SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2224052 - TO (2025/0268388-0)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	CANADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE 03 LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
		RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO	:	ANTONIO CARLOS SILVA ALVES
AGRAVADO	:	DARJA MARILENA HOFFMANN ALVES
ADVOGADA	:	PRISCILA COSTA MARTINS - TO004413

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. JULGAMENTO MONOCRÁTICO (SÚMULA 568/STJ). AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso especial fundado na alínea a do permissivo constitucional, em demanda de obrigação de fazer destinada à regularização de matrículas imobiliárias para viabilizar o registro das unidades adquiridas.

2. A recorrente alegou perda superveniente do objeto em razão da baixa de indisponibilidades, negativa de prestação jurisdicional por supostas omissões quanto à análise de certidões registrais e à incompetência do juízo que decretou indisponibilidade, e postulou a extinção do processo com fundamento no art. 485, VI, do CPC.

3. O Tribunal de Justiça local manteve a sentença que impôs a regularização das matrículas e rejeitou embargos de declaração, assentando a persistência de pendências cartorárias (inclusive emolumentos) e o interesse processual. A decisão singular do Superior Tribunal de Justiça concluiu pela inexistência de negativa de prestação jurisdicional, pela necessidade de reexame fático-probatório para infirmar as premissas sobre perda de objeto (Súmula 7/STJ) e pela adequação do julgamento monocrático (Súmula 568/STJ).

II. Questão em discussão

Documento eletrônico VDA60706827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 08/10/2026 17:43:47
Publicação no DJEN/CNJ de 14/10/2026. Código de Controle do Documento: 31228102-e84d-4829-ae74-f29665826212

4. A questão em discussão consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional e violação aos arts. 489, § 1º, IV, 1.022, II e parágrafo único, II, e 1.025 do CPC, diante do enfrentamento das teses pela Corte de origem.

5. A questão em discussão consiste em saber se a conclusão do Tribunal de origem pela inexistência de perda superveniente do objeto pode ser revista em recurso especial sem reexame do conjunto fático-probatório, ou se incide o óbice da Súmula 7/STJ.

III. Razões de decidir

6. O órgão julgador estadual apreciou de forma suficiente e fundamentada as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, não havendo negativa de prestação jurisdicional; o magistrado não está obrigado a rebater um a um todos os argumentos, bastando fundamentação apta à solução da lide (CPC, arts. 489 e 1.022), razão pela qual não se verifica violação aos arts. 489, § 1º, IV, 1.022 e 1.025 do CPC.

7. A conclusão pela inexistência de perda superveniente do objeto decorreu de exame de provas e documentos registrais que demonstram pendências impeditivas da plena regularização das matrículas; a pretensão de reformar tal premissa demanda reexame do contexto fático-probatório e de cláusulas contratuais, atraindo os óbices das Súmulas 7 e 5 do STJ.

IV. Dispositivo

8. Resultado do Julgamento: 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 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA60706827 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 08/10/2026 17:43:47
Publicação no DJEN/CNJ de 14/10/2026. Código de Controle do Documento: 31228102-e84d-4829-ae74-f29665826212

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2224052 - TO (2025/0268388-0)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	CANADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE 03 LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	ALEX JOSÉ SILVA - GO032520
		RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO	:	ANTONIO CARLOS SILVA ALVES
AGRAVADO	:	DARJA MARILENA HOFFMANN ALVES
ADVOGADA	:	PRISCILA COSTA MARTINS - TO004413

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. JULGAMENTO MONOCRÁTICO (SÚMULA 568/STJ). AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento a recurso especial fundado na alínea a do permissivo constitucional, em demanda de obrigação de fazer destinada à regularização de matrículas imobiliárias para viabilizar o registro das unidades adquiridas.

2. A recorrente alegou perda superveniente do objeto em razão da baixa de indisponibilidades, negativa de prestação jurisdicional por supostas omissões quanto à análise de certidões registrais e à incompetência do juízo que decretou indisponibilidade, e postulou a extinção do processo com fundamento no art. 485, VI, do CPC.

3. O Tribunal de Justiça local manteve a sentença que impôs a regularização das matrículas e rejeitou embargos de declaração, assentando a persistência de pendências cartorárias (inclusive emolumentos) e o interesse processual. A decisão singular do Superior Tribunal de Justiça concluiu pela inexistência de negativa de prestação jurisdicional, pela necessidade de reexame fático-probatório para infirmar as premissas sobre perda de objeto (Súmula 7/STJ) e pela adequação do julgamento monocrático (Súmula 568/STJ).

II. Questão em discussão

Documento eletrônico VDA60051088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:27
Código de Controle do Documento: 3e1a2811-bdc6-4229-9ea2-e5ec30bc0c8d

4. A questão em discussão consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional e violação aos arts. 489, § 1º, IV, 1.022, II e parágrafo único, II, e 1.025 do CPC, diante do enfrentamento das teses pela Corte de origem.

5. A questão em discussão consiste em saber se a conclusão do Tribunal de origem pela inexistência de perda superveniente do objeto pode ser revista em recurso especial sem reexame do conjunto fático-probatório, ou se incide o óbice da Súmula 7/STJ.

III. Razões de decidir

6. O órgão julgador estadual apreciou de forma suficiente e fundamentada as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, não havendo negativa de prestação jurisdicional; o magistrado não está obrigado a rebater um a um todos os argumentos, bastando fundamentação apta à solução da lide (CPC, arts. 489 e 1.022), razão pela qual não se verifica violação aos arts. 489, § 1º, IV, 1.022 e 1.025 do CPC.

7. A conclusão pela inexistência de perda superveniente do objeto decorreu de exame de provas e documentos registrais que demonstram pendências impeditivas da plena regularização das matrículas; a pretensão de reformar tal premissa demanda reexame do contexto fático-probatório e de cláusulas contratuais, atraindo os óbices das Súmulas 7 e 5 do STJ.

IV. Dispositivo

8. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Cuida-se de agravo interno interposto por **CANADÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 03 LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, contra decisão monocrática que negou provimento ao recurso especial da ora insurgente.

O apelo extremo, fundamentado na alínea a do permissivo constitucional, foi interposto no intuito de reformar acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, assim ementado:

> Direito Civil e Processual Civil. Apelação Cível. Obrigação de Fazer. Regularização de Matrículas Imobiliárias. Inexistência de Perda Superveniente do Objeto. Manutenção da Sentença. I. Caso em Exame 1. Apelação interposta por empresa em recuperação judicial contra sentença que determinou a regularização das matrículas de imóveis adquiridos pelos apelados junto ao Cartório de Imóveis, para viabilizar o registro das unidades imobiliárias adquiridas. A apelante alegou perda superveniente do objeto diante do cancelamento de indisponibilidades registradas, requerendo a extinção do processo sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, inciso IV, do Código de Processo Civil (CPC). Os apelados, em contrarrazões, defenderam a manutenção da sentença, alegando persistência de restrições impeditivas ao registro. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se houve perda superveniente do objeto em razão do cancelamento de algumas restrições nas matrículas dos imóveis e se subsiste a obrigação da apelante de regularizar integralmente as matrículas para viabilizar o registro pelos apelados. III. Razões de Decidir 3. Constatou-se que as matrículas dos

Documento eletrônico VDA60051088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:27
Código de Controle do Documento: 3e1a2811-bdc6-4229-9ea2-e5ec30bc0c8d

> imóveis continuam apresentando pendências relacionadas ao pagamento de emolumentos e à regularização plena, evidenciando que a obrigação contratual da apelante de entregar os imóveis livres e desembaraçados não foi integralmente cumprida. 4. O contrato firmado entre as partes prevê, de forma inequívoca, a responsabilidade da apelante em promover todas as medidas necessárias para a regularização das matrículas, incluindo a quitação de eventuais despesas cartorárias. 5. Não se verificou perda superveniente do objeto, uma vez que a obrigação de regularizar as matrículas permanece válida e eficaz até sua integral concretização. A baixa parcial de restrições não afasta o direito pleiteado pelos apelados. 6. Inexistem elementos suficientes para aplicação de multa por litigância de má-fé, mas, em razão da sucumbência integral da apelante, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios, conforme art. 85, § 11, do CPC. IV. Dispositivo e Tese 7. Apelação conhecida e desprovida. Sentença mantida. Honorários advocatícios majorados para R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), nos termos do art. 85, § 11, do CPC. Tese de julgamento: "1. A obrigação de regularizar matrículas de imóveis adquiridos permanece válida e eficaz até o integral cumprimento, não configurando perda superveniente do objeto o cancelamento parcial de restrições. 2. É responsabilidade do vendedor promover as medidas necessárias à regularização dos imóveis para assegurar o pleno exercício do direito de propriedade pelo adquirente, inclusive arcando com os custos de regularização, quando contratualmente pactuado. 3. A ausência de elementos que caracterizem má-fé recursal afasta a aplicação de multa, cabendo, contudo, a majoração de honorários advocatícios em caso de sucumbência integral em sede recursal." (fls. 609-611, e-STJ)

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados, nos termos do acórdão de fls. 665-667, e-STJ.

Nas razões de recurso especial, a parte recorrente aponta violação aos arts. 1.022, II e parágrafo único, II; 489, §1º, IV; 1.025 e 485, VI, todos do Código de Processo Civil.

Sustenta, em síntese: a) omissão acerca da alegada perda superveniente do objeto, à incompetência do juízo que decretou as indisponibilidades sobre os imóveis e à ausência de manifestação expressa quanto à análise das certidões atualizadas que comprovariam a plena regularização das matrículas nº 118.591 e 118.592; b) que a baixa das indisponibilidades nos registros públicos descaracterizaria qualquer pendência apta a justificar a manutenção da obrigação de fazer, o que, segundo sustentou, atrairia a incidência do art. 485, VI, do CPC; c) que as omissões apontadas nos embargos de declaração não teriam sido devidamente enfrentadas, o que caracterizaria negativa de prestação jurisdicional, motivo pelo qual pleiteou, subsidiariamente, o retorno dos autos à instância de origem para sanar os vícios.

Contrarrazões apresentadas às fls. 701-704, e-STJ.

Em juízo prévio de admissibilidade (fls. 710-714, e-STJ), admitiu-se o recurso, ascendendo os autos a esta Corte.

Em decisão singular (fls. 722-728, e-STJ), negou-se provimento ao recurso especial, ante: a) inexistência de negativa de prestação jurisdicional, porquanto o Tribunal de origem apreciou de forma suficiente e fundamentada as questões relevantes; b) a necessidade de reexame do contexto fático-probatório para infirmar as

Documento eletrônico VDA60051088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:27
Código de Controle do Documento: 3e1a2811-bdc6-4229-9ea2-e5ec30bc0c8d

premissas sobre interesse de agir e perda de objeto, hipótese vedada pela Súmula 7/STJ, além da aplicação da Súmula 568/STJ para o julgamento monocrático.

Daí o presente agravo interno (fls. 732-741, e-STJ), no qual a parte agravante sustenta, em síntese: a) violação ao art. 1.022 do CPC, com negativa de prestação jurisdicional; b) que a perda superveniente do objeto é matéria de direito, inaplicando-se a Súmula 7/STJ ao caso; c) inadequação do julgamento monocrático, com inaplicabilidade da Súmula 568/STJ e necessidade de julgamento colegiado.

Impugnação às fls. 1210-1216, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. De início, no tocante à alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, 1.022, II e parágrafo único, II, e 1.025 do Código de Processo Civil, não prospera a irresignação.

Conforme consignado na decisão agravada, o Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins enfrentou de forma suficiente e fundamentada todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia.

Com efeito, o acórdão recorrido examinou expressamente a tese de perda superveniente do objeto, afastando-a ao fundamento de que, embora algumas indisponibilidades tenham sido canceladas, persistiam pendências registrais que impediam a plena regularização das matrículas imobiliárias, circunstância que mantinha íntegro o interesse processual dos autores.

A propósito, veja-se (fls. 666, e-STJ):

> 4. A perda superveniente do objeto não se configura, pois, embora algumas restrições tenham sido canceladas, remanescem pendências relacionadas ao pagamento de emolumentos necessários para a regularização plena das matrículas, mantendo-se a obrigação imposta à embargante.
>
> 5. A alegação de incompetência do juízo que decretou a indisponibilidade dos bens não foi objeto da apelação e tampouco constitui tese recursal propriamente dita, limitando-se a embargante a mencioná-la como fundamento de seu pedido de extinção do feito.
>
> 6. O acórdão expressamente examinou a questão da regularização das matrículas e concluiu que a baixa parcial das restrições não equivale à plena regularização exigida na sentença, pois ainda há pendências cartorárias, notadamente o pagamento de emolumentos.

Por ocasião do julgamento dos embargos de declaração, o Tribunal local igualmente esclareceu inexistirem as omissões apontadas, reafirmando que a controvérsia havia sido solucionada com fundamento na documentação constante dos autos.

Documento eletrônico VDA60051088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:27
Código de Controle do Documento: 3e1a2811-bdc6-4229-9ea2-e5ec30bc0c8d

Assim, verifica-se que a Corte estadual enfrentou precisamente a tese suscitada pela recorrente, apenas chegando a conclusão diversa daquela pretendida.

É firme a orientação desta Corte no sentido de que não há negativa de prestação jurisdicional quando o órgão julgador aprecia, de forma fundamentada, as questões relevantes ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte.

Nesse sentido, confiram-se:

> AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO FECHADO X CONDOMÍNIO FECHADO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. EXIGÊNCIA LEGAL DE AUTORIZAÇÃO EXPRESSA. ILEGITIMIDADE ATIVA AFASTADA. LOTEAMENTO IRREGULAR. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO LOTEADOR. ADMINISTRADOR/ MANDATÁRIO E PRESTADORAS DE SERVIÇOS. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. CHAMAMENTO AO PROCESSO DO MUNICÍPIO. IMPRESCINDIBILIDADE. USO, PARCELAMENTO E OCUPAÇAO DO SOLO. APROVEITAMENTO DA PROVA REALIZADA. SEGUNDA PERÍCIA PREJUDICADA. FATO NOVO E PERDA DO OBJETO. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA ANULADA. NULIDADE POR NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO NÃO SANADA EM SEDE DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DESCABIMENTO. VIOLAÇÃO DE LEI FEDERAL. SÚMULA 284 DO STF. PRETENSÃO QUE DEMANDA O REVOLVIMENTO DO CONJUNTO FÁTICO E PROBATÓRIO DOS AUTOS E A REINTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. ÓBICE DE INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. CONFIRMAÇÃO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. **1. Não há que falar em violação ao art. 1022 Código de Processo Civil/15 quando a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido diverso à pretensão da parte recorrente.** 2. A ausência de demonstração da violação aos dispositivos legais pela agravante no acórdão recorrido implica deficiência de fundamentação, conforme pacífico entendimento deste STJ. Aplicação da Súmula 284 do STF. 3. O exame da pretensão recursal exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo v. acórdão e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos dos enunciados das Súmulas 5 e 7 do STJ. Dissídio jurisprudencial prejudicado. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1324790/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/02/2021, DJe 19/02/2021) [grifou-se]

> AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INSTRUMENTO CONTRATUAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO E DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. JULGAMENTO IMEDIATO DA CAUSA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. CLÁUSULA DE QUITAÇÃO GERAL E PLENA. AUSÊNCIA DE DOLO, COAÇÃO OU ERRO. TESE NÃO PREQUESTIONADA. SÚMULAS 282 E 356/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO VIOLADO. SÚMULA 284/STF. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. CABIMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. **1. Não ficou configurada a violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.** [...] 7. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp 1839431/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/02/2021, DJe 12/02/2021) [grifou-se]

Documento eletrônico VDA60051088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:27
Código de Controle do Documento: 3e1a2811-bdc6-4229-9ea2-e5ec30bc0c8d

Também é assente que o magistrado não está obrigado a responder um a um todos os argumentos expendidos pelas partes, sendo suficiente que apresente fundamentação apta a solucionar a controvérsia.

Logo, não se configura a alegada violação aos arts. 489, § 1º, IV, 1.022 e 1.025 do CPC.

2. Quanto a inaplicabilidade da Súmula 7 do STJ, igualmente não merece prosperar o agravo interno.

A agravante sustenta que a perda superveniente do objeto constitui matéria exclusivamente de direito, razão pela qual não incidiria o óbice da Súmula 7/STJ.

Todavia, a premissa não se sustenta. O Tribunal de origem concluiu, a partir do exame das provas produzidas nos autos, especialmente das certidões registrais atualizadas e da documentação cartorária, que **não houve integral regularização das matrículas**, permanecendo pendências que impediam o registro definitivo dos imóveis pelos adquirentes.

Assentou, ainda, que competia à incorporadora promover todas as providências necessárias à regularização dos registros, inclusive suportando os respectivos encargos cartorários, conforme expressamente previsto no contrato celebrado entre as partes.

Nesse sentido, confiram-se trechos do referido julgado:

> Restou comprovado nos autos que as matrículas nº 118.591 e 118.592 apresentaram sucessivas restrições decorrentes de ações judiciais movidas contra a apelante, o que impediu o registro pelos apelados desde 2017. Ainda que algumas restrições tenham sido baixadas, subsistem pendências relacionadas ao pagamento de emolumentos necessários para regularização plena, conforme bem destacado na sentença, situação que evidencia que a obrigação contratual da apelante de entregar os imóveis livres e desembaraçados não foi integralmente cumprida. Cumpre destacar que o contrato firmado entre as partes estabeleceu a entrega dos imóveis livres de quaisquer ônus. Assim, é inequívoca a responsabilidade da apelante em promover todas as medidas necessárias à regularização das matrículas, incluindo o pagamento das despesas cartorárias.
>
> [...]
>
> Não é razoável, pois, que os apelados sejam onerados por problemas financeiros ou jurídicos alheios à sua responsabilidade, tampouco que sejam privados do pleno exercício de seu direito de propriedade.
>
> Quanto à alegação de perda do objeto, verifico que esta não se sustenta.
>
> A obrigação de regularizar as matrículas, conforme determinado na sentença, permanece válida e eficaz até que seja integralmente cumprida. A simples baixa de algumas indisponibilidades não é suficiente para extinguir a lide, pois o direito pleiteado pelos apelados – a plena regularização das matrículas – ainda não foi concretizado.
>
> No que tange à litigância de má-fé, embora o recurso apresentado pela apelante não prospere, não vislumbro elementos que justifiquem a aplicação de penalidade. Apesar de repetitiva, sua argumentação não se mostrou inteiramente temerária ou desprovida de fundamento jurídico. (fls. 602-603, e-STJ)

Documento eletrônico VDA60051088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:27
Código de Controle do Documento: 3e1a2811-bdc6-4229-9ea2-e5ec30bc0c8d

Desse modo, a conclusão pela inexistência de perda superveniente do objeto decorreu da análise do quadro probatório constante dos autos.

Pretender modificar tal conclusão, reconhecendo que todas as restrições foram efetivamente eliminadas ou que as matrículas já estariam plenamente regularizadas, demandaria, inevitavelmente, novo exame das certidões imobiliárias, dos documentos registrais e das cláusulas contratuais consideradas pelo Tribunal estadual.

Tal providência é inviável em sede de recurso especial, incidindo, na espécie, o óbice da Súmula 7/STJ.

A jurisprudência desta Corte é pacífica nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO. NECESSIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 211/STJ. COISA JULGADA. EXISTÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. INTERESSSE DE AGIR. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO/PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. NOTA PROMISSÓRIA. AVAL. CONTRATO DE FACTORING. CLÁUSULA DE REGRESSO. NULIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. ANÁLISE. IMPOSSIBILIDADE. [...] **5. O Tribunal de origem, soberano na análise das circunstâncias fático-probatórias da causa, afastou a ausência de interesse de agir da parte demandante. Modificar o acórdão recorrido, como pretende a recorrente, no sentido de reconhecer a falta de interesse de agir, demandaria o reexame de todo o contexto fático-probatório dos autos, o que é defeso a esta Corte em vista do óbice da Súmula n. 7/STJ.** Precedentes. [...] Agravo interno im provido. (AgInt no AREsp n. 1.927.613/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 29/2/2024.) [grifou-se]
>
> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. NÃO VIOLAÇÃO. JULGAMENTO SINGULAR. POSSIBILIDADE. ART. 932 DO CPC. INTERPRETAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. OMISSÃO. ART. 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. SÚMULA 7 DO STJ. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. [...] 3. O interesse de agir como uma das condições da ação (art. 17 do CPC) surge da necessidade de se obter por meio do processo a proteção ao interesse substancial. **4. Concluir em sentido diverso do Tribunal de origem verificando se a parte agravante possui interesse de agir na presente hipótese, demandaria reexame de matéria fático-probatória, vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula 7 do STJ.** [...] 7. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.233.806/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 20/11/2023, DJe de 24/11/2023.) [grifou-se]
>
> AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DESCUMPRIMENTO DE DECISÃO LIMINAR PROFERIDA EM OUTRA DEMANDA. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA N. 7 DO STJ. 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ). 2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.593.418/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 28/6/2022.)
>
> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. MULTA FIXADA NA HIPÓTESE DE DESCUMPRIMENTO DE ORDEM JUDICIAL PROFERIDA NA DEMANDA PRETÉRITA. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INEXISTÊNCIA DE INDICAÇÃO DE OFENSA AO ART. 535 DO CPC (ART. 1.022

Documento eletrônico VDA60051088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:27
Código de Controle do Documento: 3e1a2811-bdc6-4229-9ea2-e5ec30bc0c8d

DO CPC/2015). PREQUESTIONAMENTO FICTO. IMPOSSIBILIDADE. INTERESSE DE AGIR. CONDIÇÃO DA AÇÃO. EXTINÇÃO DO FEITO. DECISÃO MANTIDA. 1. O conteúdo normativo dos arts. 333, I e II, do CPC/1973, 6º, IV, VI e VIII, e 14 da Lei n. 8.078/1990, 186, 422 e 927 do CC/2002 não foi apreciado pelo Tribunal a quo, apesar da oposição de embargos declaratórios. Caberia à parte alegar violação do art. 535 do Código de Processo Civil de 1973 (art. 1.022 do CPC2015). Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide a Súmula n. 211 do Superior Tribunal de Justiça. 2. A admissão do prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC/2015 exige que se aduza, no recurso especial, violação do art. 1.022 do Diploma Processual (art. 535 do CPC/1973), o que não ocorreu. **3. A Corte de origem manteve a extinção do feito, por ausência de interesse processual da parte autora para a propositura da demanda. Rever a conclusão do acórdão, quanto à impossibilidade de obter indenização pela falta de provocação da parte ao Juízo a quo, para dar efetividade à medida coercitiva, exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável em recurso especial, conforme a orientação da Súmula n. 7 do STJ.** 4. A análise do recurso especial fundado na alínea "c" do permissivo constitucional exige a comprovação do dissídio, por meio da apresentação de julgados que evidenciem a similitude fática das situações às quais foram dadas soluções distintas, na aplicação do direito à espécie. Tal providência não foi adotada pelo recorrente, motivo por que a fundamentação do recurso encontra-se deficiente. Dessa forma, correta a aplicação da Súmula n. 284 do STF. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.562.190/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 15/12/2020, DJe de 18/12/2020.) [grifou-se]

PROCESSUAL CIVIL. ACÓRDÃO COMBATIDO. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL. EXAME. INVIABILIDADE. MANDADO DE SEGURANÇA. INTERESSE DE AGIR. AUSÊNCIA. PROVA PRÉ-CONSTITUÍDA. DILAÇÃO PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. 1. É entendimento assente nesta Corte Superior que, examinada a matéria em debate sob o enfoque eminentemente constitucional, mostra-se inviável a análise da questão em sede de recurso especial, sob pena de usurpação da competência do STF. Precedentes. 2. Hipótese em que o Tribunal de origem decidiu a controvérsia, referente à legitimidade das entidades associativas para fins de representação de seus associados em ação coletiva, mediante fundamentos eminentemente constitucionais, o que afasta a via especial para seu exame. **3. A desconstituição do entendimento a que chegou o acórdão recorrido (que concluiu pela falta de interesse de agir em razão da ausência de comprovação do direito líquido e certo da parte impetrante) demandaria o revolvimento do material fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial diante do óbice contido na Súmula 7 do STJ (a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial).** 4. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.858.099/GO, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 1/7/2022.) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ROMPIMENTO DA BARRAGEM BRUMADINHO. PERDA DE OBJETO. EXTINÇÃO DO PAGAMENTO EMERGENCIAL. SUBSTITUIÇÃO PELO TERMO DE ACORDO PRELIMINAR - TAP. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. **1. Na hipótese, o Tribunal de origem reconheceu a inexistência de perda de objeto da presente demanda, diante da existência de Acordo de Reparação Integral, de modo que a análise das alegações recursais - todas voltadas a defender a abrangência dos valores devidos nesta demanda pelo referido acordo - atrai a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.** 2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 2.051.700/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 18/8/2023.)

Documento eletrônico VDA60051088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:27
Código de Controle do Documento: 3e1a2811-bdc6-4229-9ea2-e5ec30bc0c8d

Verifica-se, portanto, que o presente agravo interno limita-se a reproduzir as razões anteriormente expendidas, sem demonstrar qualquer desacerto da decisão agravada.

Assim, ausentes elementos capazes de modificar o entendimento anteriormente adotado, impõe-se sua manutenção por seus próprios fundamentos.

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

É como voto.

Documento eletrônico VDA60051088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 15/09/2026 18:30:27
Código de Controle do Documento: 3e1a2811-bdc6-4229-9ea2-e5ec30bc0c8d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.224.052 / TO

Número Registro: 2025/0268388-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00291950320198272729 291950320198272729

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CANADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE 03 LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: ALEX JOSÉ SILVA - GO032520 RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
RECORRIDO	: ANTONIO CARLOS SILVA ALVES
RECORRIDO	: DARJA MARILENA HOFFMANN ALVES
ADVOGADA	: PRISCILA COSTA MARTINS - TO004413

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CANADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SPE 03 LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	: ALEX JOSÉ SILVA - GO032520 RICARDO MIRANDA BONIFÁCIO E SOUZA - GO034945
AGRAVADO	: ANTONIO CARLOS SILVA ALVES
AGRAVADO	: DARJA MARILENA HOFFMANN ALVES
ADVOGADA	: PRISCILA COSTA MARTINS - TO004413

Documento eletrônico VDA60661862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:34:17
Código de Controle do Documento: 83b59207-a6b5-4270-9922-f6f17afb80e7

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60661862 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:34:17
Código de Controle do Documento: 83b59207-a6b5-4270-9922-f6f17afb80e7