



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2942535 - SP (2025/0184211-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : MAXCASA XXX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.  
**ADVOGADOS** : SÍLVIA HELENA MARREY MENDONÇA - SP174450  
BIANCA GORGATTI - SP356897  
JANAINA BRANDÃO TEIXEIRA GONZAGA - SP500352  
**AGRAVADO** : LUCIANA APARECIDA DA COSTA  
**ADVOGADA** : LAIS CRISTINA DA COSTA - SP273854  
**INTERES.** : ANTONIO CARLOS PONTES  
**INTERES.** : BRAZIL REAL ESTATE HOLDINGS EMPREENDIMENTOS LTDA.  
**INTERES.** : MAXCAP MAXHAUS PARTICIPACOES LTDA  
**INTERES.** : MAXCAP PARTICIPACOES LTDA  
**INTERES.** : MAXCASA XV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**INTERES.** : MAXCASA XXVIII EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.  
**INTERES.** : ZENILDE DE SOUZA COSTA PONTES  
**ADVOGADO** : EDUARDO MASSANOBU NISIOKA - SP192078

### **EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AVERBAÇÃO DE CERTIDÃO PREMONITÓRIA. REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO. CARÁTER INFORMATIVO DA AVERBAÇÃO. AUSÊNCIA DE CONSTRIÇÃO PATRIMONIAL. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. PROPORCIONALIDADE DAS MEDIDAS EXECUTIVAS. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido enfrentou, de forma suficiente e fundamentada, todas as questões relevantes à solução da controvérsia, inexistindo omissão, contradição ou erro material, razão pela qual não se verifica violação aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil.

2. A averbação de certidão premonitória possui natureza meramente informativa, destinada a dar publicidade à execução e prevenir fraudes contra credores, não implicando constrição patrimonial nem ofensa ao regime jurídico do patrimônio de afetação previsto na Lei nº 4.591/1964.
3. As medidas constritivas mantidas pelo Tribunal de origem foram consideradas proporcionais e adequadas à efetividade da execução, tendo em vista a expressiva diferença entre o valor bloqueado e o montante da dívida, bem como a inércia da devedora em garantir o juízo.
4. A análise acerca da utilização do regime de afetação, da suficiência dos bens penhorados e da alegada onerosidade excessiva demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.
5. Ausente prequestionamento explícito dos dispositivos legais invocados, não sendo possível admitir a tese de prequestionamento implícito.
6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

### **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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 19 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2942535 - SP (2025/0184211-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : MAXCASA XXX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.  
**ADVOGADOS** : SÍLVIA HELENA MARREY MENDONÇA - SP174450  
BIANCA GORGATTI - SP356897  
JANAINA BRANDÃO TEIXEIRA GONZAGA - SP500352  
**AGRAVADO** : LUCIANA APARECIDA DA COSTA  
**ADVOGADA** : LAIS CRISTINA DA COSTA - SP273854  
**INTERES.** : ANTONIO CARLOS PONTES  
**INTERES.** : BRAZIL REAL ESTATE HOLDINGS EMPREENDIMENTOS LTDA.  
**INTERES.** : MAXCAP MAXHAUS PARTICIPACOES LTDA  
**INTERES.** : MAXCAP PARTICIPACOES LTDA  
**INTERES.** : MAXCASA XV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
**INTERES.** : MAXCASA XXVIII EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.  
**INTERES.** : ZENILDE DE SOUZA COSTA PONTES  
**ADVOGADO** : EDUARDO MASSANOBU NISIOKA - SP192078

### **EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AVERBAÇÃO DE CERTIDÃO PREMONITÓRIA. REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO. CARÁTER INFORMATIVO DA AVERBAÇÃO. AUSÊNCIA DE CONSTRIÇÃO PATRIMONIAL. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. PROPORCIONALIDADE DAS MEDIDAS EXECUTIVAS. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido enfrentou, de forma suficiente e fundamentada, todas as questões relevantes à solução da controvérsia, inexistindo omissão, contradição ou erro material, razão pela qual não se verifica violação aos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil.

2. A averbação de certidão premonitória possui natureza meramente informativa, destinada a dar publicidade à execução e prevenir fraudes contra credores, não implicando constrição patrimonial nem ofensa ao regime jurídico do patrimônio de afetação previsto na Lei nº 4.591/1964.
3. As medidas constritivas mantidas pelo Tribunal de origem foram consideradas proporcionais e adequadas à efetividade da execução, tendo em vista a expressiva diferença entre o valor bloqueado e o montante da dívida, bem como a inércia da devedora em garantir o juízo.
4. A análise acerca da utilização do regime de afetação, da suficiência dos bens penhorados e da alegada onerosidade excessiva demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, vedado em recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.
5. Ausente prequestionamento explícito dos dispositivos legais invocados, não sendo possível admitir a tese de prequestionamento implícito.
6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MAXCASA XXX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (MAXCASA) contra decisão que inadmitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador Erickson Gavazza Marques, assim ementado:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA INSURGÊNCIA EM FACE DA DECISÃO QUE INDEFERIU O PEDIDO DE LEVANTAMENTO DAS RESTRIÇÕES PORQUE A EXECUÇÃO NÃO ESTÁ GARANTIDA - IMÓVEL REGISTRADO EM NOME DA AGRAVANTE - DEFESA QUE, ADEMAIS, COMPETE AO TERCEIRO PREJUDICADO DÍVIDA EXPRESSIVA AUSÊNCIA DE QUALQUER INDÍCIO DE QUE O IMÓVEL PENHORADO SATISFAZ A DÍVIDA CANCELAMENTO DA AVERBAÇÃO DA CERTIDÃO PREMONITÓRIA OU DO PROTESTO E DO CADASTRO DA DÍVIDA NOS SISTEMAS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO QUE NÃO SE JUSTIFICA VALOR BLOQUEADO ÍNFILO EM RELAÇÃO AO MONTANTE DO DÉBITO - ESTIMATIVA DE VALOR DO IMÓVEL CONSTRITO NÃO DEMONSTRADA - EXCESSO DE PENHORA NÃO CONFIGURADO - DECISÃO MANTIDA RECURSO NÃO PROVIDO.*

Os embargos de declaração de MAXCASA foram rejeitados.

Nas razões do agravo, MAXCASA apontou **(1)** negativa de prestação jurisdicional e fundamentação genérica na decisão de inadmissibilidade do recurso

especial, com ofensa aos arts. 489, § 1º, incisos III e V, e 1.022, inciso II, e parágrafo único, inciso II, do Código de Processo Civil, por não enfrentar os argumentos específicos de admissibilidade e de violação legal; **(2)** superação dos óbices sumulares, sustentando que o recurso especial não pretende reexame de provas (Súmula 7/STJ), mas reavaliação jurídica de fatos incontroversos e correção de erro material/omissão, além de adequada indicação de dispositivos violados (afastamento das Súmulas 283 /STF e 284/STF), com precedentes; **(3)** demonstração de violação do art. 31-A, *caput*, § 1º, da Lei nº 4.591/1964, por manter averbações de certidão premonitória sobre unidades submetidas a patrimônio de afetação para satisfação de dívida estranha ao empreendimento, citando o REsp nº 1.675.481/DF; **(4)** ofensa aos arts. 8º e 805 do Código de Processo Civil, ante medidas excessivamente onerosas e desproporcionais (protesto, inscrições em cadastros restritivos, bloqueios, penhora e múltiplas averbações), em valor que, somado, ultrapassa significativamente o débito.

Não houve apresentação de contraminuta, conforme certidão de decurso de prazo.

É o relatório.

### VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, MAXCASA apontou **(1)** violação dos arts. 489, § 1º, incisos III e IV, e 1.022, incisos II, III, parágrafo único, inciso II, do Código de Processo Civil, por erro material e omissão do acórdão, ao afirmar supressão de instância quanto ao patrimônio de afetação quando a decisão de origem reconheceu e afastou a proteção “independentemente” da afetação, e por imputar genericidade ao alegado excesso sem apreciar a indicação de valores; **(2)** violação do art. 31-A, *caput*, § 1º, da Lei nº 4.591/1964, por manter averbação de certidão premonitória em matrículas de unidades submetidas a patrimônio de afetação para satisfação de dívida oriunda de outro empreendimento, com transcrição do dispositivo legal e de precedente do Superior Tribunal de Justiça que blinda o patrimônio de afetação (REsp nº 1.675.481/DF); **(3)** violação dos arts. 8º e 805 do Código de Processo Civil, por onerosidade excessiva e desproporcionalidade das medidas (protesto judicial, cadastros restritivos e averbações múltiplas), além de excesso de execução/penhora, com demonstração de valores

aproximados das unidades; **(4)** demonstração de prequestionamento implícito e afastamento das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça, sustentando tratar-se de reavaliação jurídica de fatos incontroversos e correção de vícios.

Houve apresentação de contrarrazões por LUCIANA APARECIDA DA COSTA (LUCIANA), defendendo a inadmissibilidade pelo caráter fático-probatório da controvérsia (Súmula 7/STJ), a inexistência de violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, a natureza meramente informativa da averbação premonitória e a ausência de garantia da execução, com manutenção das medidas e inexistência de excesso (e-STJ, fls. 186-203).

#### Contextualização fática

Na origem, trata-se de cumprimento de sentença em que o Juízo de primeiro grau indeferiu pedido da executada para levantamento e cancelamento de restrições, determinando a averbação de certidão premonitória em diversas matrículas do 15º Registro de Imóveis de São Paulo. O magistrado considerou que o regime de afetação estaria sendo usado “aparentemente” para ocultar patrimônio e fraudar credores. O Tribunal estadual manteve a decisão, afirmando que a execução não estava garantida, que o bloqueio existente era ínfimo diante do débito e que não havia comprovação de que o imóvel penhorado seria suficiente para satisfazer a obrigação. Também rejeitou pedido de cancelamento de protestos e inscrições em sistemas de crédito, entendendo genérica a alegação de excesso.

Nos embargos de declaração, o Tribunal afastou a existência de omissão ou erro material. No recurso especial, a parte recorrente alega negativa de prestação jurisdicional, violação do regime do patrimônio de afetação previsto na Lei nº 4.591/1964 e ofensa aos princípios da proporcionalidade e da menor onerosidade, previstos no CPC/2015. Pede a anulação dos acórdãos para novo julgamento ou, subsidiariamente, a reforma da decisão para cancelar as averbações e reconhecer o excesso de penhora e de execução.

#### Objetivo recursal

O objetivo recursal é decidir se **(i)** houve negativa de prestação jurisdicional e erro material, em violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil; **(ii)** a averbação de certidão premonitória em imóveis submetidos a patrimônio de afetação afronta o art. 31-A, *caput*, § 1º, da Lei nº 4.591/1964; **(iii)** as medidas constitutivas mantidas pelo acórdão atendem aos princípios da proporcionalidade e da menor onerosidade, à luz dos arts. 8º e 805 do Código de Processo Civil.

**(1) Ofensa aos arts. 489, § 1º, incisos III e V, e 1.022, inciso II, parágrafo único, inciso II, do Código de Processo Civil**

Afasta-se a alegada violação dos arts. 489, § 1º, incisos III e IV, e 1.022, incisos II e III, parágrafo único, inciso II, do Código de Processo Civil. O acórdão recorrido examinou, de forma clara e fundamentada, todos os pontos essenciais à controvérsia, atendendo aos deveres de motivação e coerência exigidos pela legislação processual. Constatou-se que a decisão impugnada apreciou adequadamente os argumentos das partes, esclarecendo as razões pelas quais entendeu legítimas as medidas constritivas e a averbação da certidão premonitória, afastando qualquer indício de omissão, contradição ou erro material.

A Corte estadual consignou expressamente que a discussão sobre a aplicação ou não do regime de afetação, bem como sobre eventual substituição do bem penhorado, não poderia ser examinada naquele momento, pois ainda pendia de manifestação da credora nos autos de origem. Tal circunstância justificou o reconhecimento de supressão de instância, em estrita observância ao princípio da hierarquia jurisdicional. Assim, a afirmação de que o acórdão teria se omitido quanto à matéria ou imputado genericidade ao alegado excesso não encontra respaldo, uma vez que a decisão demonstrou, de forma coerente, os motivos pelos quais considerou genérica a impugnação apresentada, ante a ausência de indicação objetiva dos valores supostamente excedentes.

A jurisprudência desta Casa é pacífica ao proclamar que, se os fundamentos adotados bastam para justificar o concluído na decisão, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos utilizados pela parte.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ACIDENTE DE TRÂNSITO. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO. AUSÊNCIA. RESPONSABILIDADE CIVIL RECONHECIDA. EXCLUDENTES AFASTADAS. REVISÃO. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA FÁTICA E PROBATÓRIA DOS AUTOS. APLICAÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. ARBITRAMENTO DE DANOS MORAIS. DISCUSSÃO DO VALOR. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO NESTES AUTOS. SÚMULA 7/STJ. TERMO INICIAL. JUROS MORATÓRIOS. CITAÇÃO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. AGRAVO IMPROVIDO.*

*1. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando encontra motivação satisfatória para dirimir o litígio.*

*[...]*

*4. Agravo interno a que se nega provimento.*

*(AgInt no AREsp n. 2.229.195/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 4/9/2023, DJe de 6/9/2023)*

Dessa forma, o Tribunal local prestou integralmente a jurisdição que lhe competia, apreciando os fundamentos relevantes ao deslinde da lide, ainda que em sentido contrário ao pretendido pela recorrente. Inexistindo omissão, contradição, obscuridade ou erro material, não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, razão pela qual deve ser afastada a preliminar de nulidade do acórdão recorrido.

**(2) Violação do art. 31-A, caput, § 1º, da Lei nº 4.591/1964**

Alegar a violação do art. 31-A da Lei nº 4.591/1964, sob o argumento de que a averbação da certidão premonitória teria alcançado bens submetidos a patrimônio de afetação pertencente a outro empreendimento, exige o reexame do conjunto fático-probatório dos autos. Isso porque seria necessário verificar a real natureza dos imóveis, a vinculação deles ao empreendimento afetado, a destinação dada a cada unidade e a existência de eventual fraude ou desvio de finalidade, elementos eminentemente fáticos.

O Tribunal de Justiça de São Paulo registrou que a medida impugnada não configurou penhora, mas apenas averbação premonitória voltada à publicidade da execução, diante de indícios de ocultação patrimonial. A Corte estadual também observou que o regime de afetação, no caso concreto, poderia estar sendo utilizado de forma indevida para frustrar credores. Assim, para acolher a tese recursal e concluir de modo diverso, seria necessário reavaliar provas e fatos já apreciados pelas instâncias ordinárias, o que é vedado em recurso especial.

Dessa forma, a discussão sobre a efetiva incidência do regime de afetação sobre os imóveis atingidos pela averbação demanda incursão no campo fático, razão pela qual incide a Súmula 7 do STJ, que impede o conhecimento do recurso especial nessa parte.

**(3) Violação dos arts. 8º e 805 do Código de Processo Civil**

Afasta-se a alegada violação dos arts. 8º e 805 do Código de Processo Civil, pois as medidas adotadas pelo Juízo de origem e mantidas pelo Tribunal estadual observam a necessária harmonização entre o princípio da menor onerosidade ao devedor e o princípio da efetividade da execução, consagrado no art. 797 do mesmo diploma legal. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a execução deve ser conduzida de forma menos gravosa ao executado, desde que não comprometa o direito do credor à satisfação integral do crédito.

Veja-se:

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INEFICÁCIA DA PENHORA . DESISTÊNCIA DA CONSTRIÇÃO SOBRE IMÓVEIS. PENHORA EM DINHEIRO.*

*PRINCÍPIOS DA MENOR ONEROSIDADE E DA EFETIVIDADE DA EXECUÇÃO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL . 1. O princípio da menor onerosidade da execução não é absoluto, devendo ser observado em consonância com o princípio da efetividade da execução, preservando-se o interesse do credor. Precedentes. 2 . O art. 835 do CPC/2015 estabelece a ordem de preferência da penhora, sendo que o dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira, ocupa o primeiro lugar, justamente pelo fato de conferir maior liquidez ao processo de execução. 3. Tendo em vista estar o presente processo tramitando há mais de 20 anos e não ter sido eficaz a penhora de bens imóveis, para promover a efetividade da execução e o interesse do credor deve ser admitida a penhora on-line de valores depositados em nome dos executados em instituições financeiras, bloqueados pelo sistema Bacen-Jud, liberados da ineficaz constrição os imóveis . 4. Agravo interno e recurso especial providos.*

(AgInt no REsp 1.596.683/MT, ANTONIO CARLOS FERREIRA, Julgamento: 23/5/2023, QUARTA TURMA, DJe 15/6/2023)

No caso concreto, o Tribunal de Justiça de São Paulo registrou que a execução tramita há mais de três anos sem êxito e que o valor bloqueado – cerca de R\$ 46.666,03 (quarenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e três centavos) – é ínfimo em relação ao montante da dívida, superior a um milhão de reais. Destacou, ainda, que a devedora teve oportunidade de quitar o débito ou indicar bens à penhora, mas manteve-se inerte, razão pela qual não há como sustentar onerosidade excessiva. As medidas mantidas (averbação premonitória, protesto judicial e inscrições nos cadastros de inadimplentes) foram corretamente compreendidas como instrumentos legítimos de coerção indireta, voltados à efetividade da execução, sem qualquer abuso ou desproporção.

Além disso, o Tribunal local concluiu que o suposto excesso de penhora foi arguido de forma genérica, sem a indicação concreta de valores ou elementos que permitissem aferir eventual descompasso entre o bem constrito e o débito. Rever essas conclusões demandaria reexame de provas e fatos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ. Assim, não há violação dos arts. 8º e 805 do Código de Processo Civil, devendo ser mantidas as medidas executivas impugnadas.

#### (4) Demonstração de prequestionamento implícito e afastamento das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça

Afasta-se, igualmente, a alegação de que haveria prequestionamento implícito suficiente e que seria possível o afastamento das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça sob o argumento de que o recurso envolveria mera reavaliação jurídica de fatos incontroversos. No caso concreto, a controvérsia não se limita à interpretação de normas jurídicas, mas envolve a análise de elementos fáticos e probatórios, especialmente

quanto à natureza das medidas executivas adotadas, à destinação dos imóveis atingidos pela averbação premonitória e à eventual utilização indevida do regime de afetação para frustrar a execução.

O acórdão recorrido baseou-se em circunstâncias concretas do processo, como o tempo de tramitação da execução, o valor bloqueado em comparação com o débito e a ausência de provas que demonstrassem excesso de penhora ou constrição indevida. Para infirmar tais conclusões seria indispensável reexaminar o acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Assim, a pretensão recursal não se restringe à reavaliação jurídica de fatos incontroversos, mas visa rediscutir a prova produzida e o contexto fático apreciado pelas instâncias ordinárias. Ausente, ademais, o necessário prequestionamento explícito dos dispositivos legais tidos por violados, o que também impede o conhecimento do recurso. Dessa forma, deve ser afastada a alegação de prequestionamento implícito e inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER** do recurso especial nos mesmos autos para **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de Luciana, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 2.942.535 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0184211-0

Número de Origem:

00056906920218260100 00261244520228260100 11303595620168260100 21794055920238260000  
21990954020248260000 261244520228260100 56906920218260100

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : MAXCASA XXX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ADVOGADOS : SÍLVIA HELENA MARREY MENDONÇA - SP174450

BIANCA GORGATTI - SP356897

JANAINA BRANDÃO TEIXEIRA GONZAGA - SP500352

AGRAVADO : LUCIANA APARECIDA DA COSTA

ADVOGADA : LAIS CRISTINA DA COSTA - SP273854

INTERES. : ANTONIO CARLOS PONTES

INTERES. : BRAZIL REAL ESTATE HOLDINGS EMPREENDIMENTOS LTDA.

INTERES. : MAXCAP MAXHAUS PARTICIPACOES LTDA

INTERES. : MAXCAP PARTICIPACOES LTDA

INTERES. : MAXCASA XV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

INTERES. : MAXCASA XXVIII EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

INTERES. : ZENILDE DE SOUZA COSTA PONTES  
ADVOGADO : EDUARDO MASSANOBU NISIOKA - SP192078

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA  
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de novembro de 2025