



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3001530 - RJ
(2025/0278646-3)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇOES E EMPREENDIMENTOS
LTDA
ADVOGADA : ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA -
RJ260176
AGRAVADO : THEREZINHA MORAES DE SOUZA
ADVOGADA : CRISTINA MARIA COSTA MOREIRA - RJ061236

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DECISÃO DE NÃO ADMISSÃO NA ORIGEM FUNDADA NA AUSÊNCIA DE OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC E NA INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO NÃO ESPECÍFICA DE TODOS OS FUNDAMENTOS AUTÔNOMOS DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 932, III, DO CPC. SÚMULA 182/STJ. REITERAÇÃO DAS RAZÕES DO RECURSO ESPECIAL. DEFICIÊNCIA DE DIALETICIDADE. RECURSO ESPECIAL QUE, ADEMAIS, NÃO DELIMITA CONTROVÉRSIA ESTRITAMENTE JURÍDICA, DISSOCIADA DO SUPORTE FÁTICO FIXADO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.

1. A decisão de não admissão fundada em múltiplos fundamentos autônomos exige, no agravo em recurso especial, impugnação específica de cada um deles.
2. Não satisfaz a dialeticidade recursal a insurgência que, embora mencione os fundamentos da decisão agravada, limita-se a reiterar a tese de que a controvérsia é de direito, sem enfrentar concretamente a razão de decidir relativa à necessidade de reexame do acervo fático-probatório e de reinterpretação da relação negocial estabelecida entre as partes. Incidência do art. 932, III, do CPC e da Súmula 182/STJ.
3. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3001530 - RJ
(2025/0278646-3)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS
LTDA
ADVOGADA : ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA -
RJ260176
AGRAVADO : THEREZINHA MORAES DE SOUZA
ADVOGADA : CRISTINA MARIA COSTA MOREIRA - RJ061236

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DECISÃO DE NÃO ADMISSÃO NA ORIGEM FUNDADA NA AUSÊNCIA DE OFENSA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC E NA INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO NÃO ESPECÍFICA DE TODOS OS FUNDAMENTOS AUTÔNOMOS DA DECISÃO AGRAVADA. ART. 932, III, DO CPC. SÚMULA 182/STJ. REITERAÇÃO DAS RAZÕES DO RECURSO ESPECIAL. DEFICIÊNCIA DE DIALETICIDADE. RECURSO ESPECIAL QUE, ADEMAIS, NÃO DELIMITA CONTROVÉRSIA ESTRITAMENTE JURÍDICA, DISSOCIADA DO SUPORTE FÁTICO FIXADO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.

1. A decisão de não admissão fundada em múltiplos fundamentos autônomos exige, no agravo em recurso especial, impugnação específica de cada um deles.
2. Não satisfaz a dialeticidade recursal a insurgência que, embora mencione os fundamentos da decisão agravada, limita-se a reiterar a tese de que a controvérsia é de direito, sem enfrentar concretamente a razão de decidir relativa à necessidade de reexame do acervo fático-probatório e de reinterpretação da relação negocial estabelecida entre as partes. Incidência do art. 932, III, do CPC e da Súmula 182/STJ.
3. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA contra decisão singular da minha lavra em que neguei provimento ao agravo em recurso especial pelos seguintes fundamentos: a) ausência de negativa de prestação jurisdicional; b) aplicação das Súmulas 7 e 5 do STJ; c) inexistência de decisão fora dos limites do pedido; d) deficiência de dialeticidade do agravo em recurso especial (fls. 597-601).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que houve negativa de prestação jurisdicional por omissão do Tribunal de origem quanto à exigência registrária sobre “frações ideais e vagas de garagem”. Afirma

inexistência de pactuação de vagas e impossibilidade de cumprir exigência sem título (fls. 606-611).

Alega, ainda, decisão fora dos limites do pedido, com violação do art. 492 do Código de Processo Civil, porque o acórdão impôs obrigações administrativas perante o Registro de Imóveis não requeridas na inicial, apesar de reconhecer a distinção entre as ações anteriores e a presente adjudicação (fls. 610-612).

Por fim, sustenta ser matéria de direito, sem reexame de provas, afastando as Súmulas 5 e 7 do STJ, e invoca a correta aplicação da Súmula 239 do STJ à adjudicação compulsória, sem necessidade de interpretação contratual específica (fls. 612-613).

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que a decisão impugnada deve ser mantida. Sustenta que o acórdão enfrentou todas as questões relevantes, aplica corretamente as Súmulas 7 e 5 do STJ, e afirma ausência de impugnação específica aos fundamentos, além de registrar que não houve oposição ao pedido de adjudicação (fls. 618-628).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, Therezinha Moraes de Souza ajuizou ação de obrigação de fazer c/c pena pecuniária em face de Aplicsam Empreendimentos e Participações Ltda. e Grupo Ok Empreendimentos Imobiliários Ltda., com pedido de adjudicação compulsória da unidade 1706 do Edifício Mar de Prata. Requereu compelir as rés a cumprir exigências do Registro de Imóveis (fls. 484-486).

O juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem julgamento do mérito por falta de interesse processual e condenou a autora ao pagamento de custas e honorários fixados em 10% do valor da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil (fl. 486).

O Tribunal de origem deu provimento à apelação para julgar procedentes os pedidos. Adjudicou o imóvel à autora e impôs às rés o dever de resolver pendências junto ao Registro de Imóveis para viabilizar o registro da carta de adjudicação, com multa a ser arbitrada, mantendo custas e honorários (fls. 483-490).

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

A controvérsia devolvida a esta Corte restringe-se a verificar, de um lado, se o agravo em recurso especial impugnou especificamente todos os fundamentos autônomos da decisão de não admissão proferida pela Terceira Vice-Presidência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e, de outro, se, superado o óbice formal, as razões do recurso especial seriam aptas a ultrapassar o juízo de admissibilidade.

No caso, a decisão de não admissão amparou-se em fundamentos autônomos e suficientes. O primeiro deles consistiu no afastamento da alegada ofensa

aos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022 do Código de Processo Civil, ao entendimento de que os acórdãos proferidos na origem examinaram as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, inclusive a responsabilidade das demandadas pela impossibilidade de registro do título e a irrelevância, para os fins da demanda, da discussão específica acerca da pertinência de cada exigência extrajudicial formulada pelo Registro de Imóveis. O segundo fundamento foi a incidência da Súmula 7/STJ, porque eventual revisão do julgado exigiria reexame do conjunto fático-probatório. O terceiro consistiu na aplicação da Súmula 5/STJ, por demandar a pretensão reinterpretação da relação negocial estabelecida entre as partes.

Confrontadas as razões do agravo em recurso especial com essa decisão, verifica-se que a insurgência enfrentou expressamente o primeiro fundamento, reiterando a tese de negativa de prestação jurisdicional, ao sustentar que o Tribunal de origem não teria examinado a alegada impossibilidade material e jurídica de cumprimento da exigência registrária referente às frações ideais e às vagas de garagem. Também houve impugnação formal ao fundamento atinente às Súmulas 5 e 7/STJ, pois a agravante afirmou que a controvérsia seria estritamente jurídica e limitada à verificação de julgamento extra petita, sem necessidade de revolvimento probatório nem de interpretação contratual.

Ocorre que tal impugnação não se revelou específica em relação aos fundamentos efetivamente lançados na decisão agravada. Isso porque a decisão de não admissão não se limitou a afirmar, em tese, a incidência dos óbices sumulares; explicitou que a controvérsia, tal como deduzida, pressupunha reexame do conteúdo da petição inicial, da prova documental, da convenção de condomínio e dos contratos firmados entre as partes, bem como reavaliação das conclusões do Tribunal local acerca da responsabilidade das rés pela regularização da situação registral do imóvel. Em vez de demonstrar, pontualmente, por que essas premissas estariam incorretas ou seriam juridicamente irrelevantes, o AREsp limitou-se a reafirmar que a matéria seria de direito e que não haveria necessidade de incursão no acervo probatório, reproduzindo, em larga medida, a argumentação já deduzida no próprio recurso especial.

Não houve, portanto, impugnação analítica do núcleo autônomo da decisão de não admissão atinente à necessidade concreta de reexame fático-probatório e de reinterpretação dos instrumentos negociais.

A mesma deficiência persiste no agravo interno. A decisão monocrática, depois de reproduzir e ratificar os fundamentos da decisão de não admissão, consignou expressamente que a parte agravante não impugnou, de forma específica e individualizada, todos os fundamentos autônomos da decisão agravada, sobretudo os óbices relativos à necessidade de revolvimento fático-probatório e à interpretação dos instrumentos negociais, assinalando, ainda, que houve mera repetição das razões expendidas no recurso especial. No agravo interno, a agravante insiste na tese de negativa de prestação jurisdicional e volta a sustentar que a controvérsia é de direito processual, restrita ao alegado julgamento extra petita. Todavia, novamente não enfrenta, de forma concreta, a razão de decidir segundo a qual o exame da alegada

extrapolação dos limites da demanda, à luz do caso concreto, exigiria cotejo do pedido inicial com o provimento jurisdicional e com o contexto fático-negocial fixado nas instâncias ordinárias, nem rebate o fundamento de que a discussão acerca das vagas de garagem pressupõe reexame da prova documental e dos contratos celebrados. A insurgência, assim, permanece em nível genérico e reiterativo.

Também não favorece a agravante o exame autônomo das razões do recurso especial. Embora nele se indiquem os arts. 11, 489, 492 e 1.022 do Código de Processo Civil, o desenvolvimento argumentativo se concentra em duas teses: a alegada omissão do Tribunal local quanto à inexistência de pactuação de vagas de garagem e o alegado julgamento extra petita decorrente da imposição de obrigações voltadas ao cumprimento de exigências registrais. Sucede que o acórdão de apelação consignou, expressamente, que a autora formulou pedido de condenação das demandadas ao cumprimento das exigências do Registro de Imóveis, além da adjudicação compulsória do imóvel. O acórdão dos embargos de declaração, por sua vez, afirmou de modo expresse que as obrigações de fazer impostas decorreram do acolhimento do pedido de adjudicação compulsória, com vistas a viabilizar o registro da carta de adjudicação, afastando, por essa razão, a alegação de violação ao art. 492 do Código de Processo Civil.

E não altera essa conclusão o argumento de que o acórdão recorrido teria acolhido, nesta demanda, providência própria de ação anterior. O ponto foi expressamente examinado pelo Tribunal de origem no julgamento dos embargos de declaração, quando se consignou que a preliminar de coisa julgada foi rejeitada porque o pedido anteriormente deduzido não foi julgado no plano do mérito. Assentou-se, ainda, que as obrigações de fazer impostas às demandadas decorreram do acolhimento do pedido de adjudicação compulsória, com vistas a viabilizar o registro da carta de adjudicação em favor da autora. Desse modo, o próprio órgão julgador local afastou, de forma expressa, a premissa em que se apoia a alegação de contradição entre o afastamento da coisa julgada e a imposição das providências registrais, o que reforça a inviabilidade de revisão da matéria nesta via, sem nova incursão sobre a moldura fática e processual firmada na origem.

Nessas circunstâncias, a pretensão veiculada no recurso especial não se dissocia das premissas fáticas adotadas pela origem. A aferição da alegada omissão, tal como articulada, demandaria revisar a moldura fática relativa às exigências registrais, à inexistência de pactuação das vagas de garagem e à responsabilidade das demandadas pela regularização do título. Do mesmo modo, a tese de julgamento extra petita, no contexto concreto destes autos, não se resolve em exame puramente abstrato do art. 492 do Código de Processo Civil, pois pressupõe verificar o conteúdo da petição inicial e a extensão dos pedidos nela formulados, precisamente o que a decisão monocrática destacou ao assentar que a autora não se limitou a postular a adjudicação compulsória em abstrato, mas requereu, expressamente, que as rés fossem compelidas a cumprir as exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis, inclusive sob pena de multa diária.

Tampouco a invocação da Súmula 239/STJ é suficiente, no caso concreto, para afastar os óbices identificados. Isso porque a controvérsia devolvida no recurso especial, tal como formulada pela recorrente, não se restringe à tese abstrata de desnecessidade de registro do compromisso de compra e venda para a adjudicação compulsória. Conforme assentado na decisão monocrática, o debate foi deduzido em torno da extensão do pedido inicial, da imposição de providências registrais às demandadas, da inexistência de pactuação de vagas de garagem e da responsabilidade das rés pela regularização da situação registral do imóvel, temas cuja reapreciação pressupõe o reexame das premissas fáticas estabelecidas pelas instâncias ordinárias e da relação negocial reconhecida no acórdão recorrido.

Há, pois, convergência entre a decisão de não admissão, a decisão monocrática e o teor dos acórdãos recorridos: todos assentam que a controvérsia não se resume a tema normativo abstrato, mas envolve a reconstrução da cadeia negocial e da responsabilidade das demandadas pela regularização registral do imóvel. Em sentido oposto, as peças defensivas da recorrente sustentam, simultaneamente, que a demanda originária se limitava à adjudicação compulsória e que seria juridicamente irrelevante qualquer exame das exigências registrais; todavia, os próprios fundamentos do acórdão de apelação, reproduzidos na decisão monocrática, registram que o pedido inicial compreendia também a condenação ao cumprimento das exigências do Registro de Imóveis, o que enfraquece a tese de julgamento extra petita.

Desse modo, mostra-se correta a conclusão pelo não conhecimento do agravo em recurso especial, nos termos do art. 932, III, do Código de Processo Civil e da Súmula 182/STJ. E, ainda que assim não fosse, subsistiria a correção da não admissão do recurso especial, ante a persistência dos óbices ligados ao revolvimento do acervo fático-probatório e à reinterpretação da relação negocial delineada pelas instâncias ordinárias.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.001.530 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0278646-3

Número de Origem:

00292616220208190209 202524505809 292616220208190209

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADA : ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA - RJ260176

AGRAVADO : THEREZINHA MORAES DE SOUZA

ADVOGADA : CRISTINA MARIA COSTA MOREIRA - RJ061236

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADA : ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA - RJ260176

AGRAVADO : THEREZINHA MORAES DE SOUZA

ADVOGADA : CRISTINA MARIA COSTA MOREIRA - RJ061236

TERMO

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

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026