SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3134615 - SP (2025/0496983-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	TERRITORIAL BELA VISTA S/A
ADVOGADA	:	LETICIA PEREIRA SILVA - SP508247
AGRAVADO	:	JOAO DOS REIS FERREIRA
ADVOGADO	:	ALAN COSTA REIS - SP347794

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ÔNUS DA PROVA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. REQUISITOS DA ADJUDICAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO NÃO REALIZADO. SUCUMBÊNCIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SÚMULA 284 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A ausência de prequestionamento dos dispositivos de lei federal impede o conhecimento da matéria pelo Superior Tribunal de Justiça. Incidência das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória para verificar a existência de recusa na outorga da escritura definitiva e a distribuição dos ônus de sucumbência à luz da causalidade (Súmula 7 do STJ).

3. A falta de realização de cotejo analítico impede o conhecimento do recurso especial fundamentado na alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal.

4. A ausência de indicação precisa do dispositivo legal tido por violado atrai a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

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 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 06 de outubro de 2026.

Documento eletrônico VDA60674137 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 07/10/2026 18:08:10
Publicação no DJEN/CNJ de 09/10/2026. Código de Controle do Documento: 29c457da-43c8-4b45-b883-72c77801fa93

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA60674137 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 07/10/2026 18:08:10
Publicação no DJEN/CNJ de 09/10/2026. Código de Controle do Documento: 29c457da-43c8-4b45-b883-72c77801fa93

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3134615 - SP (2025/0496983-5)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	TERRITORIAL BELA VISTA S/A
ADVOGADA	:	LETICIA PEREIRA SILVA - SP508247
AGRAVADO	:	JOAO DOS REIS FERREIRA
ADVOGADO	:	ALAN COSTA REIS - SP347794

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ÔNUS DA PROVA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. REQUISITOS DA ADJUDICAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO NÃO REALIZADO. SUCUMBÊNCIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SÚMULA 284 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A ausência de prequestionamento dos dispositivos de lei federal impede o conhecimento da matéria pelo Superior Tribunal de Justiça. Incidência das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória para verificar a existência de recusa na outorga da escritura definitiva e a distribuição dos ônus de sucumbência à luz da causalidade (Súmula 7 do STJ).
3. A falta de realização de cotejo analítico impede o conhecimento do recurso especial fundamentado na alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal.
4. A ausência de indicação precisa do dispositivo legal tido por violado atrai a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal.
5. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por TERRITORIAL BELA VISTA S/A contra a decisão singular de fls. 330-335, que deu provimento ao agravo interno anterior apenas para conhecer do agravo em recurso especial e não conhecer do recurso especial por ela interposto, com base nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

Documento eletrônico VDA60360254 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:10
Código de Controle do Documento: 4a2f193d-38f5-4da7-aff6-252dc1d0265d

Nas razões do agravo interno (fls. 339-347), a parte agravante sustenta, em síntese, haver prequestionamento da matéria federal por meio de embargos de declaração, e afirma reconhecimento expresso da ausência de comprovação de recusa prévia da vendedora. Alega perda de objeto após a juntada da autorização para a escritura pública (fls. 65), o que afastaria sua responsabilidade pela demanda e pelos ônus de sucumbência. Defende controvérsia restrita à qualificação jurídica dos fatos, sem necessidade de reexame fático-probatório, o que afastaria o óbice da Súmula 7 do STJ. Assegura demonstração satisfatória do dissídio jurisprudencial com cotejo analítico e a inaplicabilidade das Súmulas 282, 284 e 356 do Supremo Tribunal Federal ao caso concreto. Requer a reconsideração da decisão singular ou o provimento do agravo interno para que seja conhecido e provido o recurso especial.

Foi apresentada impugnação, pugnando pelo não provimento do recurso (fls. 350-356), na qual João dos Reis Ferreira sustenta, em síntese, que a decisão singular agravada deve ser mantida por seus próprios termos, diante da ausência de prequestionamento da matéria referente ao ônus da prova, da incidência da Súmula 7 do STJ quanto à verificação de recusa na outorga e da falta de demonstração do dissídio jurisprudencial devido à ausência de cotejo analítico adequado, requerendo o não provimento do agravo interno e a fixação de multa por recurso protelatório.

É o breve relatório.

VOTO

Trata-se de recurso contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado (fls. 213):

> Apelação - Ação de adjudicação compulsória - Sentença de procedência - Apelo da requerida - Quitação do imóvel incontroversa - Demora injustificada na elaboração da autorização necessária para registrar a escritura pública - Documento entregue somente após a propositura da demanda - Sucumbência - Resistência ao pedido autoral - Aplicação do princípio da causalidade - Honorários recursais fixados - Sentença mantida (nos moldes do art. 252 do Regimento Interno do ETJSP) - Recurso não provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 212-233).

A parte recorrente alega, nas razões do recurso especial (fls. 236-242), além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 1.418 do Código Civil; e 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Sustenta, em síntese, que a outorga da escritura definitiva pressupõe a comprovação de recusa prévia do promitente vendedor, ônus que incumbiria ao adquirente. Aponta que a ausência de prévia interpelação extrajudicial afasta o interesse de agir do comprador, não se podendo presumir a recusa pela entrega da autorização após a citação processual. Subsidiariamente, aduz que a condenação em verbas de sucumbência ofende a regra de distribuição dos encargos processuais com

Documento eletrônico VDA60360254 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:10
Código de Controle do Documento: 4a2f193d-38f5-4da7-aff6-252dc1d0265d

base na causalidade, visto que a loteadora não deu causa ao ajuizamento da ação. Por fim, requer o provimento do recurso para extinguir o feito sem resolução de mérito ou para afastar a condenação em honorários advocatícios.

Foram apresentadas contrarrazões, pugnando pelo não provimento do recurso (fls. 260-268), nas quais a parte recorrida assevera que a quitação integral do preço do imóvel é incontroversa e que a recusa da loteadora ficou caracterizada pela ausência de iniciativa prolongada na entrega da autorização, o que legitima a procedência do pedido adjudicatório e a condenação de sucumbência decorrente da pretensão resistida em juízo.

O juízo de primeira instância (fls. 118-120) julgou procedente o pedido para dar por emitida a declaração de vontade faltante e adjudicar o lote 29 da quadra AV do loteamento Jardim Amanda em favor do autor, condenando a requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da causa. O Tribunal de origem, por unanimidade, negou provimento ao recurso de apelação interposto pela requerida, mantendo integralmente a sentença de procedência por seus próprios fundamentos e majorando a verba honorária de sucumbência para 12% sobre o valor da causa (fls. 212-222).

Assim posta a questão, passo ao exame do recurso.

A controvérsia cinge-se a definir se a propositura de ação de adjudicação compulsória prescinde de prévia notificação extrajudicial do promitente vendedor e se a apresentação da autorização para a lavratura da escritura definitiva em juízo, após a citação, afasta o interesse de agir e a condenação ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência.

Inicialmente, no que tange à distribuição do ônus da prova e à apontada ofensa ao art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil, verifica-se que a matéria não foi objeto de debate no acórdão recorrido. O Tribunal de origem, ao julgar a apelação e os subsequentes embargos de declaração, não se manifestou sobre a regra de distribuição do ônus probatório sob a ótica do referido dispositivo legal.

A despeito da oposição de embargos de declaração (fls. 224-228), a fundamentação do acórdão de origem centrou-se exclusivamente na mora e na falta de diligência da loteadora para caracterizar a pretensão resistida, sem examinar as atribuições de prova sob o prisma do art. 373, inciso I, do CPC.

A admissão de prequestionamento ficto, previsto no art. 1.025 do CPC, no entanto, exige que no recurso especial seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC, para que se possibilite a verificação de negativa de prestação jurisdicional. No caso, a parte recorrente não alegou tal ofensa. Dessa forma, ausente o indispensável requisito do prequestionamento, incide o óbice das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

Documento eletrônico VDA60360254 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:10
Código de Controle do Documento: 4a2f193d-38f5-4da7-aff6-252dc1d0265d

Em relação à alegada violação ao art. 1.418 do Código Civil, sob o argumento de que não houve recusa na outorga da escritura definitiva, a pretensão do recorrente esbarra no óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

O Tribunal de origem assentou que o autor detinha a posse legítima e a quitação integral do imóvel por meio do Termo de Cessão e Transferência (fls. 17) e do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra (fls. 18-21), e que a requerida Territorial Bela Vista S/A incorreu em demora injustificada ao disponibilizar a competente autorização para o registro da escritura pública apenas em 31/1/2023 (fls. 65), cerca de cinco meses após a propositura da demanda em 2/8/2022 (fls. 1-12).

Alterar essa conclusão para reconhecer a ausência de recusa ou de falta de diligência por parte da loteadora demandaria a revisão das premissas fáticas e o reexame dos elementos de prova juntados aos autos, procedimento inviável nesta sede extraordinária por força da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

No que diz respeito ao dissídio jurisprudencial invocado com base na alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, o recurso não reúne condições de admissibilidade.

A parte agravante limitou-se a transcrever trechos e ementas do julgado do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, sem realizar o indispensável cotejo analítico necessário para a demonstração da similitude fática e identidade jurídica entre os casos confrontados, nos termos do art. 1.029, parágrafo 1º, do CPC.

Enquanto o julgado paradigma tratava de hipótese em que os proprietários haviam falecido e a demanda foi proposta em face dos herdeiros que não apresentaram nenhuma oposição e não foram constituídos em mora por nenhuma interpelação prévia, no caso vertente cuida-se de loteadora em plena atividade comercial que contestou o mérito da ação e discutiu a validade das cessões. Além disso, a aplicação da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça ao tema central impede a cognição do recurso pela alínea "c", porquanto a verificação da divergência demandaria o reexame do acervo probatório de ambos os processos.

Por fim, no tocante à alegada violação às regras de sucumbência e à aplicação do princípio da causalidade, a recorrente aponta ofensa ao art. 85 do CPC.

Constata-se que a agravante não indicou de forma precisa qual parágrafo ou comando normativo teria sido violado pelo acórdão recorrido, restringindo-se a citar de maneira genérica o caput do artigo, o que atrai a incidência da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal por deficiência de fundamentação.

Ainda que superado esse óbice, a condenação pela sucumbência decorre do princípio da causalidade, segundo o qual a parte que deu causa ao ajuizamento da ação deve responder pelos custos da demanda. O Tribunal de origem, ao carrear as verbas sucumbenciais à requerida, baseou-se na premissa de que a loteadora deu causa ao ajuizamento da ação ao demonstrar ausência de iniciativa na entrega da autorização da escritura (fls. 65) e ao contestar o mérito da demanda arguindo

Documento eletrônico VDA60360254 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:10
Código de Controle do Documento: 4a2f193d-38f5-4da7-aff6-252dc1d0265d

preliminares e impugnando o direito do adquirente (fls. 43-57), caracterizando pretensão resistida.

A revisão da causalidade e da existência de resistência processual exige igualmente a reapreciação fática das circunstâncias que ensejaram o litígio, o que encontra óbice na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Ademais, a alegação de violação ao art. 85, parágrafo 10, do CPC constitui inovação de recurso, visto que não foi suscitada nas razões do recurso especial original, o que obsta seu conhecimento em sede de agravo interno diante da preclusão consumativa.

A entrega tardia da autorização nos autos do processo, após a instauração da relação processual, não tem o condão de afastar o interesse de agir ou isentar a requerida das custas processuais, pois a necessidade de intervenção judicial decorreu diretamente de sua falta de diligência anterior.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60360254 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 25/09/2026 14:46:10
Código de Controle do Documento: 4a2f193d-38f5-4da7-aff6-252dc1d0265d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AgInt no AREsp 3.134.615 / SP

Número Registro: 2025/0496983-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10067641120228260229

Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026

Relator do AgInt no AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: TERRITORIAL BELA VISTA S/A
ADVOGADA	: LETICIA PEREIRA SILVA - SP508247
AGRAVADO	: JOAO DOS REIS FERREIRA
ADVOGADO	: ALAN COSTA REIS - SP347794

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: TERRITORIAL BELA VISTA S/A
ADVOGADA	: LETICIA PEREIRA SILVA - SP508247
AGRAVADO	: JOAO DOS REIS FERREIRA
ADVOGADO	: ALAN COSTA REIS - SP347794

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 29/09/2026 a 06/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Documento eletrônico VDA60661692 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:33:36
Código de Controle do Documento: 5ea53eb6-bb6c-46f0-89ac-6b833bbd40b9

Brasília, 06 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA60661692 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 06/10/2026 11:33:36
Código de Controle do Documento: 5ea53eb6-bb6c-46f0-89ac-6b833bbd40b9