



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2239652 - MT (2025/0401609-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : KELBY GONCALVES MARTINEZ
ADVOGADOS : THIAGO DE ABREU FERREIRA - MT0059280
JOSE EDUARDO POLISEL GONÇALVES - MT0120090
JACKSON FRANCISCO COLETA COUTINHO - MT009172B
RECORRIDO : BRISAS DA CHAPADA CONSTRUTORA LTDA
RECORRIDO : ELDEMAR LUIZ TONIAL
RECORRIDO : TMS CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADO : MARCUS FERNANDO FONTES VON KIRCHENHEIM -
MT0067060
RECORRIDO : CONSTRUBELLO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÃO E
VENDAS LTDA
ADVOGADO : ODAIR ANTONIO FRANCISCO - MT0224510

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECONHECIMENTO DE SUCESSÃO EMPRESARIAL E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão em apelação cível do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, que negou provimento ao apelo e manteve a sentença.
2. A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer c/c entrega de coisa certa c/c indenização por danos materiais e morais, com pedidos de adjudicação compulsória, lucros cessantes e responsabilização solidária de supostas sucessoras.
3. O Juízo de primeiro grau condenou exclusivamente a vendedora original ao pagamento de danos materiais, lucros cessantes e danos morais, fixando honorários; e julgou improcedentes os pedidos em relação às demais rés.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, afastando sucessão empresarial e responsabilidade solidária, e rejeitou embargos de declaração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC; (ii) saber se incide responsabilidade por sucessão empresarial segundo o art. 1.146 do CC; (iii) saber se há responsabilidade solidária nos termos do art. 7º do CDC; (iv) saber se houve má distribuição do ônus da prova nos termos do art. 373,

I, do CPC; (v) saber se é aplicável a Súmula n. 308 do STJ; e (vi) saber se há divergência jurisprudencial com os paradigmas indicados.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC, pois o Tribunal de origem enfrentou suficientemente a controvérsia, ainda que em sentido contrário ao interesse da recorrente.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar o conhecimento das teses de sucessão empresarial (art. 1.146 do CC), responsabilidade solidária (art. 7º do CDC) e distribuição do ônus da prova (art. 373, I, do CPC), porque demandam reexame do conjunto fático-probatório.

8. O dissídio jurisprudencial não se caracteriza por ausência de similitude fática e pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta de modo suficiente a controvérsia. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reconhecimento de sucessão empresarial à luz do art. 1.146 do CC. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a responsabilização solidária com fundamento no art. 7º do CDC. 4. Incide a Súmula n. 7 do STJ para impedir a revisão da distribuição do ônus da prova prevista no art. 373, I, do CPC. 5. O dissídio jurisprudencial não se configura por ausência de similitude fática e pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ. 6. A Súmula n. 308 do STJ não se aplica quando a lide não versa sobre oponibilidade de hipoteca”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, 1.022, parágrafo único, II, 373, I e 85, §§ 2º e 11; CC, art. 1.146; Lei n. 8.078/1990, arts. 3º e 7º; Lei n. 4.591/1964, art. 63, § 4º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.573.595/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21/11/2017; STJ, Súmula n. 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 09/06/2026 a 15/06/2026, 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, 15 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2239652 - MT(2025/0401609-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **KELBY GONCALVES MARTINEZ**
ADVOGADOS : **THIAGO DE ABREU FERREIRA - MT0059280**
 JOSE EDUARDO POLISEL GONÇALVES - MT0120090
 JACKSON FRANCISCO COLETA COUTINHO - MT009172B
RECORRIDO : **BRISAS DA CHAPADA CONSTRUTORA LTDA**
RECORRIDO : **ELDEMAR LUIZ TONIAL**
RECORRIDO : **TMS CONSTRUTORA LTDA**
ADVOGADO : **MARCUS FERNANDO FONTES VON KIRCHENHEIM -**
 MT0067060
RECORRIDO : **CONSTRUBELLO CONSTRUÇOES E INCORPORACAO E**
 VENDAS LTDA
ADVOGADO : **ODAIR ANTONIO FRANCISCO - MT0224510**

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECONHECIMENTO DE SUCESSÃO EMPRESARIAL E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão em apelação cível do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, que negou provimento ao apelo e manteve a sentença.
2. A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer c/c entrega de coisa certa c/c indenização por danos materiais e morais, com pedidos de adjudicação compulsória, lucros cessantes e responsabilização solidária de supostas sucessoras.
3. O Juízo de primeiro grau condenou exclusivamente a vendedora original ao pagamento de danos materiais, lucros cessantes e danos morais, fixando honorários; e julgou improcedentes os pedidos em relação às demais rés.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, afastando sucessão empresarial e responsabilidade solidária, e rejeitou embargos de declaração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC; (ii) saber se incide responsabilidade por sucessão empresarial segundo o

art. 1.146 do CC; (iii) saber se há responsabilidade solidária nos termos do art. 7º do CDC; (iv) saber se houve má distribuição do ônus da prova nos termos do art. 373, I, do CPC; (v) saber se é aplicável a Súmula n. 308 do STJ; e (vi) saber se há divergência jurisprudencial com os paradigmas indicados.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do CPC, pois o Tribunal de origem enfrentou suficientemente a controvérsia, ainda que em sentido contrário ao interesse da recorrente.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar o conhecimento das teses de sucessão empresarial (art. 1.146 do CC), responsabilidade solidária (art. 7º do CDC) e distribuição do ônus da prova (art. 373, I, do CPC), porque demandam reexame do conjunto fático-probatório.

8. O dissídio jurisprudencial não se caracteriza por ausência de similitude fática e pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta de modo suficiente a controvérsia. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reconhecimento de sucessão empresarial à luz do art. 1.146 do CC. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar a responsabilização solidária com fundamento no art. 7º do CDC. 4. Incide a Súmula n. 7 do STJ para impedir a revisão da distribuição do ônus da prova prevista no art. 373, I, do CPC. 5. O dissídio jurisprudencial não se configura por ausência de similitude fática e pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ. 6. A Súmula n. 308 do STJ não se aplica quando a lide não versa sobre oponibilidade de hipoteca”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, IV, 1.022, parágrafo único, II, 373, I e 85, §§ 2º e 11; CC, art. 1.146; Lei n. 8.078/1990, arts. 3º e 7º; Lei n. 4.591/1964, art. 63, § 4º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.573.595/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21/11/2017; STJ, Súmula n. 7.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por KELBY GONCALVES MARTINEZ, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal,

contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso em apelação cível nos autos de ação de obrigação de fazer c/c entrega de coisa certa c/c indenização por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado (fls. 1.997-1.999):

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO INACABADO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. SUCESSÃO EMPRESARIAL NÃO CONFIGURADA. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA ORIGINAL. DANO MATERIAL E MORAL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação Cível interposta em face de sentença parcialmente procedente em Ação de Obrigação de Fazer c/c Entrega de Coisa Certa c/c Indenização por Danos Materiais e Morais, ajuizada por adquirente de quatro unidades residenciais no Condomínio Brisas da Chapada contra a empresa Construbello Construções Ltda. e demais rés, em razão da não entrega dos imóveis pactuados. A sentença condenou exclusivamente a Construbello ao pagamento de R\$ 740.000,00 por perdas e danos, lucros cessantes a serem apurados em liquidação, R\$ 10.000,00 por danos morais, além das custas e honorários. A autora foi condenada a arcar com honorários advocatícios em favor das demais rés, face à improcedência dos pedidos quanto a elas.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) definir se há responsabilidade solidária entre as rés com fundamento em eventual sucessão empresarial; e (ii) verificar se é cabível a adjudicação compulsória dos imóveis ou a majoração das verbas indenizatórias e de sucumbência.

III. RAZÕES DE DECIDIR

A configuração da sucessão empresarial exige a demonstração concomitante de confusão entre sócios, identidade da atividade econômica e continuidade no mesmo local, conforme a jurisprudência consolidada do STJ e de Tribunais Estaduais. Ausente nos autos prova da existência de sucessão empresarial entre a Construbello e as demais rés (TMS Construtora Ltda., Brisas da Chapada Construtora Ltda. e Eldemar Luiz Tonial), não se reconhece a responsabilidade solidária pleiteada pela apelante. A autora não aderiu à comissão de condôminos instituída para finalizar o empreendimento, tampouco rescindiu o contrato original com a Construbello, razão pela qual não possui direito à adjudicação compulsória dos imóveis junto à nova incorporadora. A indenização por lucros cessantes e danos materiais foi corretamente arbitrada com base na perda da posse e do investimento realizado, e deverá ser liquidada conforme os parâmetros fixados. O valor de R\$

10.000,00 a título de danos morais mostra-se adequado, atendendo aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, sem ensejar enriquecimento ilícito. Mantém-se a distribuição da sucumbência, considerando a improcedência dos pedidos quanto às demais rés.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso não provido.

Tese de julgamento: A ausência de prova robusta quanto à confusão societária, continuidade da atividade econômica e exercício no mesmo local impede o reconhecimento da sucessão empresarial. A nova incorporadora constituída por comissão de consumidores não responde por obrigações da incorporadora original quando não há adesão formal do comprador à nova estrutura contratual. A indenização por inadimplemento contratual inclui a restituição do valor pago, lucros cessantes e danos morais, desde que comprovados e adequadamente liquidados. O valor da indenização por dano moral deve observar critérios de razoabilidade e proporcionalidade, considerando a natureza da ofensa e a condição das partes.

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 1.146; CPC, art. 85, § 2º; Lei 4.591/1964, art. 63, § 4º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.573.595/RJ, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 21.11.2017, DJe 30.11.2017; TJDF, AI n. 07049028520208070000, rel. Des. Carmelita Brasil, j. 24.06.2020, DJe 08.07.2020; TJPR, AI n. 0004491-68.2019.8.16.0000, rel. Des. Paulo Cezar Bellio, DJe 03.07.2019; TJMT, ApCiv n. 1002491-61.2017.8.11.0041, rel. Des. Rubens de Oliveira Santos Filho, j. 10.11.2022.”

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 1.973-1.975).

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil, e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, porque o acórdão dos embargos de declaração teria deixado de enfrentar, na apelação e nos embargos, a aplicação da Teoria da Aparência à luz do 3º, da Lei n. 8.078/1990, a aplicabilidade da Súmula n. 308 do STJ, a responsabilização da nova construtora com base no 1.146, do Código Civil, e os precedentes do TJMG e do TJAM, configurando negativa de prestação jurisdicional;

b) 1.146 do Código Civil, já que o tribunal estadual reconheceu a dação em pagamento e a continuidade do empreendimento sem responsabilizar solidariamente os adquirentes do estabelecimento pelos débitos anteriores regularmente contabilizados, contrariando a disciplina da sucessão empresarial;

c) 7º da Lei n. 8.078/1990, pois o acórdão recorrido afastou a responsabilidade solidária dos participantes da cadeia de fornecimento, apesar de se tratar de relação de consumo e de continuidade das obras por nova construtora;

d) 373, I, do Código de Processo Civil, porquanto a distribuição do ônus probatório, segundo sustenta, não teria observado a correta imputação do encargo à parte autora, diante dos fatos incontroversos delineados nas instâncias ordinárias; e

Aponta violação da Súmula n. 308 do STJ, defendendo que “a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel” (fls. 2007-2011).

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que não houve sucessão empresarial e ao afastar a presunção de fraude à execução nas alienações realizadas com dispensa de certidões, divergiu do entendimento firmado no REsp n. 1.141.990/PR e em julgados como o AgInt no AREsp n. 1.849.276/RS e o AgInt no REsp n. 1.819.357/SC (fls. 2.013-2.017).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a negativa de prestação jurisdicional, anulando-se o acórdão dos embargos de declaração; requer ainda o provimento para que se reconheça a sucessão empresarial e a responsabilidade solidária das recorridas, com aplicação da Teoria da Aparência e da Súmula n. 308 do STJ, reformando-se o acórdão recorrido.

Contrarrazões às fls. 2.032-2.042.

O recurso especial foi admitido (fls. 2.044-2.045).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de obrigação de fazer c/c entrega de coisa certa c/c indenização por danos materiais e morais, em que a parte autora pleiteou adjudicação compulsória das unidades residenciais n. 35, 36, 37 e 38 do Condomínio Brisas da Chapada, indenização por danos materiais e morais, lucros cessantes e responsabilização solidária das empresas apontadas como sucessoras, além de tutela de urgência para averbação do ajuizamento da demanda na matrícula.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar exclusivamente CONSTRUBELLO CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÃO E VENDAS LTDA. ao pagamento de R\$ 740.000,00, lucros cessantes a apurar e R\$ 10.000,00 por danos morais, fixando honorários em 10% sobre o valor atualizado da condenação; e, pela improcedência em relação às demais rés, condenou a autora ao pagamento de honorários de 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade.

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negando provimento à apelação, por afastar a sucessão empresarial e a responsabilidade solidária das demais rés, reafirmando a legitimidade exclusiva da vendedora original e preservando os parâmetros indenizatórios e sucumbenciais fixados (fls. 1997-1999).

I - Arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil

No que se refere à alegada violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, a parte recorrente sustenta, em

síntese, a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, ao argumento de que o Tribunal de origem, mesmo após a oposição de embargos de declaração, teria deixado de se manifestar sobre questões que reputa relevantes ao deslinde da controvérsia, notadamente a aplicação da teoria da aparência à luz do art. 3º do Código de Defesa do Consumidor, a incidência da Súmula n. 308 do STJ, a responsabilização da nova construtora pelas obrigações da construtora originária com fundamento no art. 1.146 do Código Civil, bem como sobre precedentes de outros Tribunais estaduais que teriam sido invocados para sustentar a tese recursal.

Todavia, não se verifica a alegada omissão.

O acórdão recorrido, ao apreciar os embargos de declaração, consignou expressamente que a configuração da sucessão empresarial exige a demonstração concomitante de confusão entre sócios, continuidade da atividade econômica e desenvolvimento das atividades no mesmo local, circunstâncias não evidenciadas no caso concreto. Registrou, ademais, que a empresa BRISAS DA CHAPADA foi constituída pelos próprios consumidores com o objetivo de concluir o empreendimento, destacando que a ora recorrente não aderiu à comissão formada, o que afasta a sub-rogação nos direitos e obrigações da incorporadora originária, em consonância com a orientação firmada por esta Corte no REsp n. 1.573.595/RJ, concluindo, por conseguinte, pela inexistência de omissão, obscuridade, contradição ou erro material.

Verifica-se, portanto, que o Tribunal de origem enfrentou, de forma suficiente e fundamentada, a controvérsia posta nos autos, ainda que em sentido contrário aos interesses da recorrente. A circunstância de não ter acolhido as teses defendidas, tampouco de não ter feito menção expressa a todos os dispositivos legais e precedentes invocados, não configura negativa de prestação jurisdicional, mas mero inconformismo da parte com o resultado do julgamento.

Nesse contexto, não há violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC, uma vez que a prestação jurisdicional foi entregue de forma completa e coerente, inexistindo omissão relevante a ser sanada.

II - Art. 1.146 do Código Civil

No que se refere à alegada violação do art. 1.146 do Código Civil, a parte recorrente sustenta, em síntese, que o Tribunal de origem teria deixado de reconhecer a sucessão empresarial entre a construtora originária e as demais empresas envolvidas no empreendimento imobiliário, defendendo a existência de responsabilidade solidária destas pelas obrigações assumidas no contrato de compra e venda, sob o argumento de que houve continuidade da atividade econômica e aproveitamento do empreendimento pelas sucessoras.

A pretensão recursal, contudo, não comporta conhecimento.

O acórdão recorrido foi categórico ao consignar que a configuração da sucessão empresarial exige a demonstração concomitante de elementos fáticos específicos, tais como a confusão entre sócios, a identidade da atividade econômica e a continuidade do exercício no mesmo local, concluindo, com base no conjunto probatório dos autos, pela ausência desses requisitos no caso concreto. Destacou, ainda, que a empresa BRISAS DA CHAPADA foi constituída pelos próprios consumidores com o objetivo de concluir as obras do empreendimento, e que a recorrente não aderiu à nova estrutura contratual, circunstâncias que afastam a sub-rogação e, por conseguinte, a responsabilização das demais rés.

Nesse contexto, a modificação das conclusões adotadas pela Corte de origem, no sentido de reconhecer a existência de sucessão empresarial e, por consequência, a responsabilidade solidária das demais empresas, demandaria, necessariamente, o reexame do acervo fático-probatório dos autos, providência inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

Com efeito, a controvérsia foi dirimida à luz das circunstâncias específicas do caso concreto, não sendo possível, nesta instância extraordinária, infirmar a conclusão de inexistência dos requisitos legais previstos no art. 1.146 do Código Civil sem incursão indevida no conjunto probatório.

Dessa forma, incide, na espécie, o óbice da Súmula n. 7 do STJ, o que impede o conhecimento do recurso especial quanto ao ponto.

III - Art. 7º da Lei n. 8.078/1990

No que se refere à alegada violação do art. 7º da Lei n. 8.078/1990, a parte recorrente sustenta, em síntese, que, por se tratar de relação de consumo, todos aqueles que participaram da negociação e da continuidade das obras deveriam responder solidariamente pelos prejuízos suportados, não podendo o consumidor arcar com os riscos do empreendimento, sobretudo após a alteração da incorporadora.

A irresignação, contudo, não comporta conhecimento.

O Tribunal de origem, ao examinar a controvérsia, consignou expressamente que a cadeia de fornecimento não se estendeu às novas entidades envolvidas no empreendimento, destacando que a autora não aderiu à comissão de adquirentes instituída para a continuidade da obra nem promoveu a rescisão contratual com a vendedora originária. Assentou, ainda, que a nova incorporadora foi constituída pelos próprios consumidores com a finalidade específica de concluir o empreendimento, não havendo sub-rogação nas obrigações da incorporadora anterior, razão pela qual se manteve a responsabilização exclusiva da promitente vendedora.

Nesse contexto, a conclusão adotada pelo acórdão recorrido decorre da análise das circunstâncias fáticas delineadas nos autos, especialmente quanto à inexistência de integração das novas entidades à cadeia de fornecimento e à ausência de sub-rogação obrigacional. A modificação desse entendimento, para

reconhecer a responsabilidade solidária com fundamento no art. 7º do CDC, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, providência inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

Dessa forma, incide, na espécie, o óbice da Súmula n. 7 do STJ, o que impede o conhecimento do recurso especial também quanto a esse ponto.

IV - Art. 373, I, do Código de Processo Civil

No que se refere à alegada violação do art. 373, I, do Código de Processo Civil, a parte recorrente sustenta, em síntese, que o Tribunal de origem teria promovido indevida distribuição do ônus da prova, ao deixar de reconhecer a responsabilidade das demais empresas envolvidas no empreendimento, mesmo diante dos elementos que, a seu ver, demonstrariam a sucessão empresarial e a integração na cadeia de fornecimento.

A irresignação não comporta conhecimento.

O acórdão recorrido, ao analisar a controvérsia, consignou expressamente que não restaram comprovados os requisitos necessários à configuração da sucessão empresarial, notadamente a confusão entre sócios, a continuidade da atividade econômica e o exercício no mesmo local, elementos fáticos indispensáveis para o reconhecimento da responsabilidade solidária das demais rés. A Corte de origem, portanto, concluiu que a parte autora não se desincumbiu do ônus de provar os fatos constitutivos de seu direito, nos termos do art. 373, I, do CPC.

Nesse contexto, a pretensão recursal de infirmar tal conclusão, para reconhecer que o conjunto probatório seria suficiente à comprovação dos fatos alegados, demandaria, necessariamente, o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do

STJ. Com efeito, a controvérsia foi dirimida com base na valoração do acervo fático-probatório, não sendo possível a esta Corte Superior revisar tal entendimento sem incorrer em indevida incursão na matéria fática.

Dessa forma, incide, na espécie, o óbice da Súmula n. 7 do STJ, o que impede o conhecimento do recurso especial também quanto a esse ponto.

V - Divergência jurisprudencial

Por fim, no que se refere à alegada divergência jurisprudencial, a parte recorrente sustenta dissídio com precedentes desta Corte, especialmente o REsp n. 1.141.990/PR, julgado sob o rito dos recursos repetitivos, bem como com os julgados AgInt no AREsp n. 1.849.276/RS e AgInt no REsp n. 1.819.357/SC, ao argumento de que o acórdão recorrido teria afastado indevidamente a presunção de fraude e admitido a boa-fé em hipóteses nas quais seria exigível maior cautela do adquirente.

A irresignação, contudo, não merece prosperar.

Observa-se que a matéria invocada como paradigma, atinente à fraude à execução, especialmente em contexto de inscrição em dívida ativa, não foi objeto de debate no acórdão recorrido, que solucionou a controvérsia com base em premissas fáticas distintas, relacionadas à inexistência de sucessão empresarial e à peculiar organização dos consumidores para conclusão de empreendimento imobiliário, à luz da orientação firmada no REsp n. 1.573.595/RJ.

Nesse contexto, não se verifica a necessária similitude fática entre os paradigmas indicados e o acórdão recorrido. Enquanto os precedentes colacionados tratam de hipóteses de fraude à execução e de presunções decorrentes da inscrição em dívida ativa, o caso dos autos versa sobre inadimplemento contratual em empreendimento imobiliário e eventual sucessão empresarial,

resolvido com base nas circunstâncias específicas do caso concreto. Tal distinção impede a realização do indispensável cotejo analítico, nos termos da jurisprudência consolidada desta Corte.

Por fim, a pretensão de demonstrar divergência esbarra, ainda, na incidência da Súmula n. 7 do STJ, porquanto as conclusões do acórdão recorrido estão ancoradas na análise do conjunto fático-probatório, cuja revisão é inviável em sede de recurso especial, o que também obsta o conhecimento do dissídio jurisprudencial.

Dessa forma, não há como conhecer do recurso especial pela alínea *c* do permissivo constitucional, ante a ausência de similitude fática, a deficiência na demonstração do dissídio e a incidência dos óbices sumulares aplicáveis.

VII - Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 2% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.239.652 / MT
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0401609-0

Número de Origem:
10024249620178110041 10024916120178110041

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

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

RECORRENTE : KELBY GONCALVES MARTINEZ

ADVOGADOS : JACKSON FRANCISCO COLETA COUTINHO - MT009172B

THIAGO DE ABREU FERREIRA - MT0059280

JOSE EDUARDO POLISEL GONÇALVES - MT0120090

RECORRIDO : BRISAS DA CHAPADA CONSTRUTORA LTDA

RECORRIDO : ELDEMAR LUIZ TONIAL

RECORRIDO : TMS CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADO : MARCUS FERNANDO FONTES VON KIRCHENHEIM -
MT0067060

RECORRIDO : CONSTRUBELLO CONSTRUÇOES E INCORPORACAO E
VENDAS LTDA

ADVOGADO : ODAIR ANTONIO FRANCISCO - MT0224510

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, 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, 15 de junho de 2026