



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3092170 - ES(2025/0414816-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : COMISSAO DE REPRESENTANTES DOS PROMITENTES
COMPRADORES E PROPRIETARIOS DE FRACOES IDEAIS DO
EDIFICIO VILLANELLE
ADVOGADOS : TIAGO MULLER VALCHER - ES031194
GUSTAVO MULLER VALCHER - ES034592
KAROLINA SOUZA VALCHER - ES034662
AGRAVADO : AVALON CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADA : JACQUELINE DE ANDRADE SANTOS FREDERICO - ES007383

EMENTA

DIREITO EMPRESARIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE FALÊNCIA. CABIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO SEM EXIGÊNCIA DE PERIGO DE DANO NO MÉRITO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial com fundamento na Súmula n. 735 do STF.
2. A controvérsia envolve ação de falência e discute a atribuição para outorga de escrituras definitivas e o cabimento do agravo de instrumento sem a exigência de perigo de dano.
3. A Corte de origem manteve decisão que atribuiu à administradora judicial a outorga das escrituras e negou provimento ao agravo de instrumento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se o provimento do agravo de instrumento em processo falimentar exige demonstração de perigo de dano à luz do art. 189, § 1º, II, da Lei n. 11.101/2005; (ii) saber se houve negativa de vigência ao art. 31 -F, § 3º, da Lei n. 4.591/1964 quanto à outorga de escrituras pela Comissão de Representantes; e (iii) saber se ocorreu negativa de prestação jurisdicional por violação aos arts. 1.022, I, II e parágrafo único, II, c/c 489, § 1º, I, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Afasta-se a negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal local apreciou de modo claro e fundamentado as questões essenciais.
5. O perigo de dano é requisito da tutela de urgência (CPC, art. 300) e não condiciona o provimento do agravo de instrumento previsto no art. 189, § 1º, II, da Lei n. 11.101/2005, quando o mérito não versa sobre tutela provisória; impõe-se o

retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento do mérito.

6. Fica prejudicada a análise da apontada negativa de vigência ao art. 31-F, § 3º, da Lei n. 4.591/1964, diante da necessidade de nova apreciação pelo Tribunal de origem.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando as questões essenciais ao deslinde da controvérsia são apreciadas de forma fundamentada. 2. O art. 189, § 1º, II, da Lei n. 11.101/2005 não exige perigo de dano para o provimento do agravo de instrumento cujo mérito não versa sobre tutela provisória.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 11.101/2005, art. 189, *caput* e § 1º, II; Lei n. 4.591/1964, art. 31-F, § 3º; CPC, arts. 300, 1.015, XIII, 1.022, I, II e parágrafo único, II, 489, § 1º, I.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.037.830/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023.

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 do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3092170 - ES (2025/0414816-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : COMISSAO DE REPRESENTANTES DOS PROMITENTES
COMPRADORES E PROPRIETARIOS DE FRACOES
IDEAIS DO EDIFICIO VILLANELLE
ADVOGADOS : TIAGO MULLER VALCHER - ES031194
GUSTAVO MULLER VALCHER - ES034592
KAROLINA SOUZA VALCHER - ES034662
AGRAVADO : AVALON CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADA : JACQUELINE DE ANDRADE SANTOS FREDERICO -
ES007383

EMENTA

DIREITO EMPRESARIAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE FALÊNCIA. CABIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO SEM EXIGÊNCIA DE PERIGO DE DANO NO MÉRITO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial com fundamento na Súmula n. 735 do STF.
2. A controvérsia envolve ação de falência e discute a atribuição para outorga de escrituras definitivas e o cabimento do agravo de instrumento sem a exigência de perigo de dano.
3. A Corte de origem manteve decisão que atribuiu à administradora judicial a outorga das escrituras e negou provimento ao agravo de instrumento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se o provimento do agravo de instrumento em processo falimentar exige demonstração de perigo de dano à luz do art. 189, § 1º, II, da Lei n. 11.101/2005; (ii) saber se houve negativa de vigência ao art. 31-F, § 3º, da Lei n. 4.591/1964 quanto à outorga de escrituras pela Comissão de Representantes; e (iii) saber se ocorreu negativa de prestação jurisdicional por violação aos arts. 1.022, I, II e parágrafo único, II, c/c 489, § 1º, I, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Afasta-se a negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal local apreciou de

modo claro e fundamentado as questões essenciais.

5. O perigo de dano é requisito da tutela de urgência (CPC, art. 300) e não condiciona o provimento do agravo de instrumento previsto no art. 189, § 1º, II, da Lei n. 11.101/2005, quando o mérito não versa sobre tutela provisória; impõe-se o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento do mérito.

6. Fica prejudicada a análise da apontada negativa de vigência ao art. 31-F, § 3º, da Lei n. 4.591/1964, diante da necessidade de nova apreciação pelo Tribunal de origem.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo conhecido para dar parcial provimento ao recurso especial.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando as questões essenciais ao deslinde da controvérsia são apreciadas de forma fundamentada. 2. O art. 189, § 1º, II, da Lei n. 11.101/2005 não exige perigo de dano para o provimento do agravo de instrumento cujo mérito não versa sobre tutela provisória.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 11.101/2005, art. 189, *caput* e § 1º, II; Lei n. 4.591/1964, art. 31-F, § 3º; CPC, arts. 300, 1.015, XIII, 1.022, I, II e parágrafo único, II, 489, § 1º, I.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2.037.830/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS PROMITENTES COMPRADORES E PROPRIETÁRIOS DE FRAÇÕES IDEAIS DO EDIFÍCIO VILLANELLE contra a decisão que, fundada na incidência da Súmula n. 735 do STF, inadmitiu o recurso especial (fls. 89-92).

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

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo em agravo de instrumento nos autos de ação de falência.

O julgado foi assim ementado (fl. 39):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE FALÊNCIA. DESTITUIÇÃO DA MASSA FALIDA DA CONDUÇÃO DAS OBRAS DO EMPREENDIMENTO, OUTORGA DE ESCRITURAS. ATRIBUIÇÃO DA ADMINISTRADORA JUDICIAL. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1. O art. 31-F, §3º, da Lei nº 4.591/64, prescreve que “[...]a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.”

2. Entretanto, a agravante alegou que até o processamento do presente feito “[...] os adquirentes, que já foram prejudicados das mais diversas formas pelos atos da agravada, permanecerão impedidos de dispor livremente de seus bens[...]”, o que não se verifica no caso vertente, já que a decisão impugnada autorizou “[...]a comissão a efetivar a venda das “unidades dos não aderentes”[...]” e apenas determinou que a outorga das escrituras definitivas sejam promovidas pela Administradora Judicial.

3. Não identificado erro na decisão agravada, nega-se provimento ao recurso.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 56-69).

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

a) 189, § 1º, II, da Lei n. 11.101/2005, porque o acórdão recorrido exigiu a demonstração de perigo de dano para o provimento de agravo de instrumento em processo falimentar, quando a hipótese legal de cabimento não o impôs, e, por isso, manteve a decisão que atribuiu à administradora judicial a outorga de escrituras definitivas;

b) 31-F, § 3º, da Lei n. 4.591/1964, já que a decisão recorrida negou vigência ao mandato legal, irrevogável, conferido à Comissão de Representantes para firmar contratos definitivos com os adquirentes, e, portanto, afastou indevidamente a outorga das escrituras pela comissão;

c) 1.022, I, II e parágrafo único, II, c/c 489, § 1º, I, do CPC, pois o Tribunal *a quo* incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao não enfrentar de forma

específica a tese de que o art. 189, § 1º, II, da Lei n. 11.101/2005 não exige perigo de dano, evidenciando omissão; apontou contradição ao condicionar o provimento do agravo à presença de perigo de dano.

Requer o provimento do recurso para que se anule o acórdão dos embargos de declaração, com retorno dos autos ao Tribunal de origem a fim de que se supra a omissão e se aprecie especificamente as teses indicadas; requer ainda o provimento do recurso para que se reconheça a violação do art. 189, § 1º, II, da Lei n. 11.101/2005 e a negativa de vigência ao art. 31-F, § 3º, da Lei n. 4.591/1964, e se reforme o acórdão recorrido para atribuir à Comissão de Representantes a outorga das escrituras definitivas aos adquirentes.

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

I - Arts. 1.022, I, II e parágrafo único, II, e 489, § 1º, I, do CPC

Afasta-se a alegada ofensa aos dispositivos legais em referência, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

No presente caso, o Tribunal *a quo* expôs, explicitamente, que **o art. 189, caput, da Lei n. 11.101/2005 determina, expressamente, que é aplicável, no que**

couber, aos procedimentos previstos na referida lei, o disposto no Código de Processo Civil, o que incluiria a análise dos requisitos para a concessão das tutelas de urgência.

Asseverou que, a despeito da plausibilidade jurídica da pretensão da recorrente, ante os termos do art. 31-F, § 3º, da Lei n. 4.591/1964, não se verifica a presença do perigo de dano a ensejar a reforma da decisão agravada.

A propósito, confira-se trecho do acórdão dos embargos de declaração (fls. 62-63):

Conforme consta do breve relato, o embargante alega que “[...]resta evidenciada a omissão do acórdão, ao negar provimento ao recurso sob fundamento de não comprovação da existência de perigo de dano, razão pela qual pugna a agravante pelo enfrentamento do Art. 189, § 1º, II, da Lei nº 11.101/2005[...]”, bem como que “[...]o acórdão incorre em contradição e omissão, na forma do Art. 1.022, I e II; e Parágrafo Único, II c/c Art. 489, § 1º, I, ambos do CPC[...]”, por suposta “[...] negativa de vigência do disposto no mencionado Art. 31-F, §3º, da Lei nº 4.591/64 [...]”. (ID. 9808043)

Entretanto, o próprio art. 189, caput, da Lei nº 11.101/2005, determina expressamente que “[...]Aplica-se, no que couber, aos procedimentos previstos nesta Lei, o disposto na Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) [...]”, o que obviamente inclui a análise dos requisitos para a concessão das tutelas de urgência.

Além disso, ao negar provimento ao agravo de instrumento manejado pela embargante, constou clarividente do voto condutor do acórdão impugnado ressaltou que, inobstante se vislumbre a presença da plausibilidade jurídica da pretensão da recorrente, diante dos termos do art. 31-F, §3º, da Lei nº 4.591/64, não se verifica a presença do perigo de dano bastante a ensejar a reforma da decisão agravada.

Assim, "não se reconhecem a omissão e negativa de prestação jurisdicional quando há o exame, de forma fundamentada, de todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da

controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte" (AgInt no AREsp n. 2.037.830/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 28/6/2023).

II - Art. 189, § 1º, II, da Lei n. 11.101/2005

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega que o recurso de agravo de instrumento, cuja hipótese de cabimento, no presente caso, está inserta no art. 189, § 1º, II, da Lei n. 11.101/2005, não exige a demonstração do perigo de dano, sobretudo porque não se trata de decisão sobre tutela provisória, mas, sim, sobre o mérito da controvérsia.

A esse respeito, a Corte de origem chegou à conclusão de que o art. 189, *caput*, da Lei n. 11.101/2005 determina, expressamente, que é aplicável, no que couber, aos procedimentos previstos na referida lei, o disposto no Código de Processo Civil, o que incluiria a análise dos requisitos para a concessão das tutelas de urgência (fl. 62).

Pois bem. Razão assiste à recorrente.

Inicialmente, impende consignar que, a despeito do acerto do Tribunal *a quo* ao consignar que as disposições do Código de Processo Civil são aplicáveis, no que couber, aos procedimentos previstos na Lei n. 11.101/2005, com razão à recorrente ao defender que o recurso de agravo de instrumento não exige, para o seu provimento, a demonstração de perigo de dano, porquanto se trata de um requisito específico para a concessão da tutela de urgência, nos moldes do art. 300 do Diploma Processual Civil vigente.

Eis o teor dos dispositivos legais em referência:

CPC, Art. 300. A **tutela de urgência** será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o **perigo de dano** ou o risco ao resultado útil do processo.

Lei n. 11.101/2005, Art. 189. **Aplica-se, no que couber, aos procedimentos previstos nesta Lei, o disposto na Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil)**, desde que não seja incompatível com os princípios desta Lei.

§ 1º Para os fins do disposto nesta Lei: [...]

II - as decisões proferidas nos processos a que se refere esta Lei serão passíveis de agravo de instrumento, exceto nas hipóteses em que esta Lei previr de forma diversa.

Da análise das razões recursais e do aresto recorrido, percebe-se que a parte recorrente interpôs agravo de instrumento, com fulcro no art. 189, § 1º, II, da Lei n. 11.101/2005, amparado pelo art. 1.015, XIII, do CPC ("outros casos expressamente referidos em lei"), com pedido de antecipação dos efeitos da tutela, a qual foi indeferida por decisão monocrática da Exma. Desembargadora relatora.

Não obstante, os requisitos da tutela de urgência não deveriam ser exigidos quando da análise do mérito do recurso de agravo de instrumento, especialmente porque a controvérsia jurídica não residia nos requisitos legais da tutela de urgência.

Pelo contrário, a questão jurídica levada a conhecimento do E. TJES dizia respeito à legitimidade da Comissão de Representantes para a outorga das escrituras definitivas aos promitentes compradores, com fulcro no art. 31-F, § 3º, da Lei n. 4591/1964, que teria sido erroneamente conferida à Administradora Judicial por decisão do juízo falimentar, consoante se infere das razões recursais da ora recorrente.

Logo, a análise da controvérsia explicitada acima (objeto do recurso de agravo de instrumento) dispensa eventual apuração de perigo de dano, porquanto se trata do mérito do recurso interposto pela ora recorrente, não se confundindo com os requisitos para a antecipação dos efeitos da tutela (que já tinha sido objeto de decisão monocrática, inclusive).

Aliás, situação diversa da ora apresentada seria o caso de um recurso de agravo de instrumento interposto com fulcro no art. 1.015, I, do CPC, quando a decisão agravada versa sobre tutelas provisórias. Neste caso, a análise do mérito do recurso de agravo de instrumento justificaria (senão exigiria) o exame dos requisitos legais para a concessão da tutela provisória de urgência, dentre eles o perigo de dano.

Assim, é imperioso o retorno dos autos para o E. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, para que promova nova apreciação do mérito do recurso de agravo de instrumento, notadamente sobre o mandato legal irrevogável à Comissão de Representantes para a outorga das escrituras definitivas aos adquirentes, à luz do art. 31 -F, § 3º, da Lei n. 4.591/1964.

Á vista disso, fica prejudicada a análise da aventada negativa de vigência ao art. 31-F, § 3º, da Lei n. 4.591/1964, porquanto deve passar por nova apreciação pelo Tribunal de origem, ante o provimento do recurso especial em relação à tese de violação ao art. 189, § 1º, II, da Lei n. 11.101/2005.

III - Conclusão

Ante o exposto, conheço do agravo e dou parcial provimento ao recurso especial, para o fim de determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que promova nova apreciação do mérito do recurso de agravo de instrumento, à luz das disposições legais pertinentes e aplicáveis no caso em apreço.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.092.170 / ES
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0414816-0

Número de Origem:

50002674820248080000 50089094020218080024

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 : COMISSAO DE REPRESENTANTES DOS PROMITENTES
COMPRADORES E PROPRIETARIOS DE FRACOES IDEAIS DO
EDIFICIO VILLANELLE**

**ADVOGADOS : TIAGO MULLER VALCHER - ES031194
GUSTAVO MULLER VALCHER - ES034592
KAROLINA SOUZA VALCHER - ES034662**

AGRAVADO : AVALON CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADA : JACQUELINE DE ANDRADE SANTOS FREDERICO - ES007383

**ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA**

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de março de 2026