



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3191045 - AM
(2026/0060553-9)**

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : INCORPY INCORPORACOES E CONSTRUCOES S/A
ADVOGADOS : HÉLIO JUSTINO VIEIRA JUNIOR - SP222892
PAULO HENRIQUE TAVARES - SP262735
HENRIQUE BARCELOS BUCHDID - AM005913
AGRAVADO : GERALDO GOMES BARROSO FILHO
AGRAVADO : RENATA CARVALHO E SILVA BARROSO
ADVOGADOS : ALICE DE AQUINO SIQUEIRA E SILVA - AM004564
MANOEL ROMAO DA SILVA - AM001432N

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ENTREGA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO E PARÂMETROS DE CÁLCULO. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial por aplicação analógica da Súmula n. 182 do STJ.
2. A controvérsia envolve agravo de instrumento em cumprimento de sentença sobre obrigação de entrega de imóvel, no qual se discutem a caracterização da mora e os parâmetros de cálculo da condenação.
3. A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, mantendo a fixação dos parâmetros de cálculo da condenação e a permanência da mora do devedor.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se os fundamentos da decisão de admissibilidade foram devidamente impugnados; (ii) saber se o acórdão recorrido

contém vício de fundamentação por análise superficial; (iii) saber se os documentos apresentados supervenientemente foram indevidamente desconsiderados; (iv) saber se é válida a notificação encaminhada ao endereço contratual; (v) saber se era dever contratual da parte manter a atualização cadastral; (vi) saber se violação dos arts. 5º, LV, XXII e XXIII, 93, IX da Constituição Federal; (vii) saber se os arts. 3º, V, da Lei n. 13.874/2019 e 52 da Lei n. 4.591/1964 foram violados pelo acórdão recorrido, em razão do exercício regular do direito de propriedade e do afastamento da mora da incorporadora diante do saldo devedor reconhecido; e (viii) saber se o dissídio jurisprudencial fora demonstrado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A impugnação apresentada no agravo em recurso especial foi considerada suficiente, afastando a incidência da Súmula n. 182 do STJ.

6. Incide a Súmula n. 284 do STF, pois não foram opostos embargos de declaração na origem visando suscitar o alegado vício de fundamentação.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a análise da controvérsia demanda o reexame de elementos de fato e de provas.

8. A ausência de enfrentamento pelo Tribunal de origem das questões suscitadas impede o conhecimento do recurso especial, diante dos óbices das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

9. Refoge da competência do STJ a análise de suposta ofensa a artigo da Constituição Federal.

10. A presença de óbices sumulares pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento pela alínea *c* quanto à mesma matéria.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. A impugnação apresentada no agravo em recurso especial foi considerada suficiente, afastando a incidência da Súmula n. 182 do STJ. 2. Incide a Súmula n. 284 do STF quando não há oposição de embargos de declaração na origem para suscitar vício de fundamentação. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a análise da controvérsia demanda o reexame de elementos de fato e de provas. 4. A ausência de enfrentamento pelo Tribunal de origem das questões suscitadas impede o conhecimento do recurso especial, diante dos óbices das Súmulas n. 282 e 356 do STF. 5. A análise de suposta violação a dispositivos da Constituição Federal é inviável nesta via. 6. Óbices sumulares pela alínea *a* do permissivo constitucional impedem o conhecimento pela alínea *c* sobre idêntica questão”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 274, parágrafo único, 435, parágrafo único, 489, II, 525, § 11, 927, § 1º; CC, arts. 421, parágrafo único, 422, 474; Lei n. 13.874/2019, art. 3º, V; Lei n. 4.591/1964, art. 52.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmulas n. 282, 284, 356; STJ, Súmula n. 7; STJ, AgInt no AREsp n. 2.527.444/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/6/2024; STJ, AREsp n. 3.094.068/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026; STJ, EAREsp n. 735.224/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgados em 12/3/2021; STJ, AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 3/4/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022.

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

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

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3191045 - AM
(2026/0060553-9)**

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : INCORPY INCORPORACOES E CONSTRUCOES S/A
ADVOGADOS : HÉLIO JUSTINO VIEIRA JUNIOR - SP222892
PAULO HENRIQUE TAVARES - SP262735
HENRIQUE BARCELOS BUCHDID - AM005913
AGRAVADO : GERALDO GOMES BARROSO FILHO
AGRAVADO : RENATA CARVALHO E SILVA BARROSO
ADVOGADOS : ALICE DE AQUINO SIQUEIRA E SILVA - AM004564
MANOEL ROMAO DA SILVA - AM001432N

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ENTREGA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO E PARÂMETROS DE CÁLCULO. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial por aplicação analógica da Súmula n. 182 do STJ.
2. A controvérsia envolve agravo de instrumento em cumprimento de sentença sobre obrigação de entrega de imóvel, no qual se discutem a caracterização da mora e os parâmetros de cálculo da condenação.
3. A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, mantendo a fixação dos parâmetros de cálculo da condenação e a permanência da mora do devedor.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se os fundamentos da decisão de admissibilidade foram devidamente impugnados; (ii) saber se o acórdão recorrido contém vício de fundamentação por análise superficial; (iii) saber se os documentos apresentados supervenientemente foram indevidamente desconsiderados; (iv) saber se é válida a notificação encaminhada ao endereço contratual; (v) saber se era dever contratual da parte manter a atualização cadastral; (vi) saber se violação dos

arts. 5º, LV, XXII e XXIII, 93, IX da Constituição Federal; (vii) saber se os arts. 3º, V, da Lei n. 13.874/2019 e 52 da Lei n. 4.591/1964 foram violados pelo acórdão recorrido, em razão do exercício regular do direito de propriedade e do afastamento da mora da incorporadora diante do saldo devedor reconhecido; e (viii) saber se o dissídio jurisprudencial fora demonstrado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A impugnação apresentada no agravo em recurso especial foi considerada suficiente, afastando a incidência da Súmula n. 182 do STJ.

6. Incide a Súmula n. 284 do STF, pois não foram opostos embargos de declaração na origem visando suscitar o alegado vício de fundamentação.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a análise da controvérsia demanda o reexame de elementos de fato e de provas.

8. A ausência de enfrentamento pelo Tribunal de origem das questões suscitadas impede o conhecimento do recurso especial, diante dos óbices das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

9. Refoge da competência do STJ a análise de suposta ofensa a artigo da Constituição Federal.

10. A presença de óbices sumulares pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento pela alínea *c* quanto à mesma matéria.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. A impugnação apresentada no agravo em recurso especial foi considerada suficiente, afastando a incidência da Súmula n. 182 do STJ. 2. Incide a Súmula n. 284 do STF quando não há oposição de embargos de declaração na origem para suscitar vício de fundamentação. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a análise da controvérsia demanda o reexame de elementos de fato e de provas. 4. A ausência de enfrentamento pelo Tribunal de origem das questões suscitadas impede o conhecimento do recurso especial, diante dos óbices das Súmulas n. 282 e 356 do STF. 5. A análise de suposta violação a dispositivos da Constituição Federal é inviável nesta via. 6. Óbices sumulares pela alínea *a* do permissivo constitucional impedem o conhecimento pela alínea *c* sobre idêntica questão”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 274, parágrafo único, 435, parágrafo único, 489, II, 525, § 1º, 927, § 1º; CC, arts. 421, parágrafo único, 422, 474; Lei n. 13.874/2019, art. 3º, V; Lei n. 4.591/1964, art. 52.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmulas n. 282, 284, 356; STJ, Súmula n. 7; STJ, AgInt no AREsp n. 2.527.444/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/6/2024; STJ, AREsp n. 3.094.068/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026; STJ, EAREsp n. 735.224/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgados em 12/3/2021; STJ, AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 3/4/2023; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra julgado da Presidência que, com amparo no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, não conheceu do agravo em razão da aplicação analógica da Súmula n. 182 do STJ.

A parte agravante alega, em síntese, que houve impugnação específica e pormenorizada dos fundamentos da decisão que inadmitiu o recurso especial, afastando a incidência da Súmula n. 182 do STJ.

Requer o recebimento e processamento do agravo interno e, no mérito, seu provimento para reformar a decisão monocrática, conhecer do agravo em recurso especial e determinar a apreciação do recurso especial.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão à fls. 415-416.

É o relatório.

VOTO

Razão assiste à parte agravante quanto à não incidência da Súmula n. 182 do STJ, uma vez que se mostra suficiente a impugnação apresentada no agravo em recurso especial. Assim, na forma do art. 259, § 6º, do RISTJ, reconsidero a decisão de fls. 394-395.

Passo a nova análise das razões do agravo.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas em agravo de instrumento, nos autos de cumprimento de sentença.

O julgado foi assim ementado (fl. 261):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. OBRIGAÇÃO DE ENTREGA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO. PARÂMETROS PARA CÁLCULO DA CONDENAÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO. I. CASO EM EXAME Agravo de Instrumento interposto contra decisão proferida em cumprimento de sentença, a qual fixou os

parâmetros para cálculo da condenação, considerando a inadimplência da Agravante na obrigação de entrega do imóvel. A Agravante sustenta que os Agravados tinham ciência da conclusão da obra e que foram notificados para vistoria e recebimento do bem. Alega que tentou regularizar a entrega por meio de notificação extrajudicial, não recebida por desatualização do endereço dos Agravados. Requer a reforma da decisão para redução do período da mora e revisão dos parâmetros de cálculo. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO A questão em discussão consiste em definir se a Agravante demonstrou o cumprimento da obrigação de entrega do imóvel de forma regular, a fim de afastar a mora e modificar os parâmetros de cálculo da condenação. III. RAZÕES DE DECIDIR 1. A Agravante não comprova a regular intimação dos Agravados para recebimento do imóvel antes da decisão exequenda, uma vez que a notificação extrajudicial expedida não obteve sucesso e não há registro de tentativas anteriores de intimação judicial. 2. A ausência de comprovação da obtenção do habite-se, da averbação da construção e da individualização do imóvel no cartório de registro de imóveis evidencia o descumprimento da obrigação e a permanência da mora. 3. A tese da Agravante de que o imóvel estava disponível desde 2014 é contraditória com seu próprio pedido anterior de aplicação de prazo de carência por caso fortuito e força maior. 4. O mérito da questão já foi decidido, restando apenas a execução da obrigação, não sendo possível rediscutir aspectos já transitados em julgado. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso não provido. Tese de julgamento: 1. A ausência de comprovação da intimação regular do credor para o recebimento do imóvel impede a exclusão da mora do devedor. 2. O cumprimento da obrigação de entrega do imóvel exige a obtenção do habite-se, a averbação da construção e a individualização do bem no registro imobiliário. 3. Em fase de cumprimento de sentença, não se admite rediscussão de matéria já decidida no mérito.

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

a) 927, § 1º e 489, II, do Código de Processo Civil e 5º, LV e 93, IX da Constituição Federal, já que o acórdão teria sido fundamentado de forma superficial, sem enfrentar provas e argumentos sobre habite-se e disponibilização do imóvel;

b) 435, parágrafo único, e 525, § 11, do Código de Processo Civil, pois o Tribunal teria desconsiderado documentos supervenientes apresentados no cumprimento de sentença, relativos à disponibilização do imóvel e à rescisão contratual por inadimplência dos compradores;

c) 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil do STJ, porque seria válida a notificação encaminhada ao endereço contratual, ainda que não recebida pessoalmente;

d) 421, parágrafo único, 422 e 474 do Código Civil, porquanto haveria cláusula expressa de dever de atualização cadastral, sob pena de se considerarem válidas as comunicações enviadas ao endereço inicialmente informado;

e) 5º, XXII e XXIII, da Constituição Federal e 3º, V, da Lei n. 13.874/2019, porque a decisão teria penalizado a recorrente por exercer a função social da propriedade e o direito de disposição do bem; e

f) 52 da Lei n. 4.591/1964, pois a imissão na posse só seria exigível se o adquirente estivesse adimplente, afastando a mora da incorporadora diante de saldo devedor reconhecido.

Sustenta que o acórdão recorrido divergiu da orientação do próprio Tribunal de origem e do STJ quanto à validade da notificação enviada ao endereço contratual para constituição em mora e à possibilidade de considerar fatos supervenientes no cumprimento de sentença.

Requer o provimento do recurso para que se anule o acórdão recorrido, por falta de fundamentação, a fim de que o Tribunal de origem profira novo julgamento; requer ainda, subsidiariamente, o provimento para redefinir os parâmetros da condenação, fixando termo final dos lucros cessantes e reconhecendo a validade da notificação enviada ao endereço contratual, a rescisão operada de pleno direito em razão da inadimplência dos compradores, a admissibilidade de documentos supervenientes e a inaplicabilidade da mora da incorporadora diante do art. 52 da Lei n. 4.591/1964.

Contrarrazões às fls. 316-323.

É o relatório.

Passo, pois, à análise das proposições deduzidas.

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em cumprimento de sentença que fixou parâmetros para o cálculo da condenação por inadimplemento da obrigação de entrega de imóvel.

I - Arts. 927, § 1º, e 489, II, do CPC

No recurso especial a parte alega que o acórdão recorrido teria sido fundamentado de forma superficial, sem enfrentar provas e argumentos, notadamente quanto à expedição do habite-se; contudo, deixou de opor embargos de declaração na origem visando sanar eventual vício de fundamentação.

Incide, pois, na espécie, a Súmula n. 284 do STF: “É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia”.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INVENTÁRIO E PARTILHA. COMPANHEIRO SOBREVIVENTE COMO ÚNICO HERDEIRO NA AUSÊNCIA DE DESCENDENTES E ASCENDENTES. ÓBICES PROCESSUAIS À ADMISSIBILIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas n. 284 do STF, 283 do STF, 126 do STJ e 83 do STJ. 2. A controvérsia decorre de agravo de instrumento no inventário e partilha que excluiu os colaterais e reconheceu o companheiro sobrevivente como único herdeiro, diante da inexistência de descendentes e ascendentes. 3. A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, aplicou os arts. 1.829 e 1.838 do Código Civil, ressaltou a inexistência de testamento, distinguiu partilha inter vivos e sucessão causa mortis e observou o Tema n. 809 do STF. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 4. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por ausência de enfrentamento específico e descumprimento do dever de uniformização (arts. 489, § 1º, IV, e 926, § 2º, do CPC); (ii) saber se a incomunicabilidade de bens doados antes da união estável afasta a vocação hereditária do companheiro sobrevivente sobre a totalidade da herança (arts. 1.659, I, 1.725, 1.829 e 1.838 do CC); e (iii) saber se há dissídio jurisprudencial com paradigma do próprio Tribunal de origem. III. RAZÕES DE DECIDIR 5. **Incide a Súmula n. 284 do STF, pois não foram opostos embargos de declaração para suscitar os alegados vícios de fundamentação e negativa de prestação jurisdicional.** 6. Aplica-se a Súmula n. 283 do STF, porque não foi impugnado o fundamento autônomo do acórdão recorrido que distinguiu partilha inter vivos e vocação hereditária causa mortis. Incide, ainda, a Súmula n. 83 do STJ, por estar o acórdão alinhado ao entendimento de que, ausentes descendentes e ascendentes, o cônjuge/companheiro sobrevivente herda a integralidade do patrimônio. 7. Incide a Súmula n. 13 do STJ, por dissídio

fundado em paradigma do mesmo Tribunal de origem, e não foram atendidos os requisitos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ quanto ao confronto analítico e à similitude fática. IV. DISPOSITIVO E TESE 8. Agravo em recurso especial desprovido. Tese de julgamento: "1. **Incide a Súmula n. 284 do STF quando não há embargos de declaração para suscitar negativa de prestação jurisdicional e vício de fundamentação.** 2. Incidem a Súmula n. 283 do STF e a Súmula n. 83 do STJ quando não se impugna fundamento autônomo do acórdão recorrido e o julgado está conforme a orientação desta Corte Superior. 3. Incide a Súmula n. 13 do STJ e não se conhece do dissídio quando o paradigma é do mesmo Tribunal de origem e não há confronto analítico nem demonstração de similitude fática (art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255, § 1º, do RISTJ)." Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, a e c; CPC, arts. 489, § 1º, IV, 926, § 2º, 1.029, § 1º, e 85, § 11; CC, arts. 1.659, I, 1.725, 1.829 e 1.838; RISTJ, art. 255, § 1º. Jurisprudência relevante citada: STF, Súmulas n. 283 e 284; STJ, Súmulas n. 13 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 1.813.380/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/8/2021; STJ, AgInt nos EAREsp n. 1.248.601/MG, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 27/2/2019; STJ, AgRg nos EDcl no REsp n. 1.466.647/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 13/10/2015. (AREsp n. 3.094.068/RS, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026, destaquei.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. DEMANDA PROMOVIDA POR CLIENTE EM DESFAVOR DE ADVOGADA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. NÃO OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284/STF. PROPOSITURA DE AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO. AJUIZAMENTO ANTES DE CARACTERIZADA A MORA. RESPONSABILIDADE PELOS PREJUÍZOS CAUSADOS. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 apresentada nas razões do recurso especial, quando não foram opostos embargos de declaração contra o acórdão recorrido, atrai a incidência da Súmula 284 do STF.

2. No caso, o instrumento contratual de compra e venda previa a entrega da obra em 24/7/2016. Sucede, porém, que a demanda foi ajuizada 11 (onze) meses antes do término do prazo para a entrega da unidade autônoma que o compromissário comprador adquirira, isto é, antes de caracterizada a mora, situação que enseja o dever de a recorrente indenizar os danos comprovadamente sofridos pelo ora recorrido.

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.527.444/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 3/6/2024, DJe de 7/6/2024, destaquei.)

II - Arts. 435, parágrafo único, e 525, § 11, do CPC

No recurso especial, a parte recorrente alega que o Tribunal desconsiderou documentos supervenientes, apresentados em cumprimento de sentença, aptos a demonstrar fatos ocorridos após a fase de conhecimento

(tentativas de entrega, habite-se, rescisão e transmissão a terceiros), violando a admissibilidade da prova superveniente.

O acórdão recorrido, contudo, assentou que a notificação extrajudicial não se aperfeiçoou e que não houve comprovação da documentação essencial à entrega regular do imóvel, além de afirmar a impossibilidade de rediscutir o mérito já transitado. Confira-se (fl. 263):

Os elementos constantes dos autos demonstram que a Agravante não comprovou a regular intimação dos Agravados para recebimento do imóvel em momento anterior à decisão exequenda. A notificação extrajudicial de fls. 473/474, expedida em 2019, não teve sucesso devido à mudança de endereço dos Agravados, mas não há nos autos indício de tentativa anterior de notificação ou intimação judicial para a entrega do bem.

No ponto, a pretensão demanda reexame do acervo fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ, pois exigiria nova valoração das provas e documentos sobre a efetiva disponibilização e os supostos fatos supervenientes.

Ademais, conforme a orientação do STJ, as matérias não impugnadas no momento oportuno sujeitam-se à preclusão consumativa, inclusive as de ordem pública, afastando a rediscussão em cumprimento de sentença (EAREsp 735.224/SC, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, DJe 12/03/2021).

Incide, portanto, o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

III - Art. 274, parágrafo único, do CPC

A recorrente afirma que basta o envio de notificação ao endereço constante do contrato, sendo irrelevante a ausência de recebimento pessoal, razão pela qual teria havido constituição em mora dos adquirentes.

Entretanto, a tese recursal não foi objeto de debate no acórdão recorrido; nem mesmo foram opostos embargos de declaração para provocar o colegiado a manifestar-se a respeito do tema.

A ausência de debate da matéria relativa ao dispositivo legal apontado como violado, sob o viés da tese recursal como arguida no apelo nobre, obsta o conhecimento do recurso devido à falta de prequestionamento.

Incidem na espécie as Súmulas n. 282 e 356 do STF.

IV - Arts. 421, parágrafo único, 422 e 474 do CC e 3º, V, da Lei n. 13.874/2019 e 52 da Lei n. 4.591/1964

As questões infraconstitucionais relativas à violação dos arts. 421, parágrafo único, 422 e 474 do CC e art. 3º, V, da Lei n. 13.874/2019 não foram objeto de debate no acórdão recorrido, nem foram opostos embargos de declaração para provocar o colegiado a manifestar-se a respeito dos temas, fazendo atrair a incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF, em razão da falta de prequestionamento, pressuposto recursal indispensável para o acesso à instância superior, como já dito acima.

V - Arts. 5º, LV, XXII e XXIII, e 93, IX, da CF

Refoge da competência do STJ a análise de suposta ofensa a artigo da Constituição Federal.

VI - Divergência jurisprudencial

A incidência de óbices sumulares quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no REsp n. 2.054.387/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 23/8/2023; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.998.539/PB, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 3/4/2023, DJe de 11/4/2023; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1/9/2022.

Portanto, inviável o conhecimento do recurso quanto à divergência jurisprudencial.

VII - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.191.045 / AM
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0060553-9

Número de Origem:

06260191820148040001 40084812720228040000 6260191820148040001

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

Relator do AgInt

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 : INCORPY INCORPORACOES E CONSTRUCOES S/A

ADVOGADOS : HÉLIO JUSTINO VIEIRA JUNIOR - SP222892

PAULO HENRIQUE TAVARES - SP262735

HENRIQUE BARCELOS BUCHDID - AM005913

AGRAVADO : GERALDO GOMES BARROSO FILHO

AGRAVADO : RENATA CARVALHO E SILVA BARROSO

ADVOGADOS : ALICE DE AQUINO SIQUEIRA E SILVA - AM004564

MANOEL ROMAO DA SILVA - AM001432N

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : INCORPY INCORPORACOES E CONSTRUCOES S/A

ADVOGADOS : HÉLIO JUSTINO VIEIRA JUNIOR - SP222892

PAULO HENRIQUE TAVARES - SP262735

HENRIQUE BARCELOS BUCHDID - AM005913

AGRAVADO : GERALDO GOMES BARROSO FILHO

AGRAVADO : RENATA CARVALHO E SILVA BARROSO

ADVOGADOS : ALICE DE AQUINO SIQUEIRA E SILVA - AM004564

MANOEL ROMAO DA SILVA - AM001432N

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

Brasília, 12 de agosto de 2026