SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3195939 - MG (2026/0080161-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	KELLY AUXILIADORA PINTO REBELLO- MG060867
		FABIANO CORDEIRO COZZI- MG068008
		JOÃO GILBERTO FREIRE GOULART- MG073169
		ALEXANDRE JOSÉ GARCIA DE SOUZA- DF017047
		FABIO HENRIQUE GARCIA DE SOUZA- DF017081
		ROBERTA CARVALHO DE ROSIS- PR038080
		RAFAEL HENRIQUE GARCIA DE SOUZA- DF044046
		ALEXANDRE SATYRO DE MEDEIROS- DF060643
AGRAVADO	:	PHV ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	:	AUREA LUCIA CHAVES CASTRO- MG065033
		BRUNA JENNIFFER GOMES MIRANDA- MG174217
		MEIRE DE ARAUJO OLIVEIRA BRETAS- MG214577

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Embargos de terceiro.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
3. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.
4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
5. Agravo interno não provido.

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA58170047 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 01/07/2026 17:18:21
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 7a079467-7d9b-4f6d-994f-7f2d4eb2598c

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA58170047 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 01/07/2026 17:18:21
Publicação no DJEN/CNJ de 03/07/2026. Código de Controle do Documento: 7a079467-7d9b-4f6d-994f-7f2d4eb2598c

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3195939 - MG (2026/0080161-6)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS	:	KELLY AUXILIADORA PINTO REBELLO- MG060867
		FABIANO CORDEIRO COZZI- MG068008
		JOÃO GILBERTO FREIRE GOULART- MG073169
		ALEXANDRE JOSÉ GARCIA DE SOUZA- DF017047
		FABIO HENRIQUE GARCIA DE SOUZA- DF017081
		ROBERTA CARVALHO DE ROSIS- PR038080
		RAFAEL HENRIQUE GARCIA DE SOUZA- DF044046
		ALEXANDRE SATYRO DE MEDEIROS- DF060643
AGRAVADO	:	PHV ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS	:	AUREA LUCIA CHAVES CASTRO- MG065033
		BRUNA JENNIFFER GOMES MIRANDA- MG174217
		MEIRE DE ARAUJO OLIVEIRA BRETAS- MG214577

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE.

1. Embargos de terceiro.
2. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
3. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado – quando suficiente para a manutenção de suas conclusões – impede a apreciação do recurso especial.
4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A contra decisão que conheceu do agravo para não conhecer de seu recurso especial.

Ação: embargos de terceiro, ajuizada por PHV ENGENHARIA LTDA, em face da agravante, na qual requer a desconstituição da averbação premonitória lançada na matrícula do imóvel para viabilizar a lavratura de escritura e o registro da incorporação imobiliária.

Documento eletrônico VDA57303060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 01/06/2026 20:35:07
Código de Controle do Documento: 25758da1-eb5d-48b9-bb8f-5fc05cd514f5

Sentença: julgou procedentes os pedidos, para desconstituir a averbação da certidão premonitória na matrícula nº 26.198 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG. Na oportunidade, condenou a embargada (ora agravante) ao pagamento dos ônus sucumbenciais.

Acórdão: negou provimento ao recurso de apelação interposto pela agravante, nos termos da seguinte ementa:

> APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA (ART. 828 DO CPC). IMÓVEL EM NOME DO EXECUTADO. DESÍDIA DO PROPRIETÁRIO DE FATO EM PROVIDENCIAR A TRANSFERÊNCIA. SÚMULA 303 DO STJ E TEMA REPETITIVO 872. RESISTÊNCIA DO EXEQUENTE-EMBARGADOS. RESPONSABILIDADE PELOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. PRINCÍPIO DA SUCUMBÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA.
>
> I - Nos embargos de terceiro, os ônus da sucumbência devem ser atribuídos a quem deu causa à constrição indevida, em consonância com a Súmula 303 do Superior Tribunal de Justiça. Tal enunciado é reafirmado e esclarecido no julgamento do REsp 1.452.840/SP, sob o rito de recursos repetitivos (Tema 872), de acordo com a seguinte tese: "Nos Embargos de Terceiro cujo pedido foi acolhido para desconstituir a constrição judicial, os honorários advocatícios serão arbitrados com base no princípio da causalidade, responsabilizando-se o atual proprietário (embargante), se este não atualizou os dados cadastrais. Os encargos de sucumbência serão suportados pela parte embargada, porém, na hipótese em que esta, depois de tomar ciência da transmissão do bem, apresentar ou insistir na impugnação ou recurso para manter a penhora sobre o bem cujo domínio foi transferido para terceiro".
>
> II - No caso concreto, nada obstante o embargante não tenha providenciado o registro da aquisição do imóvel, a resistência do embargado à liberação da constrição, insistindo na regularidade da averbação premonitória, confere caráter litigioso à demanda, impondo- lhe, diante do acolhimento do pedido formulado nos embargos de terceiro, a responsabilidade por arcar com os ônus sucumbenciais.
>
> III- Recurso conhecido e improvido (e-STJ fl. 287).

Embargos de Declaração: opostos pela agravada, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 85, § 10, e 932, V, "a", do CPC; e 1.245 do CC, bem como dissídio jurisprudencial. Afirma que a distribuição dos ônus sucumbenciais deve observar o princípio da causalidade e o Tema 872 do STJ, responsabilizando o embargante que não atualizou os dados cadastrais. Aduz que contrato preliminar de compromisso de permuta não constitui ato idôneo de transmissão de propriedade, cuja transferência exige registro no cartório de imóveis. Argumenta que não houve insistência na manutenção da penhora após ciência de transmissão, inexistente na hipótese, razão pela qual não se aplica a responsabilização da embargada (ora agravante) prevista na segunda parte do Tema 872.

Decisão unipessoal: conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial interposto pela agravante, ante: (i) a ausência de prequestionamento dos

Documento eletrônico VDA57303060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 01/06/2026 20:35:07
Código de Controle do Documento: 25758da1-eb5d-48b9-bb8f-5fc05cd514f5

arts. 85, § 10, e 932, V, “a”, do CPC; e 1.245 do CC (Súmula 282/STF); (ii) a incidência da Súmula 283/STF; e (iii) a incidência da Súmula 7/STJ.

Agravo interno: de início, reitera a impossibilidade de atribuição dos encargos de sucumbência à agravante, ante a aplicação do princípio da causalidade, tendo em vista a desídia da agravada em providenciar a transferência da propriedade do imóvel perante o registro imobiliário. Afirma que o requisito do prequestionamento foi devidamente atendido, ainda que de forma implícita. Insurge-se contra aplicação da Súmula 283/STF, afirmando que a premissa transcrita na decisão ora agravada foi devidamente impugnada, pois foi somente a partir da sentença que se consolidou o direito dominial em favor da embargante (ora agravada), momento a partir do qual a agravante não mais questionou a precariedade do ato de transmissão do bem imóvel, restringindo a sua impugnação à responsabilidade pela verba sucumbencial. Alega, por fim, que não pretende o reexame de fatos e provas dos autos, mas tão somente a sua revaloração jurídica.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

A decisão agravada conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial interposto pela agravante, ante: (i) a ausência de prequestionamento dos arts. 85, § 10, e 932, V, “a”, do CPC; e 1.245 do CC (Súmula 282/STF); (ii) a incidência da Súmula 283/STF; e (iii) a incidência da Súmula 7/STJ.

I. Da ausência de prequestionamento

1. Contrariamente ao que quer fazer crer a agravante, tem-se que o TJ/MG não decidiu acerca dos arts. 85, § 10, e 932, V, “a”, do CPC; e 1.245 do CC.

2. Salienta-se, ademais, que a agravante sequer promoveu a oposição de embargos de declaração para sanar eventual omissão do acórdão recorrido no que tange à análise de violação dos referidos dispositivos legais, razão pela qual não se pode ter como atendido o requisito do prequestionamento, nem mesmo implicitamente ou fictamente.

3. Inviável mostra-se, portanto, afastar a aplicabilidade da Súmula 282/STF na espécie.

II. Da existência de fundamento não impugnado

4. A agravante alega que "Foi somente a partir da sentença que se consolidou o 'direito dominial (art. 681 do CPC) em favor da Embargante'. E, a partir

Documento eletrônico VDA57303060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 01/06/2026 20:35:07
Código de Controle do Documento: 25758da1-eb5d-48b9-bb8f-5fc05cd514f5

da decisão final de primeiro grau, a Agravante não mais questionou a precariedade do ato de transmissão do bem imóvel, restringindo a sua impugnação à responsabilidade pela verba sucumbencial, não sendo possível manter o posicionamento de resistência ao pedido autoral" (e-STJ fl. 452).

5. Contudo, tem-se que o referido argumento não foi objeto, em nenhum momento, de análise por parte do TJ/MG, configurando inegável inovação recursal.

6. Ademais, o fato de a agravante meramente insurgir-se contra a atribuição dos ônus sucumbenciais não é suficiente, por si só, para se ter por impugnado o reconhecimento de que houve efetiva resistência da agravante - inclusive com alegação de ilegitimidade ativa e pleito de improcedência total dos pedidos -, **mesmo após a apresentação de elementos aptos a demonstrar a posse e a aquisição do bem pela embargante** (e-STJ fl. 294).

7. A Súmula 283/STF, portanto, deve ser mantida.

III. Do reexame de fatos e provas

8. Na espécie, o TJ/MG deixou expressamente consignado que:

> Com base na referida tese, verifica-se que, nos embargos de terceiro, se o embargante deixou de providenciar a alteração da propriedade no registro da coisa, em regra, responderá pelos ônus da sucumbência, a menos que o embargado, ciente do direito daquele sobre o bem, insista na constrição.
>
> Embora as partes reconheçam os precedentes mencionados, divergem quanto à sua aplicação ao caso concreto. A apelante sustenta a imputação dos ônus sucumbenciais à apelada, em razão de esta não ter providenciado a transferência da propriedade no registro imobiliário; a apelada, por sua vez, afirma que houve resistência da apelante em relação ao pedido de liberação do bem por ela adquirido, devendo, por isso, responder pelos encargos.
>
> Assim, o cerne da controvérsia recursal reside em aferir se restou caracterizada, ou não, a resistência por parte da embargada para justiçar a fixação da responsabilidade pelos encargos sucumbenciais de acordo com o princípio da sucumbência.
>
> Pois bem. Ao examinar a contestação e as demais manifestações que se seguiram até a sentença, verifica-se que a embargada não se limitou a defender a regularidade formal da averbação premonitória, mas também insistiu em teses como a ilegitimidade ativa, requerendo a improcedência integral dos pedidos, mesmo após apresentação de elementos aptos a demonstrar a posse e a aquisição do bem pela embargante.
>
> Não por acaso, se fez necessária a apreciação de todo o conjunto probatório pelo juízo de origem para refutar as teses defensivas apresentadas pela embargada-apelante e, então, acolher o pedido formulado pela embargante-apelada para a desconstituição da averbação.
>
> Nessa perspectiva, **apesar da desídia da embargante em não providenciar a transferência da propriedade do imóvel perante o registro imobiliário, a postura da embargada ao se opor ao levantamento da averbação conferiu caráter litigioso à demanda, atraindo a aplicação do princípio da sucumbência** (e-STJ fls. 293-294) **(grifos acrescentados**).

Documento eletrônico VDA57303060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 01/06/2026 20:35:07
Código de Controle do Documento: 25758da1-eb5d-48b9-bb8f-5fc05cd514f5

9. Destarte, alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à configuração de efetiva postura de resistência, por parte da agravante, ao levantamento da averbação, para fins de aplicação do princípio da sucumbência - e não apenas de insurgência quanto à irregularidade formal do suposto ato de transmissão -, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao agravo interno.

Documento eletrônico VDA57303060 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 01/06/2026 20:35:07
Código de Controle do Documento: 25758da1-eb5d-48b9-bb8f-5fc05cd514f5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.195.939 / MG

Número Registro: 2026/0080161-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000251642534001 10000251642534002 10000251642534003 51549255120238130024

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

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

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

AGRAVANTE : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : KELLY AUXILIADORA PINTO REBELLO - MG060867
FABIANO CORDEIRO COZZI - MG068008
JOÃO GILBERTO FREIRE GOULART - MG073169
ALEXANDRE JOSÉ GARCIA DE SOUZA - DF017047
FABIO HENRIQUE GARCIA DE SOUZA - DF017081
ROBERTA CARVALHO DE ROSIS - PR038080
RAFAEL HENRIQUE GARCIA DE SOUZA - DF044046
ALEXANDRE SATYRO DE MEDEIROS - DF060643
AGRAVADO : PHV ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : AUREA LUCIA CHAVES CASTRO - MG065033
BRUNA JENNIFFER GOMES MIRANDA - MG174217
MEIRE DE ARAUJO OLIVEIRA BRETAS - MG214577

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Documento eletrônico VDA58138139 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 00:42:13
Código de Controle do Documento: c8aa805b-9a58-4a68-a4b7-ef37cd675b77

ADVOGADOS : KELLY AUXILIADORA PINTO REBELLO - MG060867
FABIANO CORDEIRO COZZI - MG068008
JOÃO GILBERTO FREIRE GOULART - MG073169
ALEXANDRE JOSÉ GARCIA DE SOUZA - DF017047
FABIO HENRIQUE GARCIA DE SOUZA - DF017081
ROBERTA CARVALHO DE ROSIS - PR038080
RAFAEL HENRIQUE GARCIA DE SOUZA - DF044046
ALEXANDRE SATYRO DE MEDEIROS - DF060643
AGRAVADO : PHV ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : AUREA LUCIA CHAVES CASTRO - MG065033
BRUNA JENNIFFER GOMES MIRANDA - MG174217
MEIRE DE ARAUJO OLIVEIRA BRETAS - MG214577

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 da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 30 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA58138139 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 00:42:13
Código de Controle do Documento: c8aa805b-9a58-4a68-a4b7-ef37cd675b77