas e danos. Em primeira instância, foi determinada a inclusão na ação dos ocupantes do imóvel objeto do contrato que se pretende rescindir, além de retificação do valor atribuído à causa. Interposto agravo de instrumento, a Corte estadual negou provimento ao recurso, mantendo as determinações proferidas pelo juízo primevo.

Questão em discussão no recurso especial

- Da violação do art. 489 do CPC

Inicialmente, não há falar em ofensa ao art. 489 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem, ao negar provimento ao agravo de instrumento, analisou os tópicos suscitados pela parte recorrente, mais especificamente, a legitimidade passiva dos terceiros interessados e o valor atribuído à causa, deixando claro que:

> "Quanto ao mérito, como se sabe, o valor da causa deve corresponder ao proveito econômico perseguido pelo requerente, conforme disposto nos artigos 291 e 292 do Código de Processo Civil. É viável a fixação por mera estimativa, nos casos em que o conteúdo econômico não é quantificável. Nesse sentido:
>
> (...)
>
> Por outro lado, não se pode ignorar que o juízo pode corrigir, inclusive de ofício, o valor da causa *"quando verificar que não corresponde ao conteúdo patrimonial em discussão ou ao proveito econômico perseguido pelo autor"* (art. 292, §3º, CPC).

Documento eletrônico VDA59651383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:07
Código de Controle do Documento: d76daa33-12c2-4091-9d16-bb3c776f0973

No caso concreto, em observância à exordial (fl. 04 dos autos de origem), a autora pediu pela procedência da ação *"para declarar rescindido de pleno direito o compromisso firmado entre as partes, reintegrando-se em consequência a autora na posse do imóvel em questão, sem que assista à mesma o direito de restituição por quantias pagas e nem indenização e retenção pelas eventuais benfeitorias ou acessões erigidas no imóvel, condenando-a ainda, no pagamento das custas e despesas processuais, perdas e danos a serem apurados em torno da ocupação do imóvel, a título de aluguel, além de honorários advocatícios e demais cominações legais cabíveis a espécie"*. Na ocasião, estimou o valor da causa em R$4.026,20 (valor atualizado em 01.10.2009).

Assim, verifica-se que parte do conteúdo econômico buscado não é de fato quantificável com exatidão neste momento processual, especificamente no que se refere a eventuais benfeitorias e acessões do imóvel e a perdas e danos "a serem apuradas", a título de aluguel. É possível, de fato, a estimativa destas importâncias. Ocorre, contudo, que não se pode estimar o valor total da ação em tão baixa monta, tendo em vista que há valor perfeitamente quantificável que o compõe, qual seja, o contrato a ser rescindido (art. 292, II, CPC).

Nota-se, outrossim, que a r. decisão agravada não impede a estimação dos valores correspondentes aos pedidos ainda não quantificáveis, mas apenas determina que o contrato cuja rescisão se pede seja incluído no valor da causa, que deve ainda abranger todos os pedidos cumulados, nos exatos termos do art. 292, VI, do mesmo Código. Assim, é evidentemente necessária a majoração do valor inicialmente indicado pela autora, mas não há fixação determinada pelo D. Juízo em números reais, tendo em vista que parte do valor final deverá mesmo ser estimado, por se tratar de valor incerto neste momento.

Assim, não cabe qualquer reforma à r. decisão agravada neste ponto.

No que se refere à **inclusão dos agravados no polo passivo** da demanda, estes relatam que ocupam o imóvel há décadas, tendo inclusive ajuizado ação de usucapião contra a ora agravante, sobre o mesmo bem imóvel.

E, nesse caso, evidentemente serve aos princípios da economia e celeridade processual, com fundamento no art. 113 do CPC, a inclusão dos ocupantes no polo passivo da ação rescisória c/c reintegração de posse. Vale dizer que, em razão da ocupação, as futuras e eventuais decisões de

Documento eletrônico VDA59651383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:07
Código de Controle do Documento: d76daa33-12c2-4091-9d16-bb3c776f0973

> mérito no deslinde da ação de origem afetará direitos e obrigações dos ocupantes, que têm o direito ao contraditório e à ampla defesa nos autos. De outro lado, também é de se considerar que eventual mandado de reintegração seria mais facilmente executado se incluídos os ocupantes na lide.
>
> (...)
>
> Portanto, é mesmo de se manter a r. decisão agravada, por seus próprios e jurídicos fundamentos." (fls. 49-53).

Observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo. Assim, verifica-se que o acórdão recorrido está com fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

A propósito, cito precedente:

> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. HASTA PÚBLICA. DESFAZIMENTO DA ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 903, §§ 1º E 2º, DO CPC. SÚMULA 283/STF.
>
> 1. A controvérsia gira em torno da validade da arrematação de um imóvel, cuja anulação foi determinada pelo Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. A Corte entendeu que houve remição da dívida. O recorrente, no entanto, sustenta que a remição foi intempestiva, realizada sem o depósito integral do valor devido e somente após a assinatura do auto de arrematação.
>
> **2. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte estadual enfrenta, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas.**
>
> 3. A arrematação torna-se irretratável após a assinatura do auto, conforme dispõe o caput do art. 903 do CPC. No entanto, é possível seu desfazimento se forem comprovados vícios que se enquadrem nas hipóteses excepcionais previstas nos §§ 1º e 2º do referido artigo.
>
> 4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF, segundo a qual: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Documento eletrônico VDA59651383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:07
Código de Controle do Documento: d76daa33-12c2-4091-9d16-bb3c776f0973

> 5. A falta de cotejo analítico impede o acolhimento do recurso, pois não foi demonstrado em quais circunstâncias o caso confrontado e o aresto paradigma aplicaram diversamente o direito sobre a mesma situação fática.
>
> Recurso especial conhecido em parte e improvido.
>
> (REsp n. 1.936.100/MS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJEN de 15/5/2025.)

No mesmo sentido: REsp n. 2.139.824/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJEN de 29/4/2025; REsp n. 2.157.495/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 7/7/2025; REsp n. 2.083.153/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 26/6/2025; AREsp n. 2.313.358/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, DJEN de 30/6/2025.

Ademais, desnecessário que o magistrado ou a Corte se manifeste sobre todas as teses sustentadas pelas partes, desde que decline de modo completo e suficiente as razões de seu entendimento, o que se observou no caso concreto.

- Da violação do art. 427 do CC

A parte recorrente alega violação do art. 427 do CC pela Corte estadual, eis que incluiu no polo passivo da presente ação terceiros que não possuem pertinência subjetiva com o feito, já que não figuraram como parte no contrato de promessa de compra e venda imobiliária que se pretende rescindir.

Quanto ao ponto, não lhe assiste qualquer razão.

Conforme se extrai do art. 17 do CPC, uma das condições da ação é a legitimidade de parte. Considera-se legítima a parte que possui pertinência subjetiva para o feito.

No caso em apreço, tendo em vista que a parte autora, ora recorrente, pretende não apenas a rescisão do contrato de promessa de compra e venda do imóvel, mas também sua reintegração de posse e pagamento de perdas e danos em virtude do uso do referido bem, é evidente a pertinência subjetiva para o feito daqueles que atualmente se encontram na sua posse, sobretudo porque, se julgado procedente o pleito autoral, serão frontalmente atingidos por eventual determinação de reintegração bem como poderão ter que arcar com eventuais prejuízos decorrentes de sua ocupação.

Não por outras razões, assim consignou a Corte estadual paulista:

> "No que se refere à **inclusão dos agravados no polo passivo** da demanda, estes relatam que ocupam o imóvel há décadas, tendo inclusive ajuizado ação de usucapião contra a ora agravante, sobre o mesmo bem imóvel.
>
> E, nesse caso, evidentemente serve aos princípios da economia e celeridade processual, com fundamento no

Documento eletrônico VDA59651383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:07
Código de Controle do Documento: d76daa33-12c2-4091-9d16-bb3c776f0973

> art. 113 do CPC, a inclusão dos ocupantes no polo passivo da ação rescisória c/c reintegração de posse. Vale dizer que, em razão da ocupação, as futuras e eventuais decisões de mérito no deslinde da ação de origem afetará direitos e obrigações dos ocupantes, que têm o direito ao contraditório e à ampla defesa nos autos. De outro lado, também é de se considerar que eventual mandado de reintegração seria mais facilmente executado se incluídos os ocupantes na lide." (fl. 52).

No mais, rever as conclusões da Corte estadual quanto ao ponto demanda a incursão nos fatos e nas provas que as ensejaram, o que é vedado na presente seara recursal ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

A propósito:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. LEGITIMIDADE ATIVA CONCORRENTE DE CONDÔMINO PARA DEFESA DE ÁREA COMUM. LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO. PERPETUATIO LEGITIMATIONIS. SÚMULAS 83 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> I. CASO EM EXAME
>
> 1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de recurso especial, por incidência das Súmulas 83/STJ (entendimento consolidado) e 7/STJ (vedação ao reexame fático-probatório).
>
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
>
> 2. A questão em discussão consiste em saber se o condômino possui legitimidade ativa concorrente para propor ação demolitória visando à proteção de área comum em condomínio edilício, independentemente da representação pelo síndico.
>
> 3. A questão em discussão consiste em saber se há litisconsórcio ativo necessário entre condôminos e condomínio para a defesa de área comum.
>
> 4. A questão em discussão consiste em saber se a alienação de unidade após o ajuizamento da demanda acarreta perda superveniente do interesse processual, à luz do art. 109 do CPC.
>
> 5. A questão em discussão consiste em saber se é possível, em recurso especial, rever as premissas fáticas fixadas pelo

Documento eletrônico VDA59651383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:07
Código de Controle do Documento: d76daa33-12c2-4091-9d16-bb3c776f0973

Tribunal de origem quanto à legitimidade passiva e à condição de condômino, diante do óbice da Súmula 7/STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Os condôminos detêm legitimidade ativa concorrente para a defesa das áreas comuns, podendo propor ação demolitória contra obra irregular em área comum ou em fração ideal, em interpretação sistemática dos arts. 1.348, II, do Código Civil, 22, § 1º, "a", da Lei 4.591/1964 e 488 do Código Civil.

7. A representação conferida ao síndico não exclui a legitimidade dos condôminos.

8. O litisconsórcio ativo necessário constitui exceção à liberdade de demandar, só se admite por previsão legal expressa ou quando a natureza unitária da relação jurídica exigir a presença de todos os interessados; ausente tais hipóteses, não se configura obrigação de demandar conjuntamente.

9. Incide a Súmula 83/STJ quando a decisão monocrática aplica entendimento dominante desta Corte sobre legitimidade ativa concorrente e inexistência de litisconsórcio ativo necessário na espécie.

10. Pelo princípio da perpetuatio legitimationis (CPC, art. 109), a alienação da coisa ou do direito litigioso, após a propositura, não altera a legitimidade das partes; os efeitos da sentença se estendem ao adquirente (CPC, art. 109, § 3º), preservando utilidade e necessidade da tutela e afastando a alegada perda de interesse processual.

11. A conclusão do Tribunal de origem sobre a legitimidade passiva do Recorrente, fundada em elementos probatórios quanto à sua condição de proprietário, possuidor e autor da obra, não pode ser revista em recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ.

12. A análise da específica condição de condômino de determinados autores demandaria reexame do acervo fático-probatório, igualmente vedado pela Súmula 7/STJ.

IV. DISPOSITIVO

13. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.146.074/PB, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 15/6/2026, DJEN de 19/6/2026.)

Documento eletrônico VDA59651383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:07
Código de Controle do Documento: d76daa33-12c2-4091-9d16-bb3c776f0973

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE DE BEM MÓVEL. ART. 1.022 DO NCPC. AUSÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. JULGADO FUNDAMENTADO. PRETENSÃO DE NOVO JULGAMENTO DA CAUSA. INVIABILIDADE. LEGITIMIDADE PASSIVA. CONFIGURAÇÃO. REEXAME DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA. NAO OCORRÊNCIA. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. JULGAMENTO EXTRA PETITA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. REVOLVIMENTO DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 283 DO STF. CUMULAÇÃO DE PEDIDOS. RITO COMUM. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. FIANÇA. RENÚNCIA AO BENEFÍCIO DE ORDEM. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 5 DO STJ. REJULGAMENTO DA CAUSA. PRETENSÃO RECURSAL QUE ENVOLVE O REEXAME DE PROVAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. VALOR DA CAUSA. PARTE CONTROVERTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não há falar em omissão, falta de fundamentação e/ou negativa de prestação jurisdicional, na medida em que o Tribunal de Justiça do Goiás decidiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida, apreciando a controvérsia posta nos autos.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido no tocante ao reconhecimento da legitimidade passiva da parte agravante para a demanda, da não ocorrência do cerceamento de defesa e da não configuração do julgamento extra petita exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA59651383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:07
Código de Controle do Documento: d76daa33-12c2-4091-9d16-bb3c776f0973

> 3. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.
>
> Inteligência da Súmula n. 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.
>
> 4. Ficou configurada a ausência de interesse recursal, considerando o ajuizamento de ações cumuladas, que seguiram o procedimento comum.
>
> 5. No caso, a partir da interpretação das cláusulas do contrato, bem como da análise dos elementos fáticos da causa, o Tribunal estadual assentou que a parte recorrente assinou Termo de Confissão de Dívida e Acordo para pagamento, assumiu a obrigação como fiadora e renunciou ao benefício de ordem. A pretensão de rever esse entendimento encontra óbice nas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
>
> 6. A jurisprudência do STJ se posiciona no sentido de que o art. 292 do NCPC estabelece que, na ação que tiver por objeto a validade de ato jurídico, o valor da causa será correspondente ao valor do ato ou o de sua parte controvertida.
>
> 7. Agravo interno não provido.
>
> (AgInt no AREsp n. 2.772.504/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/3/2025, DJEN de 27/3/2025.)

- Da violação do art. 292, II, do CPC.

A parte recorrente aduz que houve violação do disposto pelo art. 292, II, do CPC pela Corte estadual, eis que atribuiu à causa valor relativo à soma de seus pedidos, contudo, no caso, por estar tratando de interesse de natureza imobiliária, deveria ter sido aplicado à espécie o disposto no art. 292, IV, do diploma processual, devendo ser considerado como valor da causa o valor venal do imóvel sem construções ou o valor do contrato que se busca rescindir.

Sem razão no entanto.

Conforme se extrai do acórdão recorrido, a parte autora ajuizou ação pretendendo não apenas a rescisão do contrato de promessa de compra e venda do imóvel, mas também a sua reintegração de posse e o pagamento de perdas e danos relativos à avença.

Assim, havendo cumulação de pedidos, o valor da causa deve corresponder à sua soma, aos moldes do que preconiza o art. 292, VI, do CPC, daí por que escorreito o acórdão recorrido no ponto em que assim consignou:

Documento eletrônico VDA59651383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:07
Código de Controle do Documento: d76daa33-12c2-4091-9d16-bb3c776f0973

> "No caso concreto, em observância à exordial (fl. 04 dos autos de origem), a autora pediu pela procedência da ação *"para declarar rescindido de pleno direito o compromisso firmado entre as partes, reintegrando-se em consequência a autora na posse do imóvel em questão, sem que assista à mesma o direito de restituição por quantias pagas e nem indenização e retenção pelas eventuais benfeitorias ou acessões erigidas no imóvel, condenando-a ainda, no pagamento das custas e despesas processuais, perdas e danos a serem apurados em torno da ocupação do imóvel, a título de aluguel, além de honorários advocatícios e demais cominações legais cabíveis a espécie"*. Na ocasião, estimou o valor da causa em R$4.026,20 (valor atualizado em 01.10.2009).
>
> Assim, verifica-se que parte do conteúdo econômico buscado não é de fato quantificável com exatidão neste momento processual, especificamente no que se refere a eventuais benfeitorias e acessões do imóvel e a perdas e danos "a serem apuradas", a título de aluguel. É possível, de fato, a estimativa destas importâncias. Ocorre, contudo, que não se pode estimar o valor total da ação em tão baixa monta, tendo em vista que há valor perfeitamente quantificável que o compõe, qual seja, o contrato a ser rescindido (art. 292, II, CPC).
>
> Nota-se, outrossim, que a r. decisão agravada não impede a estimação dos valores correspondentes aos pedidos ainda não quantificáveis, mas apenas determina que o contrato cuja rescisão se pede seja incluído no valor da causa, que deve ainda abranger todos os pedidos cumulados, nos exatos termos do art. 292, VI, do mesmo Código. Assim, é evidentemente necessária a majoração do valor inicialmente indicado pela autora, mas não há fixação determinada pelo D. Juízo em números reais, tendo em vista que parte do valor final deverá mesmo ser estimado, por se tratar de valor incerto neste momento.
>
> Assim, não cabe qualquer reforma à r. decisão agravada neste ponto." (fls. 51-52)

No mais, como se extrai do próprio excerto transcrito, a conclusão alcançada pela Corte estadual baseou-se nas informações colhidas "No caso concreto", de modo que, para revê-las, é imprescindível o reexame fático da matéria discutida nos autos, tarefa inviável nesta seara recursal ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

Nesse sentido:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. FIXAÇÃO DO VALOR DA CAUSA. CUMULAÇÃO DE

Documento eletrônico VDA59651383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:07
Código de Controle do Documento: d76daa33-12c2-4091-9d16-bb3c776f0973

PEDIDOS. INTERPRETAÇÃO DO ART. 292, VI, DO CPC. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que fixou o valor da causa em ação cumulativa de pedidos de anulação de negócio jurídico, revisão de débito e indenização por danos materiais e morais, considerando a soma dos proveitos econômicos pretendidos.

2. Os recorrentes alegam violação do art. 292, VI, do Código de Processo Civil, sustentando que o valor da causa não deveria corresponder à soma dos valores dos pedidos cumulados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. A questão em discussão consiste em saber se, na hipótese de cumulação de pedidos, o valor da causa deve corresponder à soma dos proveitos econômicos pretendidos, conforme previsto no art. 292, VI, do Código de Processo Civil.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça é de que, havendo cumulação de pedidos, o valor da causa deve corresponder à soma dos proveitos econômicos pretendidos em cada pedido, ainda que de natureza declaratória.

5. A revisão do valor do proveito econômico fixado pelo Tribunal de origem demandaria o revolvimento do contexto fático e probatório dos autos, providência vedada pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. A jurisprudência do STJ, conforme o enunciado da Súmula 83, impede o conhecimento do recurso especial pela divergência quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 2.042.244/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 30/10/2025.)

Documento eletrônico VDA59651383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:07
Código de Controle do Documento: d76daa33-12c2-4091-9d16-bb3c776f0973

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

- Honorários recursais

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC tendo em vista que o recurso especial foi interposto nos autos de agravo de instrumento.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA59651383 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 18:05:07
Código de Controle do Documento: d76daa33-12c2-4091-9d16-bb3c776f0973

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.255.860 / SP

Número Registro: 2025/0096549-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00146031120098260278 146031120098260278 14603112009826027814603200914603112009826027814603200927801200901460320524938020248260000 278012009014603

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ITAUBA-EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	: LIDIA MARIA DE ARAUJO DA C. BORGES - SP104616
RECORRIDO	: MARCELO FERNANDES DE OLIVEIRA
RECORRIDO	: SEVERINA LIMA DE OLIVEIRA
ADVOGADOS	: ROQUE LEVI SANTOS TAVARES - SP094814
	CRISTIANO DA ROCHA FERNANDES - SP204903
RECORRIDO	: MARIA DE FATIMA FEITOSA
ADVOGADA	: DÉBORA REGINA SERTÓRIO CIAVDAR - SP230594

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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.

Documento eletrônico VDA60021108 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:31:35
Código de Controle do Documento: 21f3daa3-9ef4-42f5-bb3b-d5a23f3f6532

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60021108 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:31:35
Código de Controle do Documento: 21f3daa3-9ef4-42f5-bb3b-d5a23f3f6532