SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3266841 - SC (2026/0194418-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ARGENTO DO BRASIL LTDA
ADVOGADOS	:	CÍNTIA SILVEIRA IZAGUIRRE DE ALMEIDA - RS091790
		FERNANDA MELO BAYER - RS080166A
AGRAVANTE	:	EMBAZE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	FABIO MARCONDES MACHADO - SC049699
		ELISAMA FREITAS - SC061426
AGRAVADO	:	DPR INDUSTRIA LTDA
ADVOGADOS	:	LUCAS ROCHA MENDES - SC044734
		LÉLIA REGINA CAMPOS DE OLIVEIRA TERNES - SC032320
		PAULO HENRIQUE MENDONÇA DOS REIS - SC048619
		JULIANO FRASSETTO VELHO - SC045619
		LUIZ AUGUSTO MAZZOLI - SC067801

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283 DO STF. HONORÁRIOS RECURSAIS MAJORADOS. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A não oposição de embargos de declaração contra o acórdão recorrido impede o prequestionamento da matéria e atrai as Súmulas 282 e 356 do STF.

2. O afastamento da multa por ato atentatório à dignidade da justiça pressupõe o reexame do acervo fático-probatório, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.

3. Deixando de impugnar o fundamento autônomo e suficiente do acórdão, fundado no art. 109 do CPC, segundo o qual a alienação da coisa litigiosa não altera a legitimidade das partes nem afasta a

Documento eletrônico VDA59864072 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/09/2026 11:53:03
Publicação no DJEN/CNJ de 11/09/2026. Código de Controle do Documento: 7c8ac62b-a084-49fb-8e54-fe0c80511776

obrigação assumida contratualmente, a recorrente atrai a incidência da Súmula 283 do STF.

4. A tese de expromissão liberatória, lastreada em dispositivos não examinados pelo tribunal de origem, esbarra na ausência de prequestionamento (Súmulas 282 e 356 do STF) e demanda reexame de fatos e provas vedado pela Súmula 7 do STJ.

5. 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 VDA59864072 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 09/09/2026 11:53:03
Publicação no DJEN/CNJ de 11/09/2026. Código de Controle do Documento: 7c8ac62b-a084-49fb-8e54-fe0c80511776

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3266841 - SC (2026/0194418-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	ARGENTO DO BRASIL LTDA
ADVOGADOS	:	CÍNTIA SILVEIRA IZAGUIRRE DE ALMEIDA - RS091790
		FERNANDA MELO BAYER - RS080166A
AGRAVANTE	:	EMBAZE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	:	FABIO MARCONDES MACHADO - SC049699
		ELISAMA FREITAS - SC061426
AGRAVADO	:	DPR INDUSTRIA LTDA
ADVOGADOS	:	LUCAS ROCHA MENDES - SC044734
		LÉLIA REGINA CAMPOS DE OLIVEIRA TERNES - SC032320
		PAULO HENRIQUE MENDONÇA DOS REIS - SC048619
		JULIANO FRASSETTO VELHO - SC045619
		LUIZ AUGUSTO MAZZOLI - SC067801

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283 DO STF. HONORÁRIOS RECURSAIS MAJORADOS. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A não oposição de embargos de declaração contra o acórdão recorrido impede o prequestionamento da matéria e atrai as Súmulas 282 e 356 do STF.

2. O afastamento da multa por ato atentatório à dignidade da justiça pressupõe o reexame do acervo fático-probatório, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.

3. Deixando de impugnar o fundamento autônomo e suficiente do acórdão, fundado no art. 109 do CPC, segundo o qual a alienação da coisa litigiosa não altera a legitimidade das partes nem afasta a

Documento eletrônico VDA59376689 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 13:40:42
Código de Controle do Documento: f8cd3344-b4f8-4fb3-ace0-917bc1a13b99

obrigação assumida contratualmente, a recorrente atrai a incidência da Súmula 283 do STF.

4. A tese de expromissão liberatória, lastreada em dispositivos não examinados pelo tribunal de origem, esbarra na ausência de prequestionamento (Súmulas 282 e 356 do STF) e demanda reexame de fatos e provas vedado pela Súmula 7 do STJ.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por EMBAZE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (EMBAZE) contra decisão do 3º Vice-Presidente do Tribunal de Justiça de Santa Catarina que inadmitiu o recurso especial por ela manejado com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal.

No recurso especial interposto por EMBAZE, com fundamento no art. 105, III, a, da CF, apontando violação: **(1)** aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, e parágrafo único, II, do CPC, sustentando negativa de prestação jurisdicional por omissão do TJSC quanto à tese de expromissão liberatória decorrente do repasse do empreendimento para a empresa TERRAZA EMPREENDIMENTOS LTDA.; **(2)** ao art. 334, caput e § 8º, do CPC, quanto à multa por ato atentatório à dignidade da justiça aplicada em audiência de conciliação que teria sido designada sem observância do prazo mínimo de 20 dias para citação; **(3)** aos arts. 360, II, e 362 do CC; 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC; e 29 e 30 da Lei n. 4.591/1964, alegando que o repasse do empreendimento a terceiro configurou expromissão liberatória, extinguindo sua responsabilidade pela conclusão do loteamento (e-STJ, fls. 949 a 972).

DPR apresentou contraminuta, arguindo, preliminarmente, o não conhecimento do agravo por ofensa ao princípio da dialeticidade, pois a EMBAZE não impugnou especificamente a aplicação da Súmula 283 do STF, limitando-se a alegações genéricas de prequestionamento implícito. No mérito, defendeu a manutenção da decisão de inadmissão, sustentando a correção dos óbices sumulares aplicados (e-STJ, fls. 1.001 a 1.008).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

Conheço, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Documento eletrônico VDA59376689 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 13:40:42
Código de Controle do Documento: f8cd3344-b4f8-4fb3-ace0-917bc1a13b99

(1) Do não conhecimento do recurso especial por ausência de prequestionamento

No recurso especial, EMBAZE alegou violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, e parágrafo único, II, do CPC, sustentando que o TJSC foi omisso quanto à tese de expromissão liberatória decorrente do repasse do empreendimento à TERRAZA EMPREENDIMENTOS LTDA.

O 3º Vice-Presidente do TJSC inadmitiu o apelo quanto a essa controvérsia por ausência de prequestionamento, pois a EMBAZE não opôs embargos de declaração contra o acórdão recorrido para provocar o tribunal a se manifestar sobre a suposta omissão, atraindo os óbices das Súmulas 282 e 284 do STF.

A decisão agravada está correta. O acórdão recorrido, proferido pela 4ª Câmara de Direito Civil do TJSC, enfrentou expressamente a questão da alegação de impossibilidade de cumprimento da obrigação em razão do repasse do empreendimento à TERRAZA.

Confira-se o seguinte trecho:

> *Acerca do recurso de Embaze Construtora e Incorporadora Ltda, a solução do recurso demanda a análise da subsistência da condenação em obrigação de fazer consistente no término da infraestrutura do empreendimento, diante da alegada impossibilidade de cumprimento por ter sido repassado a Terrazza Empreendimentos Ltda. O pleito deve ser rejeitado, pois a parte autora negociou diretamente com a ré Embaze Construtora, esta na qualidade de promitente vendedora, a qual assumiu as obrigações relativas à entrega do condomínio. Eventual mudança no estado da coisa ou venda do bem em litígio não altera a obrigação assumida, devendo a solução seguir o artigo 109, e respectivos parágrafos, do Código de Processo Civil (e-STJ, fls. 937 a 943).*

O acórdão consignou ainda que, uma vez impossibilitada de cumprir a determinação, a sentença deveria ser mantida, pois a obrigação poderia ser convertida em perdas e danos, nos termos dos arts. 499 e 816 do CPC, e que a multa moratória pelo atraso da obra deveria ser mantida porque houve atraso na entrega da estrutura do loteamento enquanto a responsabilidade ainda era da EMBAZE, sendo irrelevantes os desentendimentos entre as rés EMBAZE e TERRAZA.

A tese da impossibilidade de cumprimento da obrigação em razão do repasse do empreendimento foi enfrentada pelo TJSC sob a ótica processual do art. 109 do CPC e sob a ótica material do CDC e da Lei de Incorporações. O tribunal catarinense refutou a pretensão da EMBAZE ao fundamento de que a alienação do empreendimento a terceiro não altera a legitimidade das partes nem afasta a obrigação assumida contratualmente perante o adquirente. Todavia, a tese específica da expromissão liberatória, com fundamento nos arts. 360, II, e 362 do CC, não foi objeto

Documento eletrônico VDA59376689 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 13:40:42
Código de Controle do Documento: f8cd3344-b4f8-4fb3-ace0-917bc1a13b99

de debate no acórdão recorrido, que examinou a questão exclusivamente sob o prisma do art. 109 do CPC e da legislação consumerista e de incorporações.

Se EMBAZE entendia que o acórdão foi omisso quanto a algum aspecto específico dessa tese, notadamente quanto aos arts. 360, II, e 362 do CC, que agora invoca, cabia a ela ter oposto embargos de declaração para provocar o tribunal a se manifestar explicitamente sobre esses dispositivos. Não o tendo feito, operou-se a preclusão, incidindo as Súmulas 282 e 284 do STF.

A alegação de prequestionamento implícito não socorre a EMBAZE. O prequestionamento implícito, exige que o tribunal de origem tenha efetivamente debatido a matéria, ainda que sem menção expressa ao dispositivo legal. No caso, os arts. 360, II, e 362 do CC não foram debatidos pelo TJSC, que fundamentou sua conclusão exclusivamente nos arts. 109, 499 e 816 do CPC e nas disposições do CDC e da Lei de Incorporações. A tese da expromissão liberatória, com os contornos jurídicos agora pretendidos pela EMBAZE, não foi objeto de apreciação pelo tribunal catarinense, e a ausência de embargos de declaração torna inviável o prequestionamento.

A ausência de oposição de embargos de declaração impede que a matéria seja considerada prequestionada e atrai a incidência das Súmulas 282 e 284 do STF, aplicadas por analogia no âmbito do recurso especial. Sem a provocação do tribunal de origem para que se pronuncie sobre o ponto supostamente omisso, descabe ao STJ examinar, em recurso especial, questão que não foi objeto de debate na instância ordinária.

(2) Da multa por ato atentatório à dignidade da justiça: reexame fático vedado pela Súmula 7 do STJ

EMBAZE apontou violação ao art. 334, caput e § 8º, do CPC, sustentando que a multa por ato atentatório à dignidade da justiça foi aplicada em audiência de conciliação designada sem observância do prazo mínimo de 20 dias para citação, o que afastaria a obrigatoriedade de comparecimento.

O TJSC, ao examinar a questão, assentou que a multa foi corretamente aplicada porque o não comparecimento da EMBAZE à audiência foi injustificado. Destacou que o advogado signatário alegou necessidade de viagem urgente a São Paulo para auxiliar genitor com problema de saúde, mas demonstrou apenas a ocorrência do deslocamento, não a necessidade premente. Acrescentou que, antes do ato, houve substabelecimento com reservas a outra advogada, que poderia ter comparecido à solenidade, e que não havia motivos para minorar a multa imposta (e-STJ, fls. 937 a 943).

Documento eletrônico VDA59376689 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 13:40:42
Código de Controle do Documento: f8cd3344-b4f8-4fb3-ace0-917bc1a13b99

Para acolher a tese da EMBAZE e afastar a multa, seria necessário rever as premissas fáticas estabelecidas pelo TJSC: examinar se a justificativa de viagem era suficiente, se o substabelecimento permitia o comparecimento de outra advogada, se a audiência foi ou não designada com observância do prazo legal, e se houve prejuízo processual. Tal providência é vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial, conforme enunciado na Súmula 7 do STJ. A conclusão do TJSC decorreu da apreciação das circunstâncias fáticas da causa, e eventual modificação demandaria nova incursão no acervo probatório, o que é inviável na via especial.

(3) Da expromissão liberatória: fundamento autônomo não impugnado e ausência de prequestionamento

A terceira controvérsia do recurso especial sustenta que o repasse do empreendimento à TERRAZA EMPREENDIMENTOS LTDA. configurou expromissão liberatória, extinguindo a responsabilidade da EMBAZE pela conclusão do loteamento e pela multa moratória, com violação aos arts. 360, II, e 362 do CC; 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC; e 29 e 30 da Lei n. 4.591/1964.

A decisão recorrida aplicou, quanto a essa controvérsia, três óbices independentes: (a) ausência de prequestionamento (Súmulas 282 e 356 do STF), pois o TJSC não debateu os referidos dispositivos e a EMBAZE não opôs embargos de declaração; (b) ausência de impugnação ao fundamento autônomo do acórdão (Súmula 283 do STF), pois o TJSC fundamentou a manutenção da responsabilidade da EMBAZE nos arts. 109, 499 e 816 do CPC, e a EMBAZE não atacou esse fundamento; (c) reexame de fatos e provas (Súmula 7 do STJ).

A decisão recorrida merece ser mantida. O acórdão do TJSC assentou a inafastabilidade da responsabilidade da EMBAZE com base em dois fundamentos autônomos e independentes: de um lado, a aplicação do art. 109 do CPC, segundo o qual a alienação da coisa litigiosa não altera a legitimidade das partes, estendendo-se os efeitos da sentença ao cessionário; de outro, a responsabilidade solidária decorrente da cadeia de consumo, nos termos dos arts. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC, e da Lei n. 4.591/1964.

Transcreva-se o seguinte excerto do acórdão recorrido:

> *O pleito deve ser rejeitado, pois a parte autora negociou diretamente com a ré Embaze Construtora, esta na qualidade de promitente vendedora, a qual assumiu as obrigações relativas à entrega do condomínio. Eventual mudança no estado da coisa ou venda do bem em litígio não altera a obrigação assumida, devendo a solução seguir o artigo 109, e respectivos parágrafos, do Código de Processo Civil.*
> *(...)*

Documento eletrônico VDA59376689 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 13:40:42
Código de Controle do Documento: f8cd3344-b4f8-4fb3-ace0-917bc1a13b99

> *Acrescenta-se, apenas, que a ré Embaze tinha autorização expressa da ré Argento (proprietária registral) para ceder direitos relativos ao lote, independentemente da anuência desta (evento 1.6), integrando a cadeia negocial e respondendo solidariamente pela outorga da propriedade e pela conclusão da infraestrutura (e-STJ, fls. 937 a 943).*

A EMBAZE, em seu recurso especial, concentrou seus argumentos na tese da expromissão liberatória e na suposta violação aos arts. 360, II, e 362 do CC e 29 e 30 da Lei n. 4.591/1964. Não atacou, porém, o fundamento processual baseado no art. 109 do CPC, que, por si só, é suficiente para manter a sua responsabilidade e a conclusão do acórdão recorrido. A falta de impugnação a fundamento autônomo e suficiente atrai a incidência da Súmula 283 do STF.

Além disso, a tese da expromissão liberatória, nos moldes pretendidos pela EMBAZE, não foi debatida pelo TJSC sob a ótica dos arts. 360, II, e 362 do CC, cuja aplicação não foi objeto de pronunciamento no acórdão recorrido. A ausência de prequestionamento desses dispositivos, somada à não oposição de embargos de declaração, atrai as Súmulas 282 e 284 do STF.

Por fim, a análise da ocorrência ou não da expromissão liberatória demandaria o exame do contrato firmado entre as rés e sua rescisão, da extensão dos poderes conferidos à EMBAZE, da natureza da alienação à TERRAZA, e da existência de consentimento do credor para a liberação da devedora primitiva, providências que implicam reexame de fatos e provas, vedado pela Súmula 7 do STJ.

Nessas condições, **CONHEÇO** doo agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em mais 5% o valor econômico dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em seu desfavor, na forma 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 às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59376689 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 13:40:42
Código de Controle do Documento: f8cd3344-b4f8-4fb3-ace0-917bc1a13b99

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.266.841 / SC

Número Registro: 2026/0194418-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50028244420218240072

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	: ARGENTO DO BRASIL LTDA
ADVOGADOS	: CÍNTIA SILVEIRA IZAGUIRRE DE ALMEIDA - RS091790
	FERNANDA MELO BAYER - RS080166A
AGRAVANTE	: EMBAZE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS	: FABIO MARCONDES MACHADO - SC049699
	ELISAMA FREITAS - SC061426
AGRAVADO	: DPR INDUSTRIA LTDA
ADVOGADOS	: LUCAS ROCHA MENDES - SC044734
	LÉLIA REGINA CAMPOS DE OLIVEIRA TERNES - SC032320
	PAULO HENRIQUE MENDONÇA DOS REIS - SC048619
	JULIANO FRASSETTO VELHO - SC045619
	LUIZ AUGUSTO MAZZOLI - SC067801

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA

Documento eletrônico VDA59611106 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 00:59:41
Código de Controle do Documento: 77ca9312-8a25-4e0d-a0c3-2e3c695aac10

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.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59611106 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 00:59:41
Código de Controle do Documento: 77ca9312-8a25-4e0d-a0c3-2e3c695aac10