



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3012112 - GO(2025/0299056-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : SÉRGIO AUGUSTO REZENDE
AGRAVANTE : FLÁVIO SÉRGIO ARAÚJO OLIVEIRA
ADVOGADOS : JUNIO CESAR DOS SANTOS - MG163554
LUIZ G. G. DE OLIVEIRA PANIAGO - MG239807
AGRAVADO : MAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : ROBLEDO EURÍPEDES VIEIRA DE RESENDE - GO002223

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA C/C LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE PROPRIEDADE REGISTRAL E CLÁUSULA CONTRATUAL SOBRE INFRAESTRUTURA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incompetência do STJ para exame do art. 5º, XXXV, da CF; incidência da Súmula n. 83 do STJ quanto aos arts. 422, 476 e 1.228 do CC; e óbice da Súmula n. 7 do STJ quanto aos arts. 80, 322, § 2º, 337, §§ 2º e 4º, 373, I, 489, § 1º, VI, e 492 do CPC.
2. A controvérsia diz respeito à ação reivindicatória c/c lucros cessantes e danos morais, com pedidos de adjudicação compulsória, imissão na posse, indenizações e multa contratual.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, fixou honorários em 15% sobre o valor da causa e aplicou multa de 1% por litigância de má-fé.
4. A Corte de origem manteve a sentença, majorou honorários para 20% e assentou que a ausência de escritura pública registrada impede o reconhecimento do domínio para a ação petitória, mantendo a multa por má-fé.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há dez questões em discussão: (i) saber se o art. 1.228 do CC foi violado por exigir registro quando a ausência de outorga decorreu da mora da vendedora; (ii) saber se o art. 476 do CC foi afrontado pela desconsideração da *exceptio non adimpleti contractus*; (iii) saber se o art. 422 do CC foi violado por prestigiar conduta contrária à boa-fé; (iv) saber se o art. 1.418 do CC autoriza adjudicação compulsória diante de contrato válido, preço quitado e recusa injustificada; (v) saber se o art. 373, I, do CPC foi violado por impor prova impossível e inverter o

ônus; (vi) saber se o art. 489, § 1º, VI, do CPC foi afrontado por desconsiderar a Súmula 239 do STJ; (vii) saber se o art. 492 do CPC foi violado por julgamento desconforme ao pedido de adjudicação; (viii) saber se o art. 337, §§ 2º e 4º, do CPC foi violado por ampliar indevidamente a coisa julgada; (ix) saber se o art. 80 do CPC foi violado pela multa sem dolo específico; e (x) saber se houve divergência, em face da Súmula n. 239 do STJ, quanto à desnecessidade de registro para adjudicação compulsória.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A exigência de propriedade registral para ação reivindicatória está em consonância com a jurisprudência do STJ, o que atrai a aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

7. A pretensão de adjudicação compulsória demanda reexame de fatos e provas, notadamente quitação, mora, recusa e alcance da coisa julgada em ação anterior, incidindo a Súmula n. 7 do STJ.

8. As alegações referentes aos arts. 373, I, 489, § 1º, VI, 492, 337, §§ 2º e 4º, e 80 do CPC dependem de reavaliação probatória sobre ônus da prova, congruência, coisa julgada e má-fé, hipótese vedada pela Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido decide que a ausência de escritura pública registrada impede o reconhecimento da propriedade para fins de ação reivindicatória. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reexame de fatos e provas quanto à adjudicação compulsória (quitação, mora, recusa) e às questões de ônus da prova, congruência, coisa julgada e multa por litigância de má-fé.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.228, 476, 422, 1.418, 1.227, 1.245; CPC, arts. 373, I, 489, § 1º, VI, 492, 337, §§ 2º e 4º, 80, 85, § 11, § 2º, 485, VI, 1.042.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.842.035/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/2/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.637.951/AM, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024; STJ, Súmulas n. 83, 7.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

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

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3012112 - GO (2025/0299056-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : SÉRGIO AUGUSTO REZENDE
AGRAVANTE : FLÁVIO SÉRGIO ARAÚJO OLIVEIRA
ADVOGADOS : JUNIO CESAR DOS SANTOS - MG163554
LUIZ G. G. DE OLIVEIRA PANIAGO - MG239807
AGRAVADO : MAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : ROBLEDO EURÍPEDES VIEIRA DE RESENDE - GO002223

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA C/C LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE PROPRIEDADE REGISTRAL E CLÁUSULA CONTRATUAL SOBRE INFRAESTRUTURA. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incompetência do STJ para exame do art. 5º, XXXV, da CF; incidência da Súmula n. 83 do STJ quanto aos arts. 422, 476 e 1.228 do CC; e óbice da Súmula n. 7 do STJ quanto aos arts. 80, 322, § 2º, 337, §§ 2º e 4º, 373, I, 489, § 1º, VI, e 492 do CPC.
2. A controvérsia diz respeito à ação reivindicatória c/c lucros cessantes e danos morais, com pedidos de adjudicação compulsória, imissão na posse, indenizações e multa contratual.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, fixou honorários em 15% sobre o valor da causa e aplicou multa de 1% por litigância de má-fé.
4. A Corte de origem manteve a sentença, majorou honorários para 20% e assentou que a ausência de escritura pública registrada impede o reconhecimento do domínio para a ação petítória, mantendo a multa por má-fé.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há dez questões em discussão: (i) saber se o art. 1.228 do CC foi violado por exigir registro quando a ausência de outorga decorreu da mora da vendedora; (ii) saber se o art. 476 do CC foi afrontado pela desconsideração da *exceptio non adimpleti contractus*; (iii) saber se o art. 422 do CC foi violado por prestigiar

conduta contrária à boa-fé; (iv) saber se o art. 1.418 do CC autoriza adjudicação compulsória diante de contrato válido, preço quitado e recusa injustificada; (v) saber se o art. 373, I, do CPC foi violado por impor prova impossível e inverter o ônus; (vi) saber se o art. 489, § 1º, VI, do CPC foi afrontado por desconsiderar a Súmula 239 do STJ; (vii) saber se o art. 492 do CPC foi violado por julgamento desconforme ao pedido de adjudicação; (viii) saber se o art. 337, §§ 2º e 4º, do CPC foi violado por ampliar indevidamente a coisa julgada; (ix) saber se o art. 80 do CPC foi violado pela multa sem dolo específico; e (x) saber se houve divergência, em face da Súmula n. 239 do STJ, quanto à desnecessidade de registro para adjudicação compulsória.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A exigência de propriedade registral para ação reivindicatória está em consonância com a jurisprudência do STJ, o que atrai a aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

7. A pretensão de adjudicação compulsória demanda reexame de fatos e provas, notadamente quitação, mora, recusa e alcance da coisa julgada em ação anterior, incidindo a Súmula n. 7 do STJ.

8. As alegações referentes aos arts. 373, I, 489, § 1º, VI, 492, 337, §§ 2º e 4º, e 80 do CPC dependem de reavaliação probatória sobre ônus da prova, congruência, coisa julgada e má-fé, hipótese vedada pela Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido decide que a ausência de escritura pública registrada impede o reconhecimento da propriedade para fins de ação reivindicatória. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reexame de fatos e provas quanto à adjudicação compulsória (quitação, mora, recusa) e às questões de ônus da prova, congruência, coisa julgada e multa por litigância de má-fé.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.228, 476, 422, 1.418, 1.227, 1.245; CPC, arts. 373, I, 489, § 1º, VI, 492, 337, §§ 2º e 4º, 80, 85, § 11, § 2º, 485, VI, 1.042.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp n. 1.842.035/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/2/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1.637.951/AM, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024; STJ, Súmulas n. 83, 7.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por SÉRGIO AUGUSTO REZENDE e por FLÁVIO SÉRGIO ARAÚJO OLIVEIRA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por estar: em relação ao art. 5º, XXXV da Constituição Federal, fora da competência do STJ; em relação aos arts. 422, 476 e 1.228 do

Código Civil, em consonância com a jurisprudência do STJ, incidindo a Súmula n. 83 do STJ; e, quanto aos demais dispositivos federais indicados (arts. 80, 322, § 2º, 337 §§ 2º e 4º, 373 I, 489, § 1º, VI, e 492 do Código de Processo Civil), sob o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 906-912.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás em apelação cível, nos autos de ação reivindicatória c/c lucros cessantes e indenização por danos morais.

O julgado foi assim ementado:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA C/C LUCROS CESSANTES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INEXISTÊNCIA DE PROPRIEDADE REGISTRAL. CLÁUSULA CONTRATUAL CLARA SOBRE INFRAESTRUTURA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ CONFIGURADA. SENTENÇA MANTIDA. I. CASO EM EXAME: 1. Apelação Cível interposta por particulares contra sentença que julgou improcedente ação reivindicatória cumulada com lucros cessantes e indenização por danos morais, além de impor multa por litigância de má-fé, sob o fundamento de inexistência de escritura pública registrada e tentativa de obtenção de imissão na posse sem comprovação de domínio. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: 2. A questão em discussão consiste em: (i) Verificar se os apelantes preenchem os requisitos legais para o ajuizamento da ação reivindicatória, nos termos do art. 1.228 do Código Civil; (ii) Examinar a legalidade da imposição de multa por litigância de má-fé em razão da dedução de pretensão contrária a cláusula contratual clara e fato incontroverso. III. RAZÕES DE DECIDIR: 3. A ação reivindicatória exige a demonstração cumulativa de três requisitos: titularidade do domínio, individualização da coisa e posse injusta por terceiro, conforme dispõe o art. 1.228 do Código Civil. 4. No caso concreto, restou incontroverso que os apelantes não possuem escritura pública registrada na matrícula dos imóveis, não sendo, portanto, proprietários para fins de reivindicação. 5. A falta de comprovação da propriedade impede o reconhecimento do direito à imissão na posse,

o que justifica a improcedência do pedido reivindicatório. 6. A imposição da multa por litigância de má-fé decorre da dedução de pretensão contrária a cláusula contratual expressa, fato incontroverso e de pleno conhecimento dos apelantes. 7. Configurada a hipótese do art. 80, I, do CPC, mostra-se legítima a penalidade aplicada na sentença, não havendo vício a ser sanado na via recursal. IV. DISPOSITIVO E TESE: 8. Recurso de Apelação Cível conhecido e não provido. Tese(s) de julgamento: 1. “A ausência de escritura pública registrada impede o reconhecimento da propriedade para fins de ação reivindicatória, não se confundindo direito obrigacional com direito real.”; 2. A coisa julgada real sobre a questão torna-a indiscutível em outra ação judicial, arts. 502 e 503, CPC. 3. “É cabível a aplicação de multa por litigância de má-fé quando a parte deduz pretensão judicial contrária a fato incontroverso.” Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 1.228; Código de Processo Civil, arts. 80, I, e 85, §11; 502 e 503. Jurisprudência relevante citada: TJGO, Apelação Cível n.º 0449934- 23.2013.8.09.0051, Rel. Des. Carlos Hipólito Escher, julgado em 06/07/2020; TJGO, Apelação Cível n.º 0475271-03.2014.8.09.0011, Rel. Des. Elizabeth Maria da Silva, julgado em 24/03/2017.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. MULTA POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS NO ACÓRDÃO. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. EMBARGOS REJEITADOS. I. CASO EM EXAME: 1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que, à unanimidade, conheceu e negou provimento à apelação cível interposta contra sentença de improcedência em ação reivindicatória cumulada com lucros cessantes e danos morais, além de aplicação de multa por litigância de má-fé, em razão da ausência de propriedade registral e reiteração de pretensão já decidida. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: 2. A questão em discussão consiste em: (i) verificar a existência de contradição no acórdão quanto ao reconhecimento da titularidade do domínio pelos embargantes; (ii) analisar eventual contradição quanto à aplicação da multa por litigância de má-fé, diante da alegada ausência de má-fé processual. III. RAZÕES DE DECIDIR: 3. Os embargos de declaração possuem fundamentação legal nos vícios de obscuridade, omissão, contradição ou erro material, nos termos do art. 1.022 do CPC, não servindo para rediscussão do mérito já decidido. 4. O acórdão embargado reconheceu expressamente que não houve outorga ou registro da escritura pública em nome dos apelantes, circunstância que inviabiliza o reconhecimento da propriedade e, por consequência, o direito à ação reivindicatória. 5. A multa por litigância de má-fé foi fundamentada na tentativa de rediscutir matéria já decidida em outra demanda, sobre fato incontroverso e cláusula contratual clara, conduta que caracteriza má-fé processual nos termos do art. 80, I, do CPC. 6. Inexistindo qualquer dos vícios elencados no art. 1.022 do CPC e restando evidente a tentativa de reexame

do julgado, impõe-se a rejeição dos embargos declaratórios. 7. Não sendo verificada a intenção protelatória na oposição dos embargos, afasta-se a aplicação da multa prevista no art. 1.026, §2º, do CPC. IV. DISPOSITIVO E TESE: 8. Embargos de declaração conhecidos e rejeitados. Tese(s) de julgamento: 1. “Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito do julgado, sendo cabíveis apenas nas hipóteses do art. 1.022 do CPC.”; 2. “A ausência de registro da escritura pública impede o reconhecimento da propriedade para fins de ação reivindicatória.”; 3. “É legítima a imposição de multa por litigância de má-fé quando a parte deduz pretensão judicial sobre fato incontroverso e já decidido em demanda anterior.” Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022, 1.026, §2º, e 80, I; CC, art. 1.228; CPC, arts. 502 e 503. Jurisprudência relevante citada: STJ, EDcl no AgInt no AREsp 2.430.813/DF, Rel. Min. Marco Buzzi, j. 27/05/2024; TJGO, Apelação Cível 0292878-58.2012.8.09.0051, Rel. Des. Jeronymo Pedro Villas Boas, j. 29/04/2024.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

- a) 1.228 do Código Civil, porque o acórdão recorrido teria negado a reivindicatória ao exigir registro em cartório quando a ausência de outorga adveio da mora da recorrida;
- b) 476 do Código Civil, já que foi ignorada a *exceptio non adimpleti contractus* diante do descumprimento da obrigação de outorgar escrituras em 90 dias;
- c) 422 do Código Civil, pois a decisão teria prestigiado conduta em afronta à boa-fé e à probidade, ao perpetuar a retenção dos imóveis sob justificativa de infraestrutura não concluída após mais de dez anos;
- d) 1.418 do Código Civil, porquanto estariam preenchidos os requisitos da adjudicação compulsória (contrato válido, preço quitado e recusa injustificada em outorgar escritura);
- e) 373, I, do Código de Processo Civil, visto que se exigiu prova impossível (escritura que a recorrida deixou de lavar), invertendo indevidamente o ônus;

f) 489, § 1º, VI, do Código de Processo Civil, porque se teria desconsiderado a Súmula n. 239 do STJ e a jurisprudência dominante, com fundamentação incongruente;

g) 492 do Código de Processo Civil, já que o julgamento teria sido desconforme ao pedido de adjudicação;

h) 337, §§ 2º e 4º, do Código de Processo Civil, porque a decisão teria ampliado a coisa julgada de ação anterior restrita à cláusula de infraestrutura; e

i) 80 do Código de Processo Civil, porque a multa por má-fé foi aplicada sem dolo específico e com exercício regular do direito de ação;

Além disso, sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a “ausência de escritura pública registrada impede o reconhecimento da propriedade para fins de ação reivindicatória” e divergiu do entendimento que reconhece a desnecessidade de registro para adjudicação compulsória, mencionando a Súmula n. 239 do STJ.

Por fim, requer o provimento do recurso para que se reconheça o direito à adjudicação compulsória e à imissão na posse, afastando-se a multa por litigância de má-fé, com inversão dos ônus sucumbenciais. Requer ainda o provimento do recurso para que se julgue procedente o pedido inicial.

Contrarrazões às fls. 808-812.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação de reivindicação c/c lucros cessantes e indenização por danos morais em que a parte autora pleiteou adjudicação dos lotes e imissão na posse, lucros cessantes, danos morais e multa contratual, ou, subsidiariamente, conversão em perdas e danos.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, fixou honorários em 15% sobre o valor da causa e aplicou multa de 1% por litigância de má-fé.

A Corte de origem manteve a sentença, negando provimento à apelação, e majorou honorários para 20%, assentando a ausência de escritura registrada como impeditiva do domínio para a reivindicatória e a validade da condenação por má-fé.

I - Arts. 1.228, 476 e 422 do Código Civil

No recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão afastou a reivindicatória ao exigir registro quando a falta de escritura decorreu de mora da vendedora, contrariando o art. 476 e violando a boa-fé do art. 422.

O acórdão recorrido concluiu que não houve outorga nem registro de escrituras, inexistindo propriedade para fins de ação petitória, e que a cláusula contratual de infraestrutura era clara, legitimando a negativa da reivindicatória e a multa por má-fé.

Assim, ao decidir que a “ausência de escritura pública registrada impede o reconhecimento da propriedade para fins de ação reivindicatória” está em sintonia com o entendimento do STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROVA DA PROPRIEDADE. DOCUMENTO ESSENCIAL. AUSÊNCIA. ILEGITIMIDADE ATIVA. EXTINÇÃO DO FEITO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. ART. 485, VI, DO CPC/2015. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. "A comprovação da propriedade do bem imóvel objeto da ação reivindicatória é requisito essencial à propositura da ação. Assim, carece de ação o autor que, ao propor a ação petitória, não comprova o domínio sobre a área pleiteada, apresentando tão somente escritura pública ainda não registrada no registro de imóveis competente, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil" (AgInt no REsp 1.842.035/MT,

Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 20/2/2024, DJe de 5/3/2024).

2. Na espécie, embora a parte autora tenha celebrado contrato de compra e venda com cláusula de retrovenda automática, não era, ao tempo do ajuizamento da ação reivindicatória, a legítima proprietária do imóvel objeto da lide, pois o respectivo registro imobiliário indicava a titularidade de outras pessoas sobre o bem.

Correta, portanto, a extinção do feito sem resolução de mérito, na forma do art. 485, VI, do CPC/2015.

3. Agravo interno provido para, em novo julgamento, dar provimento ao recurso especial. (AgInt no REsp n. 1.637.951/AM, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 2/9/2024.)

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 83 do STJ, também aplicável à alínea *a* do art. 105, III, da CF.

II - Art. 1.418 do Código Civil

O recorrente afirma que estariam presentes contrato válido, quitação do preço e recusa injustificada da promitente vendedora, permitindo a adjudicação compulsória.

O acórdão recorrido registrou que a presente ação é reivindicatória e que a discussão sobre adjudicação compulsória e cláusulas correlatas foi decidida em demanda própria, com coisa julgada, além de inexistir propriedade registral apta à reivindicação.

A pretensão demanda reexame do acervo fático-probatório para aferir quitação, mora, recusa e extensão dos efeitos da ação anterior, o que é incabível em recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

III - Arts. 373, I, 489, § 1º, VI, 492, 337, §§ 2º e 4º, e 80 do Código de Processo Civil

Alega o recorrente que houve exigência de prova impossível (art. 373, I), falta de observância de precedentes (art. 489, § 1º, VI), desconformidade com os pedidos (art. 492), ampliação indevida da coisa julgada (art. 337, §§ 2º e 4º) e multa sem dolo específico (art. 80).

O acórdão recorrido afirmou a inexistência de domínio registral, a suficiência da cláusula contratual sobre infraestrutura, a reiteração de pretensão já decidida e a configuração de má-fé, mantendo a improcedência e a penalidade.

Portanto, rever tais conclusões exigiria sensível reapreciação dos fatos e das provas, inclusive quanto à distribuição do ônus da prova, à congruência, à coisa julgada e à multa por má-fé, hipóteses vedadas pela Súmula n. 7 do STJ.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, em razão do alcance do limite máximo previsto no § 2º do referido artigo.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.012.112 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0299056-5

Número de Origem:

562060219 56206021920218090064

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SÉRGIO AUGUSTO REZENDE

AGRAVANTE : FLÁVIO SÉRGIO ARAÚJO OLIVEIRA

ADVOGADOS : JUNIO CESAR DOS SANTOS - MG163554

LUIZ G. G. DE OLIVEIRA PANIAGO - MG239807

AGRAVADO : MAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : ROBLEDO EURÍPEDES VIEIRA DE RESENDE - GO002223

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 09 de março de 2026