AgInt na TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE Nº 1372 - MT (2026/0058605-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	PAULO MENDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	TARCISIO VIEIRA DE CARVALHO NETO - DF011498
		EDUARDO AUGUSTO VIEIRA DE CARVALHO - DF017115
		LUCIO RICARDO DE AGUIAR DUARTE - GO025336
		RENATO FERREIRA MOURA FRANCO - DF035464
		MARIA CAROLINA FEITOSA DE ALBUQUERQUE TARELHO - DF042139
		JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - DF054244
		BRUNO MORAES FARIA MONTEIRO BELEM - GO024217
		RAFAEL CARDOSO VACANTI - DF059550
		THIAGO BARCELLOS PEREIRA RIBEIRO - DF069740
AGRAVADO	:	ANDERSON ALYSSON BRANDT MARTINI
AGRAVADO	:	HUDSON CARLOS BRANDT MARTINI
AGRAVADO	:	REYNOLD WILLIAN BRANDT MARTINI
AGRAVADO	:	THIRSON HUGO BRANDT MARTINI
AGRAVADO	:	DALTON BENONI MARTINI
ADVOGADOS	:	GETÚLIO HUMBERTO BARBOSA DE SÁ - DF012244
		JOÃO CARLOS CASOTTI - RS038513
		INACIO BENTO DE LOYOLA ALENCASTRO - DF015083
		MARIA TEREZA CAETANO LIMA CHAVES - GO020620
		VÊNUS MARA SOARES DA SILVA - MT008677
		BRUNO CAVALCANTI DE ARAÚJO - DF027688

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. TUTELA PROVISÓRIA EM RECURSO ESPECIAL. ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO. AUSÊNCIA DE *FUMUS BONI IURIS*.

1. Agravo interno contra decisão monocrática que indeferiu tutela provisória destinada a conferir efeito suspensivo a recurso especial, alegação de fatos novos indicativos de risco ao resultado útil do processo e de alta probabilidade de provimento do apelo, e pedido de restabelecimento de bloqueio das matrículas e paralisação de obras de empreendimento imobiliário.

2. A atribuição de efeito suspensivo a recurso especial por tutela provisória constitui medida excepcional e contrária à regra do sistema processual, somente admissível ante inequívoco risco de dano irreparável e sob relevantes fundamentos jurídicos.

3. Em exame perfunctório, o Tribunal de origem, ao rejulgar a causa, enfrentou os pontos essenciais: inexistência de sociedade em comum; rerratificação que vinculou a constituição da sociedade de propósito específico ao registro do formal de partilha; inadimplemento do adiantamento previsto na

Documento eletrônico VDA58169789 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/07/2026 11:14:27
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 1c276bf6-3611-4760-bb78-b4b8cff4320a

rerratificação e aplicação da exceção do contrato não cumprido; não incidência de cláusula penal em favor de quem deu causa à rescisão; termo inicial dos juros de mora no trânsito em julgado e correção monetária desde o desembolso, afastando alegada negativa de prestação jurisdicional. Cingindo-se o recurso especial a essas questões, a probabilidade do direito não se evidencia, pois a pretensão recursal demandaria reexame de matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais, o que é obstado pelas Súmulas n. 5 e n. 7/STJ.
Agravo interno improvido.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA58169789 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/07/2026 11:14:27
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 1c276bf6-3611-4760-bb78-b4b8cff4320a

AgInt na TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE Nº 1372 - MT (2026/0058605-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	PAULO MENDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	TARCISIO VIEIRA DE CARVALHO NETO - DF011498
		EDUARDO AUGUSTO VIEIRA DE CARVALHO - DF017115
		LUCIO RICARDO DE AGUIAR DUARTE - GO025336
		RENATO FERREIRA MOURA FRANCO - DF035464
		MARIA CAROLINA FEITOSA DE ALBUQUERQUE TARELHO - DF042139
		JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - DF054244
		BRUNO MORAES FARIA MONTEIRO BELEM - GO024217
		RAFAEL CARDOSO VACANTI - DF059550
		THIAGO BARCELLOS PEREIRA RIBEIRO - DF069740
AGRAVADO	:	ANDERSON ALYSSON BRANDT MARTINI
AGRAVADO	:	HUDSON CARLOS BRANDT MARTINI
AGRAVADO	:	REYNOLD WILLIAN BRANDT MARTINI
AGRAVADO	:	THIRSON HUGO BRANDT MARTINI
AGRAVADO	:	DALTON BENONI MARTINI
ADVOGADOS	:	GETÚLIO HUMBERTO BARBOSA DE SÁ - DF012244
		JOÃO CARLOS CASOTTI - RS038513
		INACIO BENTO DE LOYOLA ALENCASTRO - DF015083
		MARIA TEREZA CAETANO LIMA CHAVES - GO020620
		VÊNUS MARA SOARES DA SILVA - MT008677
		BRUNO CAVALCANTI DE ARAÚJO - DF027688

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. TUTELA PROVISÓRIA EM RECURSO ESPECIAL. ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO. AUSÊNCIA DE *FUMUS BONI IURIS*.

1. Agravo interno contra decisão monocrática que indeferiu tutela provisória destinada a conferir efeito suspensivo a recurso especial, alegação de fatos novos indicativos de risco ao resultado útil do processo e de alta probabilidade de provimento do apelo, e pedido de restabelecimento de bloqueio das matrículas e paralisação de obras de empreendimento imobiliário.

2. A atribuição de efeito suspensivo a recurso especial por tutela provisória constitui medida excepcional e contrária à regra do sistema processual, somente admissível ante inequívoco risco de dano irreparável e sob relevantes fundamentos jurídicos.

3. Em exame perfunctório, o Tribunal de origem, ao rejulgar a causa, enfrentou os pontos essenciais: inexistência de sociedade em comum; rerratificação que vinculou a constituição da sociedade de propósito específico ao registro do formal de partilha; inadimplemento do adiantamento previsto na

Documento eletrônico VDA57826814 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/06/2026 18:01:31
Código de Controle do Documento: 91df98e9-8b03-4b8d-b144-66f68fb080ac

rerratificação e aplicação da exceção do contrato não cumprido; não incidência de cláusula penal em favor de quem deu causa à rescisão; termo inicial dos juros de mora no trânsito em julgado e correção monetária desde o desembolso, afastando alegada negativa de prestação jurisdicional. Cingindo-se o recurso especial a essas questões, a probabilidade do direito não se evidencia, pois a pretensão recursal demandaria reexame de matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais, o que é obstado pelas Súmulas n. 5 e n. 7/STJ.
Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por PAULO MENDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que indeferiu a tutela provisória nos seguintes termos (fl. 2.207):

> No mais, a atribuição de efeito suspensivo a recurso especial é medida excepcional, contrária à expressa disposição do sistema processual (CPC, art. 497; Lei n. 8.038/1990, art. 27, § 2º), só se justificando diante de inequívoco risco de dano irreparável e sob o pálio de relevantes argumentos jurídicos (AgRg na MC n. 23.500/RS, relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em DJe de 3/3/2015.)
>
> O *periculum in mora*, caracterizado pela possibilidade de risco concreto e iminente de dano irreparável ou de difícil reparação, decorrente de eventual demora na solução da causa, ou o risco ao resultado útil do processo. O requerente não teve sucesso em demonstrar essas características, pois não há perigo concreto ou iminente, uma vez que as imagens de possível progressão de obra, da página do empreendimento e a ilustração que representaria a área de laser constantes da petição (fls. 16, 18 e 20 da TUTCAUTANT 1.374/MT, mas que também se fazem presentes na TUTCAUTANT 1.372/MT, às folhas de mesma numeração) são de meados do ano de 2024.
>
> As baixas no bloqueio das matrículas ilustradas à fl. 20 representam somente a cessação da tutela cautelar anteriormente concedida até que os embargos de declaração fossem novamente julgados, não podendo ser confundida com ato concreto que coloque em risco o resultado útil do processo.
>
> Ausente um dos requisitos, por serem cumulativos, fica prejudicada a análise do outro pressuposto e se mostra inviável atribuir efeito suspensivo ao recurso especial.

Não houve a interposição de embargos de declaração.

Documento eletrônico VDA57826814 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/06/2026 18:01:31
Código de Controle do Documento: 91df98e9-8b03-4b8d-b144-66f68fb080ac

O agravante busca a reconsideração ou reforma da decisão que indeferiu o efeito suspensivo ao recurso especial, sustentando a tempestividade do agravo, fatos novos que demonstram o risco atual ao resultado útil do processo e a alta probabilidade de provimento do apelo, em razão de persistente negativa de prestação jurisdicional pelo Tribunal de origem.

Reafirma que em 28.5.2014 teria sido firmando contrato de parceria com obrigação de imediata constituição de Sociedade de Propósito Específico (SPE) e adiantamento de lucros de R$ 1.333.333,00. Posteriormente, teria havido uma rerratificação em 27.9.2016 com integralização por direitos sucessórios e inclusão acessória de empréstimo de R$ 2.500.000,00, sem juros, em benefício exclusivo dos proprietários, que já estavam em mora quanto à constituição da SPE desde 2014.

Sustenta em relação ao *periculum in mora, que* há fatos novos que autorizariam a revisão da decisão agravada. Tais fatos consistiriam no prosseguimento das obras e comercialização maciça do "Residencial Parque do Lago", com contatos comerciais e informação de "últimas unidades" por consultora de vendas, bem como material publicitário e relação de lotes disponíveis, tudo documentado em ata notarial de 17.4.2026. Tal conjuntura atrairia a incidência dos arts. 300 e 1.029, § 5º, I, do Código de Processo Civil (CPC).

Aduz que seria necessário o restabelecimento do bloqueio das matrículas e paralisação das obras, com fundamento nos arts. 167, II, 214, § 3º, 247 da Lei n. 6.015/1973 e art. 297 do CPC, a fim de resguardar o resultado útil do processo.

Quanto à probabilidade do direito, aponta decisão da Vice-Presidência do Tribunal de Justiça de Mato Grosso que admitiu o recurso especial da agravante, reconhecendo aparente omissão sobre o prazo de constituição da SPE e afastando, em tese, a Súmula n. 7/STJ (fls. 2258-2261). Reitera que o Superior Tribunal de Justiça, nos AREsp n. 2.292.853/MT e n. 2.319.811/MT, já havia determinado ao Tribunal de origem que enfrentasse omissões essenciais: sociedade em comum, literalidade da cláusula sexta da rerratificação, e-mail de um dos sucessores vinculando liberação do restante do empréstimo à constituição da SPE, natureza acessória do empréstimo e boa-fé objetiva.

Defende a existência de sociedade em comum (arts. 981 e 986 do Código Civil), à luz da vontade contratual de constituição imediata da SPE e dos atos já praticados pela executora (estudos, projetos e licenças); a inadequação da via da rescisão contratual ante o regime de dissolução societária (arts. 485, VI, e 599 do CPC; arts. 981 e 986 do Código Civil).

Alega erro em relação à cláusula sexta, pois não teria havido não prorrogação do prazo da constituição da SPE, uma vez que a integralização por direitos sucessórios e a "substituição" por imóveis em até dois dias úteis pós-registro da partilha já teriam sido avençados.

Documento eletrônico VDA57826814 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/06/2026 18:01:31
Código de Controle do Documento: 91df98e9-8b03-4b8d-b144-66f68fb080ac

Aponta concordância expressa do sucessor Hudson - que de acordo com a teoria da aparência, seria representante dos demais - quanto à liberação do saldo do empréstimo após a formalização da SPE, o que reforçaria a impossibilidade de se aplicar a exceção do contrato não cumprido.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contraminuta (fl. 2.279-2.288), em que pugnaram pela manutenção da decisão agravada que indeferiu a tutela de urgência por ausência de *periculum in mora* contemporâneo e concreto. Destacam que as imagens juntadas pela agravante referem-se a 2024, sem atualidade do risco, e que a ata notarial de 17.4.2026 foi produzida após a decisão de 24.3.2026, não configurando fato novo apto a modificar o estado da causa.

Alegam inexistência de fumus boni iuris, afirmando que o Tribunal de Justiça do Mato Grosso, no rejulgamento determinado, apreciou o mérito e concluiu pela inexistência de sociedade em comum, pela modificação do prazo de constituição da sociedade de propósito específico (SPE) pela rerratificação, pelo inadimplemento da obrigação de adiantamento pela agravante e pela legitimidade da exceção do contrato não cumprido, matérias insuscetíveis de reexame em recurso especial à luz das Súmulas n. 5/STJ e n. 7/STJ

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

De acordo com o art. 300 do CPC, 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. Ou seja, o deferimento do pedido de tutela provisória de urgência exige a presença simultânea de dois requisitos autorizadores: o *fumus boni iuris*, caracterizado pela relevância jurídica dos argumentos apresentados no pedido, e o *periculum in mora*, consubstanciado na possibilidade de perecimento do bem jurídico objeto da pretensão resistida.

No mais, a atribuição de efeito suspensivo a recurso especial é medida excepcional, contrária à expressa disposição do sistema processual (CPC, art. 497; Lei n. 8.038/1990, art. 27, § 2º), só se justificando diante de inequívoco risco de dano irreparável e sob o pálio de relevantes argumentos jurídicos (AgRg na MC n. 23.500/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 3/3/2015, DJe de 10/3/2015).

Documento eletrônico VDA57826814 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/06/2026 18:01:31
Código de Controle do Documento: 91df98e9-8b03-4b8d-b144-66f68fb080ac

De acordo com o art. 300 do CPC, 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. Ou seja, o deferimento do pedido de tutela provisória de urgência exige a presença simultânea de dois requisitos autorizadores: o *fumus boni iuris*, caracterizado pela relevância jurídica dos argumentos apresentados no pedido, e o *periculum in mora*, consubstanciado na possibilidade de perecimento do bem jurídico objeto da pretensão resistida.

No mais, a atribuição de efeito suspensivo a recurso especial é medida excepcional, contrária à expressa disposição do sistema processual (CPC, art. 497; Lei n. 8.038/1990, art. 27, § 2º), só se justificando diante de inequívoco risco de dano irreparável e sob o pálio de relevantes argumentos jurídicos (AgRg na MC n. 23.500/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 3/3/2015, DJe de 10/3/2015).

Na hipótese em tela, em exame perfunctório, não verifico o requisito do *fumus boni juris*, consubstanciado na ausência de probabilidade de êxito do recurso especial.

No julgamento dos AREsp n. 2.292.853/MT, houve provimento por falha na prestação jurisdicional em razão de a) omissão quanto a análise das cláusulas do contrato originário e de rerratificação e existência de sociedade de propósito específico; b) omissão quanto à alegação de que no contrato originário havia previsão expressa de constituição da SPE; c) omissão em relação ao e-mail de HUDSON, vinculando a liberação do restante dos recursos devidos a título de empréstimo à constituição da SPE; d) omissão quanto ao teor da cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade do contrato de parceria; f) omissão quanto aos argumentos relativos à incidência da cláusula penal.

Sobre a rerratificação e existência de obrigação de constituir sociedade de propósito específico o TJMT se manifestou nos seguintes termos (fls. 165-166):

> De fato, analisando o conjunto probatório, o contrato de parceria apresenta elementos que, isoladamente considerados, poderiam sugerir a formação de uma sociedade em comum, nos termos do art. 981 do CC, pois há contribuição recíproca de bens (imóveis pelos Brandt Martini) e serviços (expertise da Paulo Mendes), para o exercício de atividade econômica (loteamento urbano), com partilha de resultados (50% para cada parte).
>
> Com efeito, o art. 986 do CC estabelece que "Enquanto não inscritos os atos constitutivos, reger-se-á a sociedade, exceto por ações em organização, pelo disposto neste Capítulo, observadas, subsidiariamente e no que com ele forem compatíveis, as normas da sociedade simples."

Documento eletrônico VDA57826814 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/06/2026 18:01:31
Código de Controle do Documento: 91df98e9-8b03-4b8d-b144-66f68fb080ac

> A Paulo Mendes argumenta que, após a assinatura do contrato originário, antecipou recursos, realizou projetos e adotou providências para aprovações municipais, comportando-se como verdadeira sócia, havendo formação de patrimônio especial (art. 988, CC), conforme a Cláusula Quinta do contrato originário que impedia os Brandt Martini de onerar ou alienar os imóveis destinados ao empreendimento (cf. id. n°99888463 - 1011027-08.2018.8.11.0015).
>
> Entretanto, apesar desses elementos societários, a análise global do negócio jurídico, considerando a intenção das partes (art. 112, CC) e a boa-fé objetiva (art. 113, CC), revela que não se tratava de uma sociedade em comum já constituída, mas de um contrato atípico de parceria imobiliária (art. 425, CC) com obrigação específica de constituir futuramente uma sociedade formal.
>
> Esta conclusão é corroborada pelo próprio título do instrumento ("Contrato de Parceria em Empreendimento Imobiliário"), onde demonstra a intenção expressa das partes de celebrar um contrato e não constituir imediatamente uma sociedade. De igual forma, a Cláusula Terceira do contrato originário previa expressamente a obrigação de "constituir uma sociedade", evidenciando que as partes não consideravam que já haviam constituído uma sociedade em comum.
>
> O comportamento processual da embargante, ao ajuizar ação declaratória com o objetivo de compelir os embargados a constituírem a sociedade de propósito específico (SPE), revela contradição com sua própria alegação de que já existiria entre as partes uma sociedade de fato, inclusive com a formalização do instrumento de rerratificação.
>
> Tal conduta evidencia que ambas as partes tratavam a relação como eminentemente contratual, e não como societária, afastando, assim, a configuração de *affectio societatis* e a caracterização de sociedade em comum.
>
> Portanto, mesmo reconhecendo a presença de elementos societários no contrato de parceria, concluo que o negócio jurídico celebrado entre as partes configura um contrato atípico de parceria imobiliária e não uma sociedade em comum já constituída, sendo adequada a via da rescisão contratual escolhida pelos Brandt Martini.

Em relação à omissão quanto à alegação de que no contrato originário havia previsão expressa de constituição da SPE (fls. 167-166):

> A embargante alegou que no contrato originário havia previsão expressa de constituição da SPE imediatamente após a assinatura do instrumento, contemplando, todavia, como forma de integralização do capital social, a

Documento eletrônico VDA57826814 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/06/2026 18:01:31
Código de Controle do Documento: 91df98e9-8b03-4b8d-b144-66f68fb080ac

> incorporação de imóveis que ainda se encontravam vinculados ao inventário.
>
> Analisando a Cláusula Terceira do contrato originário datado de 28/05/2014 (cf. id. n° 99888463 – autos n° 1011027-08.2018.8.11.0015), verifico que seu item 3.1 previa: "Imediatamente após assinatura deste instrumento, as Partes se comprometem a constituir uma sociedade organizada na forma de sociedade limitada com propósito e prazos específicos para a consecução do empreendimento."
>
> Já o item 3.2 estabelecia: "O PARCEIRO PROPRIETÁRIO se compromete a integralizar ao capital social da SPE, a valor original de custo, o imóvel descrito na cláusula 1.1 supra, representando 50% (cinquenta por cento) do capital social subscrito, sendo as despesas com impostos, taxas e emolumentos correrão sob responsabilidade dos PARCEIROS-EMPREENDEDORES."
>
> Esta distinção entre os momentos de constituição da SPE e de integralização do capital social é juridicamente relevante e merece reconhecimento expresso.
>
> A constituição de uma sociedade se dá com a assinatura e registro de seus atos constitutivos (art. 985, CC), enquanto a integralização do capital social consiste no efetivo aporte dos bens ou recursos prometidos, que pode ocorrer em momento posterior (arts. 1.001 e 1.004, CC).
>
> No caso em análise, os embargados Brandt Martini estavam impedidos de integralizar imediatamente os imóveis ao capital social da SPE, pois estes ainda se encontravam em processo de inventário. Contudo, isso não os impedia, em tese, de cumprir a obrigação de constituir formalmente a SPE "imediatamente após a assinatura" do contrato, com a previsão de integralização futura dos bens.
>
> Assim, num primeiro momento, é certo que os embargados se encontravam em mora quanto à obrigação de constituir a sociedade de propósito específico (SPE).
>
> Contudo, conforme se demonstrará na análise a seguir, o instrumento de rerratificação celebrado em 27/09/2016 alterou substancialmente a sistemática originalmente pactuada entre as partes, conferindo nova conformação à relação jurídica então existente.

Também verifica-se que foi abordado o alegado erro de premissa fática e análise da cláusula 6 do contrato (fls. 168-170):

> A embargante Paulo Mendes alega que o acórdão embargado incidiu em equívoco ao concluir que a Cláusula Sexta do instrumento de rerratificação teria modificado o termo de vencimento da obrigação de constituição da SPE.

Documento eletrônico VDA57826814 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/06/2026 18:01:31
Código de Controle do Documento: 91df98e9-8b03-4b8d-b144-66f68fb080ac

A Cláusula Sexta do instrumento de rerratificação datado de 27/09/2016 (cf. id. n° 99887326 – autos n° 1011027-08.2018.8.11.0015), estabelece:

> "CLÁUSULA SEXTA – SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO
>
> **As partes ajustam que a constituição da Sociedade de Propósito Específico SPE, pela qual ambas desenvolverão e realizarão os empreendimentos imobiliários objeto deste contrato, está sendo feita através da subscrição e integralização no capital social da SPE dos direitos recebidos pelos PARCEIROS HERDEIROS/PROPRIETÁRIOS em decorrência do Formal de Partilha expedido no juízo competente em 08 de agosto de 2016, objeto do processo 173888.2006.811.0015,** que foi tramitado na 5ª Vara da Comarca de Sinop, Estado de Mato Grosso, relativamente aos imóveis identificados pelo Lote nº 130 (cento e trinta), objeto da atual matrícula nº 2911; Lote nº 129-2 (cento e vinte e nove traço dois), objeto da atual matrícula nº 1998, todos do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Sinop, Estado de Mato Grosso. Após o respectivo registro do Formal de Partilha acima mencionado, será providenciado o registro das sobreditas áreas em nome da SPE, com a respectiva integralização das quotas subscritas pelos PARCEIROS HERDEIROS/PROPRIETÁRIOS. - (destaque no original)"

O Parágrafo Primeiro desta cláusula complementa:

> "Parágrafo Primeiro: Os PARCEIROS HERDEIROS/PROPRIETARIOS se comprometem que no prazo de até 02 (dois) dias úteis, contados do dia seguinte da data de registro de Formal de Partilha que tem origem no Processo 173888.2006.811.0015 da 5ª Vara da Comarca de Sinop- MT, expedido em 08 de agosto de 2016, assinarão o documento de substituição dos direitos advindos do Formal de Partilha pela transferência da propriedade dos imóveis, o qual será apresentado para registro na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso – JUCEMAT e no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Sinop, Estado de Mato Grosso, com finalidade de integralizar ao capital social os imóveis integrantes das atuais matrícula nº 1999, 1998 e 2911, ou de outras que tenham sido originadas destas."

A análise atenta desta cláusula, revela que houve uma modificação substancial na sistemática de constituição e integralização da SPE, porquanto a Cláusula Sexta do instrumento de rerratificação modificou não apenas a forma de integralização do capital social (substituindo imóveis por

Documento eletrônico VDA57826814 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/06/2026 18:01:31
Código de Controle do Documento: 91df98e9-8b03-4b8d-b144-66f68fb080ac

direitos sucessórios), mas também a própria sistemática e cronologia de constituição da SPE.

Isso porque a expressão "a constituição da SPE [...] está sendo feita através da subscrição e integralização no capital social da SPE dos direitos recebidos" vincula expressamente a constituição da sociedade à integralização dos direitos sucessórios. Não se trata mais da constituição imediata da SPE com integralização futura dos bens, mas de um processo único de constituição-integralização vinculado ao registro do Formal de Partilha.

Essa interpretação é reforçada pelo Parágrafo Primeiro, que estabelece prazo específico de "02 (dois) dias úteis, contados do dia seguinte da data de registro de Formal de Partilha" para a assinatura dos documentos necessários ao registro na Junta Comercial e no Cartório de Registro de Imóveis.

Além disso, a Cláusula Quarta, Parágrafo Primeiro, menciona que "será constituída Sociedade de Propósito Específico – SPE integralizando a área reservada de 13,5000 ha" (uso do tempo futuro). De igual forma, a Cláusula Quarta, Parágrafo Terceiro, refere-se à "Sociedade de Propósito Específico – SPE que está sendo constituída" (indicando processo em curso, não concluído).

Na mesma linha a Cláusula Quinta menciona "instrumento de contrato de Sociedade de Propósito Específico SPE em constituição" (novamente indicando processo não concluído).

Portanto, concluo que o instrumento de rerratificação efetivamente modificou o termo de vencimento da obrigação de constituição da SPE, vinculando-o ao registro do Formal de Partilha, que só ocorreu em 2017, não havendo equívoco na conclusão do acórdão embargado neste ponto.

Ressalte-se que, caso não tivesse sido celebrado o referido instrumento de rerratificação, os embargados, Brandt Martini, estariam, de fato, inequivocamente em mora quanto à obrigação de constituir SPE assumida. No entanto, tal situação não mais subsiste, diante da nova conformação jurídica conferida pela avença posteriormente firmada.

Verifica-se também ter ocorrido manifestação expressa sobre e-mail enviado por Hudson e eventual existência de poderes para representar os demais herdeiros (fls. 170- 171):

A embargante Paulo Mendes alega que o acórdão embargado omitiu-se quanto ao e-mail de Hudson Carlos Brandt Martini vinculando a liberação do restante dos recursos devidos a título de empréstimo à constituição da

Documento eletrônico VDA57826814 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/06/2026 18:01:31
Código de Controle do Documento: 91df98e9-8b03-4b8d-b144-66f68fb080ac

SPE, o que poderia afastar a aplicação da exceção do contrato não cumprido.

De fato, consta dos autos um e-mail enviado por Hudson Carlos Brandt Martini em que ele teria concordado com a modificação dos pagamentos dos recebíveis para depois da constituição da Sociedade de Propósito Específico (cf. id. n° 99888499 – autos n° 1011027-08.2018.8.11.0015).

Contudo, este elemento probatório deve ser analisado dentro do contexto global das provas produzidas.

Conforme apontado na sentença de primeiro grau, não ficou demonstrado nos autos que Hudson Carlos Brandt Martini tinha poderes para representar os demais membros da família Martini, de modo a vincular todos os contratantes a uma modificação das condições pactuadas.

Ademais, mesmo que se reconhecesse valor probatório a este e-mail, ele seria insuficiente para modificar os termos expressos do instrumento de rerratificação formal, celebrado entre todas as partes, que estabeleceu de maneira inequívoca na Cláusula Sétima que o valor de R$ 2.500.000,00 seria liberado "neste ato", ou seja, na data da assinatura do novo instrumento.

Tratando-se de contrato formal, escrito e assinado por todas as partes, com reconhecimento de firmas, sua modificação exigiria, no mínimo, instrumento de mesma natureza, com a concordância expressa de todos os envolvidos.

Portanto, com a devida vênia, o e-mail de Hudson, ainda que existente, a meu sentir, não tem o condão de alterar a conclusão de que a Paulo Mendes estava obrigada a adiantar os valores previstos na Cláusula Sétima do instrumento de rerratificação "neste ato", independentemente da prévia constituição da SPE.

Também foi abordada a suscitada cláusula de irretratabilidade (fls. 171-174):

A embargante alega omissão quanto ao teor da cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade do contrato de parceria, ao vínculo acessório da cláusula que instituiu o empréstimo, bem como às disposições dos arts. 114, 184, 474 e 475 do CC e 375 do CPC. ,

A Cláusula Sétima do contrato originário, posteriormente ratificada pela Cláusula Nona do instrumento de rerratificação, estabelecia:

> "CLÁUSULA SÉTIMA
> 7.1. As Partes, em pleno gozo de suas faculdades mentais e psicológicas, livres de qualquer espécie de coação, firmam o presente compromisso em caráter irrevogável e irretratável, pelo que dele não poderão se arrepender, devendo zelar para que seja

Documento eletrônico VDA57826814 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/06/2026 18:01:31
Código de Controle do Documento: 91df98e9-8b03-4b8d-b144-66f68fb080ac

integralmente cumprido, pessoalmente ou por seus herdeiros e/ou seus sucessores."

Quanto à cláusula que instituiu o empréstimo, o instrumento de Rerratificação previa:

"CLÁUSULA SÉTIMA – EMPRÉSTIMO AOS PRIMEIROS PERMUTANTES

A PARCEIRA EMPREENDEDORA concordou antecipar valores relativos a receitas futuras oriundas de comercialização de unidades, em moeda corrente nacional, para os PARCEIROS HERDEIROS/PROPRIETÁRIOS, e em benefício e por ordem dos mesmos, em conta corrente informada pelos mesmos, cujos documentos de transferência e crédito serão documentos comprobatórios da operação efetuada, conforme abaixo mencionado.

I. O valor total de R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), neste ato;

II. O valor total de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), relativos ao direito da PARCEIRA EMPREENDEDORA no recebimento de valores oriundos da comercialização das primeiras futuras unidades que integrarão o empreendimento imobiliário, valor este que a PARCEIRA EMPREENDEDORA emprestará para os PARCEIROS HERDEIROS/PROPRIETÁRIOS."

Com efeito, o art. 474 do CC estabelece que "a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial", enquanto o art. 475 prevê que "a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos".

Ademais, o art. 114 do CC determina que "os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente", e o art. 184 estabelece que "respeitada a intenção das partes, a invalidade parcial de um negócio jurídico não o prejudicará na parte válida, se esta for separável;".

A análise destas disposições à luz dos artigos supracitados revela a cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade, embora válida como manifestação da autonomia da vontade das partes, não tem o condão de afastar o direito à resolução contratual por inadimplemento, previsto expressamente no art. 475 do CC, como é o caso dos autos.

[...]

Quanto à natureza da obrigação de adiantamento de valores prevista na Cláusula Sétima do instrumento de

Documento eletrônico VDA57826814 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/06/2026 18:01:31
Código de Controle do Documento: 91df98e9-8b03-4b8d-b144-66f68fb080ac

> rerratificação, no ato da assinatura, sua análise contextual demonstra que não se tratava de mero contrato acessório ou secundário, mas de elemento essencial do acordo de rerratificação, sobretudo pelo expressivo valor envolvido (R$ 2.500.000,00).
>
> O histórico de negociações entre as partes, incluindo as notificações extrajudiciais trocadas antes da rerratificação, evidencia que este adiantamento foi elemento determinante para a renovação do acordo.
>
> Com efeito, a aplicação das regras de experiência comum indica que, em contratos imobiliários de grande vulto, adiantamentos desta magnitude não são obrigações meramente acessórias, mas integram o núcleo do negócio.
>
> Portanto, mesmo que formalmente caracterizado como "empréstimo", o adiantamento de valores constituía contraprestação essencial no contexto da rerratificação, justificando a aplicação da exceção do contrato não cumprido (art. 476, CC) em favor dos Brandt Martini, diante do inadimplemento pela embargante Paulo Mendes.

O TJMT também não se absteve em analisar a possibilidade de incidência da cláusula penal (fls. 174-175):

> A embargante alega omissão quanto aos argumentos relativos à incidência da cláusula penal, juros de mora e perdas e danos.
>
> O Parágrafo Segundo da Cláusula Sétima do instrumento de rerratificação previa:
>
> > "Parágrafo Segundo: Caso os PARCEIROS HERDEIROS/PROPRIETÁRIOS desistam da Parceria ou promovam a rescisão contratual, sobre o valor inadimplido referente à devolução de valores na forma acima ajustada, incidirá multa de 2% (dois por cento), juros moratórios de 1,00% a. m. (um por cento ao mês), atualização monetária pelo índice INPC publicado pela FGV, lucros cessantes e perdas e danos. Caso a divergência seja objeto de processo judicial, serão devidos honorários advocatícios calculados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa."
>
> Esta cláusula penal foi estipulada especificamente para a hipótese de desistência ou rescisão promovida pelos Brandt Martini. No entanto, a rescisão contratual foi decretada em razão do inadimplemento da Paulo Mendes quanto à obrigação de adiantamento de valores.
>
> Em consonância com o princípio da boa-fé objetiva (art. 422, CC) e da vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884, CC), não é cabível a aplicação da cláusula penal em favor da parte que deu causa à rescisão contratual, conforme declarado na r. sentença e no v. acórdão embargado.

Documento eletrônico VDA57826814 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/06/2026 18:01:31
Código de Controle do Documento: 91df98e9-8b03-4b8d-b144-66f68fb080ac

> Quanto aos juros de mora sobre os valores a serem restituídos pelos embargados Brandt Martini à embargante Paulo Mendes, a obrigação de restituir os valores adiantados surge apenas com o decreto judicial de rescisão do contrato.
>
> Antes disso, os Brandt Martini detinham legitimamente os valores, em razão do próprio contrato.
>
> Portanto, é correto fixar o termo inicial dos juros de mora na data do trânsito em julgado da sentença, pois apenas nesse momento a obrigação de restituição torna- se exigível.
>
> Quanto à correção monetária, esta deve incidir desde o desembolso, como já fixado na sentença e mantido no acórdão embargado, pois se trata de mera atualização do poder aquisitivo da moeda, não configurando penalidade.

Verifico, ao menos em juízo perfunctório, que os motivos que ensejaram, a o reconhecimento de falha na prestação jurisdicional não mais subsistiriam em razão da fundamentação apresentada pelo Tribunal de Justiça, mediante a análise do conjunto fático-probatório dos autos e intepretação da normas contratuais avençadas pelas partes não assistiria razão ao agravante.

Assim, considerando a fundamentação do acórdão objeto do recurso especial, ainda em juízo probabilístico, os argumentos utilizados pela parte recorrente somente poderiam ter sua procedência verificada mediante o necessário reexame de matéria fático-probatória e interpretação das cláusulas contratuais, procedimentos vedados a esta Corte, em razão dos óbices das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

Dessa maneira, em meu sentir não está configurada a probabilidade do direito arguido.

Ausente um dos requisitos, por serem cumulativos, fica prejudicada a análise do outro pressuposto e se mostra inviável atribuir efeito suspensivo ao recurso especial.

A propósito, confiram-se estes precedentes: AgInt no TP n. 4.482/ES, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/6/2023, DJe de 14/6/2023; e AgInt na Pet n. 14.862/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 1º/6/2023.

Ante o exposto, indefiro o pedido de tutela provisória.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA57826814 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 19/06/2026 18:01:31
Código de Controle do Documento: 91df98e9-8b03-4b8d-b144-66f68fb080ac

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt na TutCautAnt 1.372 / MT

Número Registro: 2026/0058605-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10047735320178110015 10056343920178110015 10110270820188110015

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

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

REQUERENTE	: PAULO MENDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	: TARCISIO VIEIRA DE CARVALHO NETO - DF011498
	EDUARDO AUGUSTO VIEIRA DE CARVALHO - DF017115
	LUCIO RICARDO DE AGUIAR DUARTE - GO025336
	RENATO FERREIRA MOURA FRANCO - DF035464
	MARIA CAROLINA FEITOSA DE ALBUQUERQUE TARELHO - DF042139
	JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - DF054244
	BRUNO MORAES FARIA MONTEIRO BELEM - GO024217
	RAFAEL CARDOSO VACANTI - DF059550
	THIAGO BARCELLOS PEREIRA RIBEIRO - DF069740
REQUERIDO	: ANDERSON ALYSSON BRANDT MARTINI
REQUERIDO	: HUDSON CARLOS BRANDT MARTINI
REQUERIDO	: REYNOLD WILLIAN BRANDT MARTINI
REQUERIDO	: THIRSON HUGO BRANDT MARTINI
REQUERIDO	: DALTON BENONI MARTINI
ADVOGADOS	: GETÚLIO HUMBERTO BARBOSA DE SÁ - DF012244
	JOÃO CARLOS CASOTTI - RS038513
	INACIO BENTO DE LOYOLA ALENCASTRO - DF015083

Documento eletrônico VDA58138498 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:48:08
Código de Controle do Documento: 8e4a5fa9-e404-4770-8be9-c37785c02f28

MARIA TEREZA CAETANO LIMA CHAVES - GO020620
VÊNUS MARA SOARES DA SILVA - MT008677
BRUNO CAVALCANTI DE ARAÚJO - DF027688

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO / RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PAULO MENDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS : TARCISIO VIEIRA DE CARVALHO NETO - DF011498
EDUARDO AUGUSTO VIEIRA DE CARVALHO - DF017115
LUCIO RICARDO DE AGUIAR DUARTE - GO025336
RENATO FERREIRA MOURA FRANCO - DF035464
MARIA CAROLINA FEITOSA DE ALBUQUERQUE TARELHO - DF042139
JOSE EDUARDO MARTINS CARDOZO - DF054244
BRUNO MORAES FARIA MONTEIRO BELEM - GO024217
RAFAEL CARDOSO VACANTI - DF059550
THIAGO BARCELLOS PEREIRA RIBEIRO - DF069740
AGRAVADO : ANDERSON ALYSSON BRANDT MARTINI
AGRAVADO : HUDSON CARLOS BRANDT MARTINI
AGRAVADO : REYNOLD WILLIAN BRANDT MARTINI
AGRAVADO : THIRSON HUGO BRANDT MARTINI
AGRAVADO : DALTON BENONI MARTINI
ADVOGADOS : GETÚLIO HUMBERTO BARBOSA DE SÁ - DF012244
JOÃO CARLOS CASOTTI - RS038513
INACIO BENTO DE LOYOLA ALENCASTRO - DF015083
MARIA TEREZA CAETANO LIMA CHAVES - GO020620
VÊNUS MARA SOARES DA SILVA - MT008677
BRUNO CAVALCANTI DE ARAÚJO - DF027688

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58138498 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/07/2026 00:48:08
Código de Controle do Documento: 8e4a5fa9-e404-4770-8be9-c37785c02f28