SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3105354 - SP (2025/0446488-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	RIO CONSTRUTORA E AGRO-PECUARIA LTDA
ADVOGADO	:	JOSÉ MACHADO DE CAMPOS FILHO - SP024297
AGRAVADO	:	NELSON PERES
AGRAVADO	:	TANIA REGINA GIUFFRIDA PERES
ADVOGADOS	:	HELOISA HELENA PIRES MEYER - SP195758
		RACHEL GONÇALVES PACHECO - SP408497
		ISABELLA MUNIZ MONTEIRO - SP509743

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. A deficiência na fundamentação do recurso, de modo a impedir a compreensão da alegada ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

II. Dispositivo

Documento eletrônico VDA59042808 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:35:52
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: b7d9008d-f15c-454b-bf47-402484164349

4. 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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator

Documento eletrônico VDA59042808 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 13/08/2026 17:35:52
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: b7d9008d-f15c-454b-bf47-402484164349

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3105354 - SP (2025/0446488-1)

RELATOR	:	**MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE	:	RIO CONSTRUTORA E AGRO-PECUARIA LTDA
ADVOGADO	:	JOSÉ MACHADO DE CAMPOS FILHO - SP024297
AGRAVADO	:	NELSON PERES
AGRAVADO	:	TANIA REGINA GIUFFRIDA PERES
ADVOGADOS	:	HELOISA HELENA PIRES MEYER - SP195758 RACHEL GONÇALVES PACHECO - SP408497 ISABELLA MUNIZ MONTEIRO - SP509743

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA N. 284/STF. DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

I. Razões de decidir

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. A deficiência na fundamentação do recurso, de modo a impedir a compreensão da alegada ofensa ao dispositivo legal invocado, obsta o conhecimento do recurso especial (Súmula n. 284/STF).

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

II. Dispositivo

4. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA57622031 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/06/2026 16:32:24
Código de Controle do Documento: f6bffaac-6c62-4d01-854b-305a76395cf8

Trata-se de agravo interno (fls. 1.151-1.196) interposto contra decisão desta relatoria, que negou porvimento ao agravo em recurso especial (fls. 1.124-1.127).

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 1.146-1.147).

Em suas razões, a parte repisa a tese de negativa de prestação jurisdicional e impugna a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ,.

Afirma ainda que "demonstrou em seu recurso especial e em seu agravo em REsp as violações cometidas pelos acórdãos recorridos aos artigos da legislação federal arrolados pela recorrente, motivo pelo qual era e é inaplicável a estes recursos a Súmula 284 do STF" (fl. 1.193).

Ao final, pede a reconsideração da decisão monocrática ou a apreciação do agravo pelo Colegiado.

A parte agravada apresentou impugnação (fls. 1.201-1.228), requerendo a aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC/2015.

É o relatório.

VOTO

A insurgência não merece acolhida.

A parte não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (fls. 1.124-1.127):

> Trata-se de agravo nos próprios autos interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial em razão da ausência de negativa de prestação jurisdicional e da incidência da (fls. 1.013-1.015). Súmula n. 7/STJ
>
> O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 829):
>
> > Apelação. Ação de retificação de registro de imóveis c. c. obrigação de fazer.
> >
> > Preliminares de conexão, prejudicialidade externa, suspensão dos autos e cerceamento de defesa, afastadas. Obrigação da ré em corrigir as irregularidades.
> >
> > Reconhecimentos. Correção que poderá ser realizada na seara administrativa.
> >
> > Outorga da escritura definitiva do bem condicionada ao pagamento da parcela “c” do preço. Reconhecimento. Condição adimplida pelos compradores. Reconhecimento. Astreintes. Multas diárias forçam as partes a respeitas decisões judiciais. Valor que deve ser norteado pelo binômio suficiência e compatibilidade. Redução do quantum fixado pela juíza singular a esse título. Necessidade. Temo da incidência da penalidade. A partir a quo do julgamento do presente recurso.
> >
> > Recurso parcialmente provido.
>
> Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 882-887).
>
> Nas razões do recurso especial (fls. 890-934), interposto com fundamento no III, "a", da CF, a parte recorrente alegou violação dos arts. 313, "a" e §art.

Documento eletrônico VDA57622031 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/06/2026 16:32:24
Código de Controle do Documento: f6bffaac-6c62-4d01-854b-305a76395cf8

105, 4º, 329, 336, 337, VI e §§ 3º e 5º, 342, II, 369, 479, 489, § 1º, IV, 899, §§ 1º e 2º, 1.013, *caput* e § 1º, 1.022, II e III, parágrafo único, II, do CPC.

Aponta negativa de prestação jurisdicional, aduzindo que o aresto recorrido (fls. 915-916):

> (...) omitiu-se na apreciação do argumento de não ter sido efetuado o pagamento integral do elevado preço do imóvel, inclusive da parcela da letra “c”; e dos juros compensatórios, correção monetária, multa e juros de mora, corretamente calculados;
>
> omitiu-se na apreciação do argumento de que houve a recusa dos compradores em receber a escritura com cláusula resolutiva;
>
> omitiu-se na apreciação do argumento de que foi desejo dos próprios compradores protelar o prazo para receberem a escritura, porque pretendiam constituir uma SPE – sociedade de propósito exclusivo -, que até hoje eles compradores não comprovaram ter constituído e nem indicado à vendedora.
>
> omitiu-se na apreciação de todas as afirmações feitas no LAUDO PERICIAL e no Parecer Técnico do Assistente dos Autores Recorrentes, na ação revisional, declaratória da inexigibilidade do débito e consignatória empagamento.

Afirma que houve cerceamento de defesa e má valoração jurídica das provas presentes nos autos.

Ao final, requer o provimento do recurso para que seja "decretada a anulação dos vv. Acórdãos recorridos, e determinada pelo STJ à Colenda 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, que sejam devida e seriamente apreciadas todas as questões jurídicas suscitadas e relacionadas neste Recurso Especial e analisadas e valoradas corretamente todas as provas produzidas nos autos" (fl. 933).

No agravo (fls. 1.018-1.045), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 1.081-1.107).

É o relatório.

Decido.

De início, cumpre salientar que a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Desse modo, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, vício de fundamentação ou violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Quanto às teses de ausência de pagamento integral e de descumprimento da obrigação de regularizar a matrícula do imóvel, a Corte local assim se pronunciou (fls. 830-832):

> Analiso, de proêmio, as preliminares de conexão da presente demanda e a ação revisional entre as mesmas partes, distribuída sob nº 1007805-04.2021.8.26.0114, bem como a alegação da existência de prejudicialidade externa e a necessidade de suspensão deste feito, e o faço para afastá-las.
>
> Nos autos revisionais o que se discute é a correção dos pagamentos e, na presente demanda, o objeto é diverso, ou seja, nestes autos o cerne da questão é a obrigação da requerida em regularizar a matrícula do imóvel, não havendo assim necessidade de reunião dos processos, para decisão conjunta, isso porque não há probabilidade de decisões conflitantes, muito menos de suspensão da presente ação.
>
> Aprecio, ainda, a preliminar de cerceamento de defesa, para rechaçá-la.

Documento eletrônico VDA57622031 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/06/2026 16:32:24
Código de Controle do Documento: f6bffaac-6c62-4d01-854b-305a76395cf8

Conquanto a recorrente entenda necessária a produção de provas, considera-se que aquelas acostadas aos autos foram suficientes para a solução da lide, tendo em vista os contornos das questões controvertidas, sem que se identificasse a necessidade ou mesmo a utilidade daquela pleiteada.

(...)

Narra a inicial que as partes celebram contrato de compra e venda dos imóveis rurais que compõem o “Sítio Nossa Senhora de Fátima”, pelo valor de R$ 16.800.000,00, com área total de 102,0356 alqueires, composta por 06 glebas, que estão inseridas em 04 matrículas imobiliárias diferentes.

Nessa senda, a requerida, nos termos da cláusula 3.5 do ajuste, se comprometeu a realizar os desmembramento e retificações extrajudiciais, bem como, em atenção a cláusula 5ª, deveria lavrar escritura definitiva de compra e venda, com o pagamento da parcela “c” do preço e, se houvesse parcelas em aberto, elas deveriam constar da escritura definitiva com cláusula resolutiva.

Informa, em adição, que o vencimento da parcela “c” ocorreu em 05.05.2019, a qual foi efetivamente paga, razão pela qual a demandada deverá realizar os desmembramentos e retificações extrajudiciais das áreas adquiridas, bem como proceder à outorga da Escritura Definitiva em favor dos requerentes ou a quem eles indicarem.

Pois bem.

Conforme se observa da cláusula 3.5 do contrato (fls. 28): “Os imóveis rurais pertencentes às matrículas 104805 e 25628 do 2º CRI de Campinas serão objeto de futuro desmembramento e retificação extrajudicial, e que este ato deverá consequentemente preceder a lavratura da escritura definitiva” (sic),

Já a cláusula 5.1 do ajuste, dispõe que: “As partes convencionam que a escritura definitiva de venda e compra será lavrada aos compradores ou a quem este indicar a partir da data da expedição do CCIR pelo Incra, conforme protocolo nº 2528.4132--83 de limitado à data de 23/07/2018, vencimento da parcela da letra c ...” (sic).

Anote-se, por oportuno, que entre as partes há ação revisional distribuída sob o nº 1007805-04.2021.8.26.0114, na qual se discute o pagamento das parcelas descritas nos itens “d” e “e”, do pacto, ou seja, a questão lá discutida não influi no deslinde da presente lide, pois referidos pagamentos não eram marcos para o cumprimento das obrigações aqui discutidas.

Tanto assim o é, que a juíza singular corretamente não admitiu a prova emprestada requerida pela ré, por se mostrar irrelevante ao caso.

Nessa linha, restou comprovada a obrigação da demandada em cumprir as obrigações assumidas, com a retificação e desmembramento das áreas e a lavratura da escritura pública, até o vencimento da parcela “c”, o que ocorreu em 05 de maio de 2019.

No mais, não há que se falar em pagamento total do preço para a lavratura da escritura públicо, isso porque o contrato é claro quanto a esse tópico, pouco importando aqui, como já registrado, a ausência de pagamento das parcelas previstas nos itens “d” e “e”, pois no contrato há previsão quanto à essa questão, ou seja, que a escritura seja lavrada com cláusula resolutiva.

Assim, não se constatam os vícios alegados.

Quanto aos arts. 313, *caput* , "a" e § 4º, 329, 336, 337, VI e §§ 3º e 5º, 342, II, 369, 479, 899, §§ 1º e 2º, 1.013, e § 1º, do CPC, a peça recursal não

Documento eletrônico VDA57622031 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/06/2026 16:32:24
Código de Controle do Documento: f6bffaac-6c62-4d01-854b-305a76395cf8

> esclareceu de que forma tais dispositivos teriam sido violados, tampouco como dariam amparo a qualquer tese recursal, não servindo para tal propósito a citação genérica de normas, sem argumentação clara e associada às razões de decidir do aresto impugnado.
>
> Limitando-se a parte recorrente a afirmar ofensa a dispositivos de lei sem, contudo, demonstrar a suposta violação ou a correta interpretação, há evidente deficiência na fundamentação, fazendo incidir a Súmula n. 284 do STF.
>
> Ademais, rever a conclusão do acórdão, quanto ao descumprimento das obrigações assumidas em contrato, demandaria reavaliação do contrato e incursão no campo fático-probatório, providências vedadas na via especial, conforme as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.
>
> Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo.
>
> Na forma do § 11, do MAJORO os honorários art. 85, CPC/2015, advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo.
>
> Publique-se e intimem-se.

Conforme a decisão monocrática, a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Desse modo, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, vício de fundamentação ou violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC.

Dessa forma, os vícios apontados não foram observados.

Quanto aos arts. 313, *caput* , "a" e § 4º, 329, 336, 337, VI e §§ 3º e 5º, 342, II, 369, 479, 899, §§ 1º e 2º, 1.013, e § 1º, do CPC, a peça recursal não esclareceu de que forma tais dispositivos teriam sido violados, tampouco como dariam amparo a qualquer tese recursal, não servindo para tal propósito a citação genérica de normas, sem argumentação clara e associada às razões de decidir do aresto impugnado. Limitando-se a parte recorrente a afirmar ofensa a dispositivos de lei sem, contudo, demonstrar a suposta violação ou a correta interpretação, há evidente deficiência na fundamentação, fazendo incidir a Súmula n. 284 do STF.

Ademais, para afastar o entendimento das instâncias originárias a respeito das obrigações assumidas em contrato, seria imprescindível a revisão do contexto fático-probatório dos autos, o que é vedado pela Súmula n. 7/STJ.

Assim, não prosperam as alegações constantes no recurso, incapazes de alterar os fundamentos da decisão impugnada.

Diante do exposto, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

Deixo de aplicar a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, uma vez que a parte agravante apenas exerceu seu direito de petição, o que não constitui ato protelatório, a ensejar a sanção processual prevista no referido dispositivo.

É como voto.

Documento eletrônico VDA57622031 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): ANTONIO CARLOS FERREIRA Assinado em: 15/06/2026 16:32:24
Código de Controle do Documento: f6bffaac-6c62-4d01-854b-305a76395cf8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 3.105.354 / SP

Número Registro: 2025/0446488-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10078050420218260114 10542400220228260114

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: NELSON PERES
AGRAVANTE	: TANIA REGINA GIUFFRIDA PERES
ADVOGADOS	: HELOISA HELENA PIRES MEYER - SP195758
	RACHEL GONÇALVES PACHECO - SP408497
	ISABELLA MUNIZ MONTEIRO - SP509743
AGRAVANTE	: RIO CONSTRUTORA E AGRO-PECUARIA LTDA
ADVOGADO	: JOSÉ MACHADO DE CAMPOS FILHO - SP024297
AGRAVADO	: RIO CONSTRUTORA E AGRO-PECUARIA LTDA
ADVOGADO	: JOSÉ MACHADO DE CAMPOS FILHO - SP024297
AGRAVADO	: NELSON PERES
AGRAVADO	: TANIA REGINA GIUFFRIDA PERES
ADVOGADOS	: HELOISA HELENA PIRES MEYER - SP195758
	RACHEL GONÇALVES PACHECO - SP408497
	ISABELLA MUNIZ MONTEIRO - SP509743

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - DIVISÃO E DEMARCAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: RIO CONSTRUTORA E AGRO-PECUARIA LTDA
ADVOGADO	: JOSÉ MACHADO DE CAMPOS FILHO - SP024297

Documento eletrônico VDA59018153 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:27:49
Código de Controle do Documento: 03997b62-78c0-42e4-83a5-adbb7c1e7970

AGRAVADO : NELSON PERES
AGRAVADO : TANIA REGINA GIUFFRIDA PERES
ADVOGADOS : HELOISA HELENA PIRES MEYER - SP195758
RACHEL GONÇALVES PACHECO - SP408497
ISABELLA MUNIZ MONTEIRO - SP509743

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 12 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59018153 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:27:49
Código de Controle do Documento: 03997b62-78c0-42e4-83a5-adbb7c1e7970