SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3039226 - RJ (2025/0339962-0)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	ALCOBACA CONSULTORIA E PARTICIPACOES S.A.
AGRAVANTE	:	FAZENDA CARAIVA S.A.
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		RONAN LUIZ BRAGANÇA DE SOUZA - RJ144994
		MARINA BEATRIZ ALECRIM DE LACERDA - RJ189175
AGRAVADO	:	PX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVADO	:	CARAIVA AGROCOMERCIAL S/A
AGRAVADO	:	JOAO EUGENIO GOUVEA VIEIRA PACHECO E CHAVES
ADVOGADOS	:	LUIZ PAULO DE SEQUEIRA JÚNIOR - RJ134956
		GABRIELA MEIRA GONTIJO - RJ150029
		THIAGO MARCHI MARTINS - RJ137923
		ANTONIO CARLOS ARAUJO GUIMARÃES - RJ185664

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. OBRIGAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, no qual se discutem a natureza e a forma de cumprimento de obrigação de fazer prevista em acordo homologado judicialmente, consistente no desmembramento e na transferência de parte de imóvel, bem como a possibilidade de sua conversão em perdas e danos.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão consistem em definir: a) se houve negativa de prestação jurisdicional quanto à alegada autonomia entre o contrato de transação e a promessa de compra e venda; e b) se a reforma do acórdão recorrido pode ser realizada mediante mera revaloração jurídica ou se exige interpretação de cláusulas contratuais e reexame de fatos e provas.

Documento eletrônico VDA60044878 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 18:31:11
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 24e2505a-d13f-488e-8748-3f3c64d8dc4b

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não há violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem examina a questão controvertida e adota conclusão contrária à tese da parte. No caso, a Corte local assentou expressamente que a obrigação de fazer integra o acordo global homologado judicialmente e afastou a alegação de existência de contratos distintos para os fins da controvérsia.

4. A pretensão de reconhecer que a transação foi integralmente cumprida, que a promessa de compra e venda constitui negócio autônomo e que a obrigação não integra o título executivo judicial pressupõe nova interpretação dos instrumentos negociais celebrados, providência vedada pela Súmula 5 do STJ.

5. A revisão da conclusão de que não foi comprovada a impossibilidade técnica do desmembramento e de que a prova pericial é necessária demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO

6. 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 08/09/2026 a 14/09/2026, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator

Documento eletrônico VDA60044878 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 18:31:11
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 24e2505a-d13f-488e-8748-3f3c64d8dc4b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3039226 - RJ (2025/0339962-0)

RELATOR	:	**MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE	:	ALCOBACA CONSULTORIA E PARTICIPACOES S.A.
AGRAVANTE	:	FAZENDA CARAIVA S.A.
ADVOGADOS	:	FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
		RONAN LUIZ BRAGANÇA DE SOUZA - RJ144994
		MARINA BEATRIZ ALECRIM DE LACERDA - RJ189175
AGRAVADO	:	PX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVADO	:	CARAIVA AGROCOMERCIAL S/A
AGRAVADO	:	JOAO EUGENIO GOUVEA VIEIRA PACHECO E CHAVES
ADVOGADOS	:	LUIZ PAULO DE SEQUEIRA JÚNIOR - RJ134956
		GABRIELA MEIRA GONTIJO - RJ150029
		THIAGO MARCHI MARTINS - RJ137923
		ANTONIO CARLOS ARAUJO GUIMARÃES - RJ185664

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE ACORDO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. OBRIGAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial, no qual se discutem a natureza e a forma de cumprimento de obrigação de fazer prevista em acordo homologado judicialmente, consistente no desmembramento e na transferência de parte de imóvel, bem como a possibilidade de sua conversão em perdas e danos.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão consistem em definir: a) se houve negativa de prestação jurisdicional quanto à alegada autonomia entre o contrato de transação e a promessa de compra e venda; e b) se a reforma do acórdão recorrido pode ser realizada mediante mera revaloração jurídica ou se exige interpretação de cláusulas contratuais e reexame de fatos e provas.

Documento eletrônico VDA59737574 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:31
Código de Controle do Documento: 960455b5-7473-4b62-ae2c-24c716248180

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não há violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem examina a questão controvertida e adota conclusão contrária à tese da parte. No caso, a Corte local assentou expressamente que a obrigação de fazer integra o acordo global homologado judicialmente e afastou a alegação de existência de contratos distintos para os fins da controvérsia.

4. A pretensão de reconhecer que a transação foi integralmente cumprida, que a promessa de compra e venda constitui negócio autônomo e que a obrigação não integra o título executivo judicial pressupõe nova interpretação dos instrumentos negociais celebrados, providência vedada pela Súmula 5 do STJ.

5. A revisão da conclusão de que não foi comprovada a impossibilidade técnica do desmembramento e de que a prova pericial é necessária demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO

6. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator:

Cuida-se de agravo interno interposto por ALCOBAÇA CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES S.A. e FAZENDA CARAÍVA S.A. em face de decisão monocrática da lavra do Ministro Marco Buzzi que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial (fls. 291-297, e-STJ).

O recurso especial, fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, foi interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (fls. 81-82, e-STJ):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. ACORDO HOMOLOGADO. PACTO FIRMADO ENTRE AS PARTES CONSUBSTANCIADO NA TRANSFERÊNCIA DE 3 (TRÊS) HECTARES A SEREM DESMEMBRADOS DA "FAZENDA SANTO ANTÔNIO" PARA SEREM ENTREGUES À CARAÍVA EMPREENDIMENTOS. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE ESTIPULA QUE NA REMOTA HIPÓTESE DE NÃO CONSEGUIR REALIZAR O DESMEMBRAMENTO, A OBRIGAÇÃO DE FAZER SERIA CONVERTIDA EM PERDAS E DANOS, NO VALOR DE R$ 2.000.000,00. AGRAVANTE QUE ALEGA NÃO SER POSSÍVEL O DESMEMBRAMENTO. AUSÊNCIA DE PROVA CONCRETA NESTE SENTIDO. DECISÃO AGRAVADA QUE DETERMINOU A REALIZAÇÃO DE PERÍCIA DE ENGENHARIA PARA COMPROVAR A POSSIBILIDADE OU NÃO DE CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS QUE SE REVELA MEDIDA EXCEPCIONAL. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 499 DO CPC. DECISÃO MANTIDA.
>
> - Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão prolatada pelo juízo a quo que determinou a realização de perícia de engenharia civil para comprovar a possibilidade ou não de cumprimento da obrigação de fazer, consubstanciada no desmembramento de 3 (três) hectares da "Fazenda Santo Antônio" para serem entregues à Caraíva Empreendimentos.
>
> - Preliminar de ilegitimidade das partes para figurar nos polos ativo e passivo do incidente de cumprimento de sentença instaurado nos autos que se rejeita.

Documento eletrônico VDA59737574 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:31
Código de Controle do Documento: 960455b5-7473-4b62-ae2c-24c716248180

- Observa-se que o acordo foi constituído e assinado pelas partes do processo de origem e por outros interessados, tendo como principal objetivo a extinção das ações.

- Partes que convencionaram diversas obrigações, sendo uma delas a obrigação de fazer por parte da "Fazenda Caraíva S/A", consistente na transferência de 3 (três) hectares a serem desmembrados da "Fazenda Santo Antônio" para serem entregues à Caraíva Empreendimentos S/A.

- Fazenda Caraíva S/A e Caraíva Empreendimentos S/A não são terceiros estranhos à presente lide, haja vista que são empresas que pertencem a cada um dos lados da relação processual e que foram parte integrante do acordo homologado pelo Juízo.

- Outrossim, o princípio do venire contra factum proprium veda o comportamento contraditório, inesperado e que causa surpresa à outra parte e sua aplicação decorre da boa-fé objetiva e da lealdade contratual exigíveis de todo contratante.

- Pacto firmado entre as partes que estipula obrigação de fazer e, na remota hipótese de descumprimento da obrigação, será convertida em perdas e danos, no valor de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

- Agravante que se limita a afirmar a impossibilidade de desmembramento da fazenda objeto do acordo, posto que o INCRA fez diversas exigências, razão pela qual desistiu do desmembramento, requerendo o pagamento das perdas e danos.

- Ausência de prova concreta das alegações do agravante.

- Somente após a efetiva comprovação da impossibilidade de desmembramento da Fazenda Santo Antônio poderá se converter a obrigação de fazer em perdas e danos.

- Medida de caráter excepcional, devendo somente ser deferida quando há pedido do autor ou se impossível o cumprimento da tutela específica ou a obtenção de resultado prático correspondente, a teor do artigo 499 do CPC.

- Prova pericial imprescindível para confirmar a possibilidade ou não de desmembramento dos 3 (três) hectares da Fazenda Santo Antônio como pactuado pelas partes.

- Manutenção da decisão agravada.

DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Opostos embargos declaratórios, foram rejeitados, nos termos do acórdão de fls. 133-144, e-STJ.

Nas razões do recurso especial (fls. 148-165, e-STJ), as recorrentes apontaram violação aos arts. 489, § 1º, IV, 497, 499, 501 e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, bem como aos arts. 462 e 840 do Código Civil.

Sustentaram, em síntese: a) a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, por omissão quanto à distinção jurídica entre o contrato de transação e a promessa de compra e venda; b) a impossibilidade de exigir o cumprimento da obrigação de fazer no cumprimento de sentença da transação, ao argumento de que a via adequada seria a adjudicação compulsória; c) a ilegitimidade das partes recorridas para pleitear o cumprimento de obrigação decorrente da promessa de compra e venda; e d) a inaplicabilidade do art. 499 do CPC, por ter sido livremente estipulada cláusula compensatória para a hipótese de não realização do desmembramento.

Contrarrazões apresentadas às fls. 218-221, e-STJ.

Documento eletrônico VDA59737574 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:31
Código de Controle do Documento: 960455b5-7473-4b62-ae2c-24c716248180

Em juízo de admissibilidade, negou-se o processamento do recurso especial (fls. 241-252, e-STJ), dando ensejo à interposição de agravo.

Contraminuta apresentada às fls. 258-261, e-STJ.

Em decisão monocrática (fls. 291-297, e-STJ), o Ministro Marco Buzzi conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

No presente agravo interno (fls. 301-308, e-STJ), as agravantes reiteram a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, afirmando que o Tribunal de origem não examinou a autonomia entre o contrato de transação e a promessa de compra e venda.

Alegam que a transação foi integralmente cumprida mediante a celebração da promessa de compra e venda, negócio jurídico autônomo, cujas consequências somente poderiam ser discutidas pelas respectivas partes e em ação própria.

Sustentam, ainda, que não pretendem a interpretação de cláusulas contratuais ou o reexame do conjunto fático-probatório, mas apenas a revaloração jurídica das premissas fixadas no acórdão recorrido, razão pela qual não incidiriam as Súmulas 5 e 7 do STJ.

Pugnam pela reconsideração da decisão agravada ou pelo provimento do agravo interno.

Houve impugnação às fls. 313-317, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator:

O recurso não trouxe fundamentação apta a infirmar as razões da decisão agravada, motivo pelo qual esta deve ser mantida.

1. A parte recorrente aponta violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, sustentando a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional.

Alega que o Tribunal de origem, a despeito da oposição de embargos de declaração, não sanou as omissões apontadas, especificamente quanto: a) à distinção jurídica entre os contratos de transação e de promessa de compra e venda; e b) à ilegitimidade das partes recorridas para exigir o cumprimento da obrigação de fazer, uma vez que não integrariam a relação jurídica da promessa de compra e venda.

A tese não prospera.

O Tribunal de origem, ao julgar o agravo de instrumento (fls. 81-90, e-STJ) e os subsequentes embargos de declaração (fls. 133-144, e-STJ), apreciou de forma expressa e fundamentada as questões essenciais ao deslinde da controvérsia.

Quanto à alegada distinção entre os contratos e à legitimidade das partes, a Corte local assentou que a obrigação de fazer integra o acordo global homologado judicialmente e vincula as empresas envolvidas. Veja-se (fl. 86, e-STJ):

> Analisando o acordo entabulado entre as partes (fls. 528/ 548), cujo descumprimento pela parte agravante deu ensejo à instauração do cumprimento de sentença, observa-se que o mesmo foi constituído e assinado pelas partes desse processo e por outros interessados, tendo como principal objetivo a

Documento eletrônico VDA59737574 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:31
Código de Controle do Documento: 960455b5-7473-4b62-ae2c-24c716248180

> extinção das ações de origem [...]. Do mesmo modo, verifica-se que as partes pactuaram diversas obrigações, sendo uma delas a obrigação de fazer por parte da Fazenda Caraíva S/A, consistente na transferência de 3 (três) hectares a serem desmembrados da "Fazenda Santo Antônio", para serem entregues à Caraíva Empreendimentos S/A. Outrossim, é possível afirmar que, tanto a Fazenda Caraíva S/A quanto a Caraíva Empreendimentos S/A não são terceiros estranhos à presente lide, haja vista que, na verdade, são empresas que pertencem a cada um dos lados da relação processual e que foram parte integrante do acordo homologado pelo Juízo [...].

Ao julgar os aclaratórios, o Tribunal de origem reiterou esse entendimento (fl. 141, e-STJ)

> Outrossim, ao contrário da tese apresentada pela embargante, estamos diante de um acordo feito pelas partes e por interessados, devidamente homologado pelo juiz, onde foi estipulada uma obrigação de fazer, não havendo que se falar em contratos distintos.

A adoção de tese jurídica contrária aos interesses da parte não configura omissão, ainda que não refutados todos os seus argumentos. Com efeito, o julgador não está obrigado a responder a todas as alegações ou a ater-se aos fundamentos indicados pelas partes, tampouco a analisar um a um os dispositivos legais invocados, quando já encontrou motivo suficiente para fundamentar a decisão. Nesse sentido:

> DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CUMULADA COM COBRANÇA. CLÁUSULA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. ABUSIVIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM PERFEITA HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. FIXAÇÃO DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.[...]
>
> 5. O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão, devendo apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada.
>
> IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.702.809/GO, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.)
>
> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. ART. 1.022 DO CPC. MULTA CONTRATUAL. VALOR SUPERIOR À OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. POSSIBILIDADE. PROPORCIONALIDADE RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E FATOS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ.
>
> 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se consolidou no sentido de que o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. Com efeito, não há necessidade de resposta a cada afirmação específica. (AgRg no AREsp n. 2.322.113/MG, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 12/6/2023.) [...]
>
> (AgInt no AREsp n. 2.762.821/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 16/5/2025.)

A alegação deduzida no agravo interno não evidencia omissão. A distinção pretendida pelas agravantes foi submetida ao Tribunal de origem, que adotou conclusão expressamente contrária à sua tese.

Documento eletrônico VDA59737574 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:31
Código de Controle do Documento: 960455b5-7473-4b62-ae2c-24c716248180

A Corte local não silenciou quanto à relação entre os instrumentos negociais. Ao contrário, concluiu que a obrigação de fazer integrava o acordo homologado judicialmente e afastou, de modo expresso, a alegação de existência de contratos distintos para os fins da controvérsia.

Não houve, portanto, ausência de pronunciamento sobre questão capaz de infirmar a conclusão adotada, mas rejeição da premissa segundo a qual a promessa de compra e venda constituiria negócio inteiramente autônomo e estranho ao título executivo judicial. A pretensão de atribuir aos instrumentos consequência jurídica diversa traduz inconformismo com o resultado do julgamento, e não vício enquadrável nos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC.

2. A recorrente aponta violação aos arts. 497, 499 e 501 do CPC, bem como aos arts. 462 e 840 do Código Civil.

Sustenta a impossibilidade de exigir o cumprimento da obrigação de fazer no cumprimento de sentença que homologou a transação, defendendo que a via adequada para o contrato preliminar seria a adjudicação compulsória. Alega, ainda, a inaplicabilidade do art. 499 do CPC para impedir a conversão imediata em perdas e danos, uma vez que a cláusula penal compensatória teria sido pactuada livremente para a hipótese de não realização do desmembramento no prazo estipulado.

As teses esbarram nos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

O Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório e na interpretação das cláusulas do acordo homologado, concluiu que: a) a obrigação de fazer integra o título executivo judicial; b) a conversão em perdas e danos é medida excepcional e, no caso, depende da prova efetiva da impossibilidade de cumprimento da tutela específica; e c) as justificativas apresentadas pela recorrente não foram suficientes para demonstrar a inviabilidade absoluta do desmembramento do imóvel, sendo imprescindível a realização de perícia.

A propósito, transcrevem-se os seguintes trechos do acórdão recorrido (fls. 87-89, e-STJ):

> Ocorre, que tais justificativas não são de moldes a comprovar a efetiva impossibilidade de desmembramento da Fazenda Santo Antônio como acordado pelas partes. Assim sendo, não tendo a parte agravante comprovado efetivamente a impossibilidade de desmembramento da Fazenda Santo Antônio, não pode furtar-se a obrigação assumida e, de imediato, convertê-la em perdas e danos. Ademais, de acordo com o artigo 499 do CPC, "a obrigação somente será convertida em perdas e danos se o autor o requerer ou se impossível a tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente", verificando-se que tal medida tem caráter excepcional. [...] Portanto, não restando inequivocamente comprovada a impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer estipulada no acordo, não há que se falar em conversão em perdas e danos como desejam os devedores, restando correta a decisão que determinou a realização de prova pericial de engenharia, a fim de comprovar a possibilidade ou não de desmembramento da "Fazenda Santo Antônio".

Para acolher a pretensão recursal, no sentido de que a obrigação pactuada permite a conversão automática em perdas e danos, independentemente de prova da impossibilidade, ou de que se trata de contrato autônomo exigível apenas por meio de adjudicação compulsória, seria imprescindível a reinterpretação das cláusulas do instrumento de transação e o reexame das provas, notadamente quanto à viabilidade técnica do desmembramento.

Tais providências são vedadas em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ. Nesse sentido:

Documento eletrônico VDA59737574 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:31
Código de Controle do Documento: 960455b5-7473-4b62-ae2c-24c716248180

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS. REQUERIMENTO DO DEVEDOR. DESNECESSIDADE. IMPOSSIBILIDADE DO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER. CULPA DO DEVEDOR. REEXAME DE FATOS E PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. [...]

2. **No caso dos autos, a Corte de origem concluiu que a impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer, que gerou sua conversão em perdas e danos, decorreu de conduta do próprio devedor/agravante. A modificação do entendimento da Corte de origem demandaria a análise do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula 7 do STJ**. [...]

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.991.961/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/6/2022, DJe de 29/6/2022.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. [...]

7. **Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à conversão em perdas e danos, em razão de ser impossível a tutela específica ou a obtenção de resultado prático correspondente, como na hipótese, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ**.

8. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.803.365/ES, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/10/2021, DJe de 6/10/2021.)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA E RECONVENÇÃO. ACORDO HOMOLOGADO EM JUÍZO. DIVISÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. DECISÃO QUE RECONHECE O CUMPRIMENTO INTEGRAL DO AJUSTE MANTIDA EM JULGAMENTO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. JULGAMENTO AMPLIADO. DESNECESSIDADE. INTERPRETAÇÃO CONJUNTA DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS. CRÉDITO ESTIMADO SUJEITO À CONDIÇÃO. VIOLAÇÃO À CLÁUSULA CONTRATUAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULA 5/STJ.

1. Na linha da jurisprudência deste Tribunal, em se tratando de agravo de instrumento, o julgamento ampliado somente terá lugar em caso de reforma, por maioria, de decisão de mérito, o que não ocorreu na hipótese dos autos. Precedente.

2. A interpretação conjunta das cláusulas do acordo homologado em juízo, realizada pelo Tribunal de origem, evidencia que a expectativa do crédito previsto no pacto estava condicionada ao êxito nos processos escolhidos pela recorrente para conduzir até o respectivo término, sem garantia de obtenção dos valores estimados.

3. Rever a interpretação feita pelo acórdão recorrido acerca da interpretação das cláusulas da transação encontra óbice na Súmula 5/STJ.

4. Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, não provido.

Documento eletrônico VDA59737574 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:31
Código de Controle do Documento: 960455b5-7473-4b62-ae2c-24c716248180

(REsp n. 2.177.617/DF, relator Ministro Marco Buzzi, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 3/6/2025, DJEN de 21/8/2025.)

Os precedentes invocados no agravo interno não conduzem a conclusão diversa. Embora reconheçam, em abstrato, a possibilidade de revaloração jurídica de fatos incontroversos, não autorizam a alteração de premissas contratuais e probatórias não estabelecidas no acórdão recorrido.

No caso, a tese recursal pressupõe o reconhecimento de que os instrumentos são autônomos, de que a transação se exauriu com a celebração da promessa de compra e venda e de que a obrigação não integra o título executivo judicial. Essas premissas não foram acolhidas pelas instâncias ordinárias e somente poderiam ser estabelecidas mediante nova interpretação dos negócios jurídicos celebrados.

O agravo interno, portanto, limita-se a reiterar as teses já deduzidas no recurso especial, sem demonstrar equívoco na conclusão de que o Tribunal de origem prestou jurisdição de forma suficiente e de que a reforma do acórdão recorrido demandaria interpretação dos instrumentos contratuais e reexame do conjunto fático-probatório.

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

É como voto.

Documento eletrônico VDA59737574 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): LUÍS CARLOS BALBINO GAMBOGI Assinado em: 04/09/2026 19:33:31
Código de Controle do Documento: 960455b5-7473-4b62-ae2c-24c716248180

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.039.226 / RJ

Número Registro: 2025/0339962-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00052127120228190213 00816875720248190000 01340632220218190001 01952341420228130000 10024112761143002 1340632220218190001 1952341420228130000 202524508896 52127120228190213 816875720248190000

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

Relator do AgInt

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ALCOBACA CONSULTORIA E PARTICIPACOES S.A.
AGRAVANTE	: FAZENDA CARAIVA S.A.
ADVOGADOS	: FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
	RONAN LUIZ BRAGANÇA DE SOUZA - RJ144994
	MARINA BEATRIZ ALECRIM DE LACERDA - RJ189175
AGRAVADO	: PX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVADO	: CARAIVA AGROCOMERCIAL S/A
AGRAVADO	: JOAO EUGENIO GOUVEA VIEIRA PACHECO E CHAVES
ADVOGADOS	: LUIZ PAULO DE SEQUEIRA JÚNIOR - RJ134956
	GABRIELA MEIRA GONTIJO - RJ150029
	THIAGO MARCHI MARTINS - RJ137923
	ANTONIO CARLOS ARAUJO GUIMARÃES - RJ185664

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : ALCOBACA CONSULTORIA E PARTICIPACOES S.A.

Documento eletrônico VDA60023755 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:58:15
Código de Controle do Documento: 7ba74ec0-bc06-4adb-83fe-a061081f4fc3

AGRAVANTE : FAZENDA CARAIVA S.A.
ADVOGADOS : FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO - RJ098915
RONAN LUIZ BRAGANÇA DE SOUZA - RJ144994
MARINA BEATRIZ ALECRIM DE LACERDA - RJ189175
AGRAVADO : PX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVADO : CARAIVA AGROCOMERCIAL S/A
AGRAVADO : JOAO EUGENIO GOUVEA VIEIRA PACHECO E CHAVES
ADVOGADOS : LUIZ PAULO DE SEQUEIRA JÚNIOR - RJ134956
GABRIELA MEIRA GONTIJO - RJ150029
THIAGO MARCHI MARTINS - RJ137923
ANTONIO CARLOS ARAUJO GUIMARÃES - RJ185664

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60023755 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:58:15
Código de Controle do Documento: 7ba74ec0-bc06-4adb-83fe-a061081f4fc3