SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3206144 - MG (2026/0096979-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	MONDOVI LOCACOES S/A
ADVOGADOS	:	LEONARDO FARINHA GOULART - MG110851
		ISA CARLA ALVES DE SOUZA - MG159609
AGRAVADO	:	TUANI SILVA
ADVOGADA	:	MARIANA HORTA DE SOUZA - MG117228

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. ERRO MATERIAL NO CANCELAMENTO REGISTRAL. CIÊNCIA DA ADQUIRENTE. BOA-FÉ AFASTADA NA ORIGEM. MANUTENÇÃO DE MEDIDA CONSTRITIVA SOBRE O IMÓVEL. ART. 139, IV, DO CPC. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 141 E 492 DO CPC. PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. O Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório dos autos, assentou que a recorrente tinha plena ciência do equívoco cometido pelo juízo no cancelamento da averbação sobre o imóvel, porquanto figurou como interveniente no acordo que deu ensejo à baixa restrita a outro bem desmembrado, afastando a alegação de boa-fé na aquisição posterior do imóvel controvertido.

2. A modificação das conclusões do acórdão recorrido acerca da ausência de ofensa ao princípio da congruência (arts. 141 e 492 do CPC) e ao cabimento da medida adequada à efetivação da decisão judicial (art. 139, IV, do CPC) exigiria o reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA59822050 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 13:34:45
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: a589fdb3-1b97-4c71-9885-695874f1b9eb

3. A incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea *c* do permissivo constitucional, dada a impossibilidade de aferição da similitude fática entre o acórdão recorrido e o paradigma confrontado.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59822050 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 08/09/2026 13:34:45
Publicação no DJEN/CNJ de 10/09/2026. Código de Controle do Documento: a589fdb3-1b97-4c71-9885-695874f1b9eb

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3206144 - MG (2026/0096979-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	MONDOVI LOCACOES S/A
ADVOGADOS	:	LEONARDO FARINHA GOULART - MG110851
		ISA CARLA ALVES DE SOUZA - MG159609
AGRAVADO	:	TUANI SILVA
ADVOGADA	:	MARIANA HORTA DE SOUZA - MG117228

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. ERRO MATERIAL NO CANCELAMENTO REGISTRAL. CIÊNCIA DA ADQUIRENTE. BOA-FÉ AFASTADA NA ORIGEM. MANUTENÇÃO DE MEDIDA CONSTRITIVA SOBRE O IMÓVEL. ART. 139, IV, DO CPC. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 141 E 492 DO CPC. PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. O Tribunal de origem, soberano na análise do acervo fático-probatório dos autos, assentou que a recorrente tinha plena ciência do equívoco cometido pelo juízo no cancelamento da averbação sobre o imóvel, porquanto figurou como interveniente no acordo que deu ensejo à baixa restrita a outro bem desmembrado, afastando a alegação de boa-fé na aquisição posterior do imóvel controvertido.

2. A modificação das conclusões do acórdão recorrido acerca da ausência de ofensa ao princípio da congruência (arts. 141 e 492 do CPC) e ao cabimento da medida adequada à efetivação da decisão judicial (art. 139, IV, do CPC) exigiria o reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA59363743 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:22:09
Código de Controle do Documento: aa6c76e6-9d72-4ac3-b79e-4a04d00d1233

3. A incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso especial interposto com fundamento na alínea *c* do permissivo constitucional, dada a impossibilidade de aferição da similitude fática entre o acórdão recorrido e o paradigma confrontado.
4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MONDOVI LOCAÇÕES S/A (MONDOVI) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre, manejado com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

> *PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO – EMBARGOS DE TERCEIRO – AVERBAÇÃO SOBRE IMÓVEL ADQUIRIDO – CORREÇÃO DE ERRO POR PARTE DO JUÍZO – EQUÍVOCO DO QUAL A ADQUIRENTE TINHA CIÊNCIA – AQUISIÇÃO QUE NÃO PODE SER OPOSTA COMO IMPEDIMENTO À CORREÇÃO DE EQUÍVOCO QUE A ADQUIRENTE SABIA EXISTIR – PODER GERAL DE EFETIVAÇÃO DO MAGISTRADO – IMPEDIMENTO À ALIENAÇÃO – MEDIDA PROPORCIONAL E ADEQUADA. Os embargos de terceiro compreendem ação destinada à pessoa que teve a posse ou propriedade de um bem violada por comando judicial exarado em processo do qual ela não participa, bastando, para autorizar seu processamento, que o terceiro supostamente lesado traga na inicial prova sumária da sua posse ou domínio. Enquanto medida de pré-penhora, a averbação premonitória gera presunção de cometimento de fraude à execução para quem aliena o imóvel, com aptidão para tornar a venda ineficaz frente à parte em favor de quem a averbação foi determinada. O poder geral de efetivação de que dispõe o magistrado (art. 139, inc. IV, CPC) relativiza o princípio dispositivo, legitimando a adoção de medidas que o juízo considera adequadas para assegurar o cumprimento de suas decisões, ainda que elas não tenham sido requeridas nestes exatos termos pela parte. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.25.048371-6/001 - COMARCA DE BETIM - APELANTE(S): MONDOVI LOCAÇÕES S/A - APELADO(A)(S): TUANI SILVA A C Ó R D Ã O Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.* (e-STJ, fls. 554)

Os embargos de declaração de MONDOVI foram rejeitados (e-STJ, fls. 702/707).

Nas razões do recurso, MONDOVI alegou (**1**) violação dos arts. 141 e 492 do CPC, sustentando ofensa ao princípio da congruência pela manutenção de impedimento de transferência com base em questão não deduzida nas peças dos embargos de terceiro; (**2**) violação do art. 139, IV, do CPC, afirmando inexistir decisão judicial a ser assegurada e falta de requisitos objetivos para medida atípica; e (**3**)

Documento eletrônico VDA59363743 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:22:09
Código de Controle do Documento: aa6c76e6-9d72-4ac3-b79e-4a04d00d1233

existência de dissídio jurisprudencial sobre a aplicação do art. 139, IV, do CPC, com paradigma do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios.

Houve apresentação de contrarrazões por TUANI SILVA (TUANI), conforme e-STJ, fls. 764/765.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida. Dele CONHEÇO, portanto, e passo ao exame do recurso especial, que não merece que dele se conheça.

(1) Da alegada violação dos arts. 141 e 492 do CPC e da incidência da Súmula n. 7 do STJ

Em seu apelo nobre, MONDOVI sustentou que o acórdão recorrido violou o princípio da congruência (arts. 141 e 492 do CPC), ao manter a ordem de impedimento de transferência do imóvel com fundamento no poder geral de efetivação do magistrado (art. 139, IV, do CPC), matéria que não teria sido deduzida pelas partes nas peças inaugurais dos embargos de terceiro.

Sobre isso, o TJMG, ao examinar a controvérsia, fundamentou de forma clara o cabimento da medida e a ausência de boa-fé da adquirente, registrando os seguintes fundamentos no acórdão recorrido:

> *Por ter conhecimento do equívoco, e ainda assim comprar o imóvel, a terceira embargante assumiu pra si o risco de que este erro fosse um dia corrigido quando o imóvel já estava em seu patrimônio. Tratando-se de risco do qual ela tinha conhecimento (ou deveria ter), a aquisição do imóvel pela terceira embargante não tem o condão de impedir o restabelecimento de restrição que nunca deveria ter sido desconstituída.*
> [...]
> *Quanto ao pedido subsidiário, verifica-se que, a despeito do pedido se dirigir ao restabelecimento da averbação premonitória, o juízo de origem determinou fosse lançado impedimento de transferência perante a matrícula do imóvel. Vale ressaltar, entretanto, que o poder geral de efetivação de que dispõe o magistrado (art. 139, inc. IV, CPC) relativiza o princípio dispositivo, legitimando a adoção de medidas que o juízo considera adequadas para assegurar o cumprimento de suas decisões, ainda que elas não tenham sido requeridas nestes exatos termos pela parte.*
> *No caso, de fato, a medida deferida agora difere daquela que foi equivocadamente desconstituída. Todavia, até pela aquisição do imóvel pela terceira embargante e pela iminência de sua transferência ao Município de Betim, o impedimento de transferência se revela proporcional e adequado para assegurar que a circulação do jurídica do imóvel não obste o cumprimento de decisão futura, como, por exemplo, eventual decisão que reconheça a possibilidade do imóvel ser*

Documento eletrônico VDA59363743 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:22:09
Código de Controle do Documento: aa6c76e6-9d72-4ac3-b79e-4a04d00d1233

> *responsabilizado pelo crédito cobrado na ação objeto da averbação premonitória.* (e-STJ, fls. 561 e 563-564)

Como se observa, o Tribunal estadual concluiu, com esteio nos elementos fático-probatórios dos autos, que MONDOVI tinha plena ciência do equívoco praticado pelo juízo na expedição do ofício de cancelamento registral, porquanto participou diretamente como interveniente no acordo de 2011 acerca da Gleba 4B, sabendo que a baixa se restringia àquela matrícula específica.

Desse modo, o TJMG afastou a alegação de boa-fé da adquirente e considerou legítima e proporcional a medida adotada pelo julgador para assegurar a efetividade do provimento judicial, nos moldes do art. 139, IV, do CPC.

Nesse diapasão, para desconstituir as premissas fáticas assentadas pelo Tribunal estadual e julgar procedente a tese de violação dos arts. 141 e 492 do CPC, seria indispensável o reexame do conjunto fático-probatório constante dos autos, providência que encontra óbice no verbete da Súmula n. 7 do STJ.

(2) Da alegada violação do art. 139, IV, do CPC e do óbice da Súmula n. 7 do STJ

MONDOVI alegou ainda contrariedade ao art. 139, IV, do CPC, sustentando a ausência de decisão judicial a ser garantida e a falta dos requisitos legais para a imposição de restrição atípica de transferência do bem.

Contudo, o Tribunal estadual, soberano na valoração das provas, constatou que a restrição mantida decorreu da correção de um erro material induzido por falha cartorária da qual a recorrente tinha ciência prévia, tornando a medida atípica proporcional e adequada diante da iminente alienação e transferência do imóvel a terceiros, apta a frustrar a prestação jurisdicional.

Assim, infirmar o entendimento do TJMG para averiguar a presença dos requisitos de cabimento do art. 139, IV, do CPC e a existência ou não de boa-fé da adquirente demandaria o revolvimento de matéria de fato e de prova, o que é inviável na via do recurso especial, a teor da Súmula n. 7 do STJ.

O recurso, portanto, não merece que dele se conheça quanto ao ponto.

(3) Da não demonstração de dissídio jurisprudencial

Por fim, MONDOVI apontou a existência de dissídio jurisprudencial sobre a aplicação do art. 139, IV, do CPC, trazendo como paradigma julgado do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios.

Documento eletrônico VDA59363743 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:22:09
Código de Controle do Documento: aa6c76e6-9d72-4ac3-b79e-4a04d00d1233

Entretanto, o conhecimento do recurso especial interposto pela alínea *c* do permissivo constitucional fica prejudicado quando a tese versada no paradigma envolve situação fática diversa e atrai a incidência do óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Com efeito, a alteração do resultado do julgamento demanda a reapreciação do acervo probatório dos autos, o que impede o cotejo analítico e a aferição de similitude fática com o acórdão paradigma, inviabilizando o conhecimento do apelo nobre pela divergência jurisprudencial.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes precedentes desta Corte:

> *AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO. ENTREGA. LUCROS CESSANTES PRESUMIDO. SÚMULA Nº 83/STJ. APURAÇÃO. VALOR. CONTRATO DE ALUGUEL. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.* ***DISSÍDIO PREJUDICADO****. TAXA SELIC. INAPLICÁVEL. SÚMULA Nº 83/STJ. REDISTRIBUIÇÃO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. REVISÃO DE PROVA.*
> *[...]*
> *5.* ***A aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial****.*
> *6. Somente na ausência de convenção em sentido contrário, a partir da vigência do Código Civil de 2002, os juros moratórios devem incidir segundo a variação da Taxa Selic. Precedente.*
> *7. Em relação à sustentada necessidade de redistribuição dos ônus sucumbenciais, o argumento é improcedente, pois a jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que rever a distribuição da verba ora reclamada encontra óbice na Súmula nº 7/STJ.*
> *8. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.*
> (AREsp n. 2.539.692/RJ, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 21/8/2025 - sem destaque no original.)

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE, APÓS RECONSIDERAR DELIBERAÇÃO ANTERIOR, NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AUTORA.*
> *[...]*
> *2.* ***Consoante iterativa jurisprudência desta Corte, a incidência da Súmula 7 do STJ é óbice também para a análise do dissídio jurisprudencial, o que impede o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional****.*
> *3. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.798.489/AM, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 5/9/2025 - sem destaque no original.)

Diante do exposto, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

Documento eletrônico VDA59363743 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:22:09
Código de Controle do Documento: aa6c76e6-9d72-4ac3-b79e-4a04d00d1233

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de TUANI, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.

Documento eletrônico VDA59363743 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 24/08/2026 09:22:09
Código de Controle do Documento: aa6c76e6-9d72-4ac3-b79e-4a04d00d1233

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.206.144 / MG

Número Registro: 2026/0096979-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000250483716 10000250483716001 10000250483716006 50181857720238130027

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: MONDOVI LOCACOES S/A
ADVOGADOS	: LEONARDO FARINHA GOULART - MG110851
	ISA CARLA ALVES DE SOUZA - MG159609
AGRAVADO	: TUANI SILVA
ADVOGADA	: MARIANA HORTA DE SOUZA - MG117228
ASSUNTO	: REGISTROS PÚBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS - BLOQUEIO DE MATRÍCULA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Documento eletrônico VDA59610678 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:55:42
Código de Controle do Documento: 03d2c619-5036-4d1e-9aa4-92a3942cd9ea

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59610678 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 00:55:42
Código de Controle do Documento: 03d2c619-5036-4d1e-9aa4-92a3942cd9ea