



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3066206 - SP (2025/0382802-7)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE : REGINALDO BOURGEOIS
AGRAVANTE : FERNANDA SIMIAO SANTICHOLI BOURGEOIS
ADVOGADOS : HUGO ANDRADE COSSI- SP110521
JOSÉ LUIZ DA SILVA- SP123686
SADRACK SORENCE BORGES- SP218154
AGRAVADO : VERA LUCIA DE AMARAL MACHADO
AGRAVADO : EDUARDO MESQUITA AMARAL
AGRAVADO : MARCELO MESQUITA AMARAL
AGRAVADO : GUSTAVO MESQUITA AMARAL
ADVOGADO : LEANDRO VAGNER TORRECILHAS- SP270948

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 e 7/STJ. INDICAÇÃO DO ACÓRDÃO PARADIGMA. AUSÊNCIA. SÚMULA 284/STF.

1. Ação de obrigação de fazer.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
3. O reexame de fatos e provas e a renovada interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
4. A ausência de indicação do acórdão tido por paradigma impede eventual análise da divergência. Incidência da Súmula 284/STF.
5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3066206 - SP(2025/0382802-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : REGINALDO BOURGEOIS
AGRAVANTE : FERNANDA SIMIAO SANTICHOLI BOURGEOIS
ADVOGADOS : HUGO ANDRADE COSSI - SP110521
JOSÉ LUIZ DA SILVA - SP123686
SADRACK SORENCE BORGES - SP218154
AGRAVADO : VERA LUCIA DE AMARAL MACHADO
AGRAVADO : EDUARDO MESQUITA AMARAL
AGRAVADO : MARCELO MESQUITA AMARAL
AGRAVADO : GUSTAVO MESQUITA AMARAL
ADVOGADO : LEANDRO VAGNER TORRECILHAS - SP270948

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 e 7/STJ. INDICAÇÃO DO ACÓRDÃO PARADIGMA. AUSÊNCIA. SÚMULA 284/STF.

1. Ação de obrigação de fazer.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
3. O reexame de fatos e provas e a renovada interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
4. A ausência de indicação do acórdão tido por paradigma impede eventual análise da divergência. Incidência da Súmula 284/STF.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por REGINALDO BOURGEOIS e FERNANDA SIMIAO SANTICHOLI BOURGEOIS, contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial.

Ação: de obrigação de fazer, ajuizada por REGINALDO BOURGEOIS e FERNANDA SIMIÃO SANTICHOLI BOURGEOIS, em face de VERA LUCIA DE AMARAL MACHADO, EDUARDO MESQUITA AMARAL, MARCELO MESQUITA AMARAL e GUSTAVO MESQUITA AMARAL, na qual requer a outorga de escritura pública desmembrada e registrada no Registro de Imóveis, com georreferenciamento e abertura de novas matrículas.

Sentença: julgou improcedentes os pedidos.

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto por REGINALDO BOURGEOIS e FERNANDA SIMIÃO SANTICHOLI BOURGEOIS, nos termos da seguinte ementa:

Apelação Compra e venda de imóvel Obrigação de fazer - Sentença de improcedência Irresignação dos autores, que pretendem a outorga de escritura pública de venda e compra de imóveis, sem quitação do preço contratado Inexigibilidade de outorga de escritura pública de compra e venda e transferência de domínio pelos réus, sem quitação do preço – Sentença mantida Apelo desprovido. (e-STJ fl. 338)

Embargos de Declaração: opostos por VERA LUCIA DE AMARAL MACHADO, GUSTAVO MESQUITA AMARAL, MARCELO MESQUITA AMARAL e EDUARDO MESQUITA AMARAL, foram acolhidos para o fim de corrigir erro material na majoração dos honorários sucumbenciais, mantendo a base de cálculo fixada na sentença e elevando o percentual em 1%.

Recurso especial: alega violação dos arts. 421, 422, 476 e 477 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Afirmar que não se pode compelir os compradores ao pagamento do preço sem garantia de outorga de escritura, diante de impedimentos registrários previamente conhecidos pelos vendedores. Aduz que a boa-fé e a função social do contrato impõem deveres informativos e de lealdade, tornando inválida a exigência de continuidade dos pagamentos sem a regularização registral. Argumenta que incidem a exceção do contrato não cumprido e a exceção de insegurança, autorizando a suspensão do pagamento até a prestação de garantia adequada. Assevera que a interpretação adotada pelo acórdão recorrido contraria os deveres de probidade e boa-fé na conclusão e execução do contrato.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo e não conheceu do recurso especial em razão da ausência de prequestionamento (arts. 421 e 422 do CC); da incidência das Súmulas 5 e 7/STJ; e da alegação de divergência jurisprudencial sem indicação de acórdão paradigma, atraindo a Súmula 284/STF.

Agravo interno: A parte agravante alega que houve manifestação e vulneração comprovadas dos arts. 421, 422, 476 e 477 do CC; que não pretende reexame de fatos ou provas, tratando-se de matéria exclusivamente de direito; que a decisão agravada carece de fundamentação ao apenas apontar óbices sumulares; e que não houve alegação de dissídio jurisprudencial, razão pela qual seria inaplicável a Súmula 284/STF.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

I. Da ausência de prequestionamento

1. A falta de prequestionamento é condição suficiente para obstar o processamento do recurso especial e exigência indispensável para o seu cabimento. Insatisfeito, este não supera o âmbito de sua admissibilidade, atraindo a incidência da Súmula 282 do STF.

2. Da reanálise minuciosa dos autos, constata-se que a incidência do óbice da Súmula 282 do STF decorre da ausência de deliberação, no acórdão recorrido, acerca dos arts. 421 e 422 do Código Civil, especialmente no que se refere aos princípios da boa-fé objetiva, da probidade e da função social do contrato.

3. Com efeito, o acórdão não examina, de forma explícita e fundamentada, a aplicabilidade desses dispositivos nem o conteúdo normativo que deles emana, limitando-se à interpretação do ajuste sob a ótica da condição de pagamento e da inexistência de vinculação com o georreferenciamento.

4. Assim, evidencia-se a ausência de juízo de valor à luz dos referidos preceitos legais.

5. Portanto, a decisão deve ser mantida ante a aplicação do óbice da Súmula 282 do STF.

II. Do reexame de fatos e da interpretação de cláusulas contratuais

6. Quanto à aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ, essas merecem ser mantidas, haja vista que os argumentos trazidos pela parte agravante não são capazes de demonstrar que alterar o decidido pelo Tribunal de origem não demandaria o reexame de fatos e provas, bem como a interpretação de cláusulas contratuais

7. Como exposto na decisão agravada, o TJ/SP, ao analisar o recurso interposto pela agravante, concluiu o seguinte (e-STJ fls. 339-340):

Aduzem que os réus ainda não fizeram o georreferenciamento das áreas, com a consequente abertura da matrícula junto ao Registro de Imóveis e, por isso, o pagamento foi suspenso. Requerem a lavratura de escritura pública de compra e venda dos bens, antes da retomada do pagamento.

Pois bem!

No instrumento firmado entre as partes não há vinculação entre a realização do georreferenciamento e abertura da matrícula com o pagamento das parcelas. Sem compreenderem risco de quitação, podem previamente exigir em juízo o cumprimento de tal obrigação..

Na verdade, a outorga de escritura pública definitiva de compra e venda dos imóveis está condicionada ao pagamento do preço contratado. Veja-se excerto de pág. 27:

CLÁUSULA DÉCIMA

Os VENDEDORES, assim que concluído o georreferenciamento, expedida as novas matrículas e documentação pertinente aos imóveis, e desde que quitada a totalidade do preço mencionado na Cláusula Terceira deste instrumento, obrigam-se a outorgar aos COMPRADORES, ou a quem os mesmos indicarem por escrito, a respectiva escritura definitiva de venda e compra dos imóveis, correndo ditas despesas por conta exclusiva dos COMPRADORES, salvo o caso de cessão de direitos deste instrumento, quando as despesas serão do novo adquirente.

Parágrafo único: As partes convencionam ainda, que após a quitação da parcela mencionada no inciso V da Cláusula Terceira supra, poderão os VENDEDORES outorgar aos COMPRADORES, se estes assim desejarem, a escritura definitiva de venda e compra dos imóveis descritos nos itens 1.1 a 1.4.

Inexigível outorga de escritura pública de compra e venda e transferência de domínio pelos réus, sem quitação do preço.

Parece que os autores pretendem justificar a falta de pagamento do saldo devedor com a omissão do georreferenciamento e abertura das matrículas individualizadas das áreas, o que não necessariamente conduz a tal solução. Com efeito, se pretendem manter o negócio jurídico, podem exigir dos réus, judicialmente, o cumprimento de obrigação de fazer, antes da quitação do preço.

8. Desse modo, rever tal entendimento, de fato, exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, por força das Súmulas 5 e 7 do STJ.

III. Da divergência jurisprudencial

9. Por fim, conforme consignado na decisão agravada, apesar de indicar a alínea "c" do permissivo constitucional, a agravante não indicou expressamente o acórdão tido por paradigma, o que impede eventual análise da divergência. Incide, portanto, a Súmula 284/STF.

10. Nesse sentido: AgRg no AREsp 728.706/RJ, Quarta Turma, DJe 13/10/2015; AgRg no AREsp 545.856/SP, Terceira Turma, DJe 19/2/2015; e AgRg no AREsp 431.782/MA, Quarta Turma, DJe 12/5/2014.

11. A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.066.206 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0382802-7

Número de Origem:

10016138020238260083

1001613802023826008350000

1001613802023826008350001

20240000767583 20240000781856 20240001212424

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : REGINALDO BOURGEOIS

AGRAVANTE : FERNANDA SIMIAO SANTICHOLI BOURGEOIS

ADVOGADOS : HUGO ANDRADE COSSI - SP110521

JOSÉ LUIZ DA SILVA - SP123686

SADRACK SORENCE BORGES - SP218154

AGRAVADO : VERA LUCIA DE AMARAL MACHADO

AGRAVADO : EDUARDO MESQUITA AMARAL

AGRAVADO : MARCELO MESQUITA AMARAL

AGRAVADO : GUSTAVO MESQUITA AMARAL

ADVOGADO : LEANDRO VAGNER TORRECILHAS - SP270948

ASSUNTO : REGISTROS PÚBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS - RETIFICAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : REGINALDO BOURGEOIS

AGRAVANTE : FERNANDA SIMIAO SANTICHOLI BOURGEOIS

ADVOGADOS : HUGO ANDRADE COSSI - SP110521

JOSÉ LUIZ DA SILVA - SP123686

SADRACK SORENCE BORGES - SP218154

AGRAVADO : VERA LUCIA DE AMARAL MACHADO

AGRAVADO : EDUARDO MESQUITA AMARAL

AGRAVADO : MARCELO MESQUITA AMARAL

AGRAVADO : GUSTAVO MESQUITA AMARAL

ADVOGADO : LEANDRO VAGNER TORRECILHAS - SP270948

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026