SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3296883 - RJ (2026/0248396-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	GAFISA S/A
ADVOGADOS	:	THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174
		RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574
AGRAVADO	:	CONDOMINIO GRAND VALLEY RESIDENCIAL
ADVOGADA	:	NANETE SALAZAR DA MATA - RJ026837

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO EXPRESSA DOS DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL VIOLADOS OU OBJETO DE DIVERGÊNCIA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. NÃO PROVIMENTO.

1. A ausência de indicação pela parte recorrente de qual dispositivo legal teria sido violado ou teria sido objeto de interpretação jurisprudencial divergente implica deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula nº 284 do STF, por analogia.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

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 20/10/2026 a 27/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 27 de outubro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA61271268 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 27/10/2026 14:54:28
Publicação no DJEN/CNJ de 29/10/2026. Código de Controle do Documento: 101ce8d8-92d3-4cc2-a386-8f0162ec0a55

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3296883 - RJ (2026/0248396-8)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	GAFISA S/A
ADVOGADOS	:	THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174
		RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574
AGRAVADO	:	CONDOMINIO GRAND VALLEY RESIDENCIAL
ADVOGADA	:	NANETE SALAZAR DA MATA - RJ026837

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO EXPRESSA DOS DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL VIOLADOS OU OBJETO DE DIVERGÊNCIA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284 DO STF. NÃO PROVIMENTO.
1. A ausência de indicação pela parte recorrente de qual dispositivo legal teria sido violado ou teria sido objeto de interpretação jurisprudencial divergente implica deficiência da fundamentação do recurso especial, incidindo o teor da Súmula nº 284 do STF, por analogia.
2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por GAFISA S/A contra decisão singular da lavra do Ministro Presidente do STJ que não conheceu do agravo em recurso especial por aplicação da Súmula 284/STF e julgou prejudicado o pedido de efeito suspensivo (fls. 223-224).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a aplicação da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal não encontra cabimento, pois o recurso especial indicou dispositivos violados e apresentou fundamentação suficiente para permitir o exame do mérito, com prequestionamento realizado nos embargos de declaração.

Alega, ainda, que a decisão agravada impediu indevidamente o acesso ao julgamento do mérito do recurso especial, apesar de as razões terem observado os requisitos legais, e requer processamento do apelo excepcional.

Documento eletrônico VDA60970984 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 16/10/2026 19:04:57
Código de Controle do Documento: 19122101-1b67-434e-96cb-5b5ac3637f42

Na sua impugnação ao agravo interno, a parte agravada alega que o agravo interno não enfrentou concretamente o fundamento determinante da decisão agravada, limitou-se a reafirmar suficiência genérica da fundamentação do recurso especial e não demonstrou a indicação precisa de dispositivos federais exigida, mantendo hígida a aplicação da Súmula 284/STF.

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, cumpre destacar que o recurso especial foi interposto na origem contra acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 38):

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
> I – CASO EM EXAME
> 1 – Decisão agravada que rejeitou a impugnação à penhora manejada pela Agravante.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> 2- Verificação da violação à ordem de preferência legal, do princípio da menor onerosidade do devedor e a possibilidade de penhora de imóvel alienado a terceiro, diante da natureza propter rem do débito.
> III. RAZÕES DE DECIDIR
> 3- A ordem de preferência estabelecida no art. 835 do CPC não tem caráter absoluto, podendo ser flexibilizada em atenção às particularidades do caso concreto, e, possuindo o débito condominial natureza propter rem, não há óbice à preferência da penhora do próprio imóvel. Não basta ao devedor alegar violação à menor onerosidade ou à ordem legal, antes, deve comprovar que a alternativa de penhora proposta é igualmente eficaz do ponto de vista de satisfação do crédito, e menos onerosa de pagamento para o Executado. Executada que sequer indicou outro bem para assegurar a execução. O fato de o imóvel ter sido alienado a terceiro não obsta a penhora do bem diante da natureza propter rem da dívida condominial.
> IV. DISPOSITIVO E TESE
> 4. Recurso conhecido e desprovido.

Consta da decisão recorrida a incidência da Súmula 284/STF ao recurso, uma vez que a parte recorrente deixou de indicar precisamente os dispositivos legais federais que teriam sido violados ou que teriam sido objeto de interpretação divergente.

Da análise das razões do recurso especial, verifico, de fato, a ausência de indicação do artigo de lei que teria sido violado pelo acórdão recorrido ou que seria objeto de divergência jurisprudencial, ao passo que, nas razões do agravo interno, a parte se limita a afirmar que "os artigos tidos como violados foram devidamente abordados" (e-STJ, fl. 230), todavia, novamente não indica quais artigos seriam esses, de modo que deve ser mantido o óbice da Súmula 284 do STF por analogia.

A esse respeito, a jurisprudência desta Corte compartilha o entendimento de que a falta de indicação dos dispositivos tidos como violados, ou reputados como objeto de interpretação divergente, configura deficiência de fundamentação, o que atrai a

Documento eletrônico VDA60970984 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 16/10/2026 19:04:57
Código de Controle do Documento: 19122101-1b67-434e-96cb-5b5ac3637f42

incidência da Súmula 284/STF, não sendo suficiente a mera menção a dispositivos de lei, sem que as razões do recurso indiquem sua violação.

Assim, não trazendo a parte agravante nenhum argumento capaz de desconstituir a decisão ora agravada, deve ela ser mantida por seus próprios fundamentos.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA60970984 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 16/10/2026 19:04:57
Código de Controle do Documento: 19122101-1b67-434e-96cb-5b5ac3637f42

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.296.883 / RJ

Número Registro: 2026/0248396-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00886946620258190000 02242260202081900002 224226020208190002 886946620258190000 202624506296

Sessão Virtual de 20/10/2026 a 27/10/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: GAFISA S/A
ADVOGADOS	: THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174
	RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574
AGRAVADO	: CONDOMINIO GRAND VALLEY RESIDENCIAL
ADVOGADA	: NANETE SALAZAR DA MATA - RJ026837

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: GAFISA S/A
ADVOGADOS	: THIAGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162174
	RODRIGO JOSÉ HORA COSTA DA SILVA - RJ162574
AGRAVADO	: CONDOMINIO GRAND VALLEY RESIDENCIAL
ADVOGADA	: NANETE SALAZAR DA MATA - RJ026837

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/10/2026 a 27/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA61266030 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/10/2026 11:55:42
Código de Controle do Documento: 990f0538-1959-4f65-b189-3f0719b7ceec

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 27 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61266030 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/10/2026 11:55:42
Código de Controle do Documento: 990f0538-1959-4f65-b189-3f0719b7ceec