



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.757.234 - CE (2018/0191451-3)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE** : SANDRA MARA BARRETO DE SOUZA  
**AGRAVANTE** : FABIO FERNANDES DA SILVA  
**ADVOGADOS** : IOLANDA BASILIO FEIJÓ MEDEIROS - CE018456  
TATIANA FRANCELINO MOREIRA LEITAO - CE016604  
HELLEN ROCHA TAVARES DINIZ - CE016362  
**AGRAVADO** : CONSTRUTORA PLACIC LTDA  
**ADVOGADOS** : RAIMUNDO ALEXANDRE LINHARES DIAS - CE011524  
ESDRAS DIEB DE ARAÚJO FILHO - CE017914  
CARLOS EDUARDO BARROS DE VASCONCELOS TEIXEIRA - CE020441

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA EXPRESSA NO CONTRATO PRINCIPAL. CESSÃO DE DIREITOS. SIMULAÇÃO CONSTATADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO-PROBATÓRIO. ENUNCIADOS 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar conteúdo contratual (Súmula 5/STJ), bem como matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
2. Agravo interno a que se nega provimento.

### ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 17 de setembro de 2019(Data do Julgamento)

Ministra Maria Isabel Gallotti  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.757.234 - CE (2018/0191451-3)**

### RELATÓRIO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:** Trata-se de agravo em virtude de decisão às fls. 476-481 (e-STJ), que negou provimento ao agravo em recurso especial.

A parte agravante refuta a aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ, ao argumento de ter demonstrado divergência jurisprudencial e violação dos artigos 267, VI, do Código de Processo Civil de 1973 e 167 do Código Civil, sustentando o não cabimento da nulidade do negócio jurídico por simulação, pois atendidas sua substância e forma.

Repisa a extinção do processo sem resolução de mérito sem que fosse possível a rescisão contratual sem a constituição em mora.

A parte agravada não apresentou impugnação.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.757.234 - CE (2018/0191451-3)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE** : SANDRA MARA BARRETO DE SOUZA  
**AGRAVANTE** : FABIO FERNANDES DA SILVA  
**ADVOGADOS** : IOLANDA BASILIO FEIJÓ MEDEIROS - CE018456  
TATIANA FRANCELINO MOREIRA LEITAO - CE016604  
HELLEN ROCHA TAVARES DINIZ - CE016362  
**AGRAVADO** : CONSTRUTORA PLACIC LTDA  
**ADVOGADOS** : RAIMUNDO ALEXANDRE LINHARES DIAS - CE011524  
ESDRAS DIEB DE ARAÚJO FILHO - CE017914  
CARLOS EDUARDO BARROS DE VASCONCELOS TEIXEIRA - CE020441

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA EXPRESSA NO CONTRATO PRINCIPAL. CESSÃO DE DIREITOS. SIMULAÇÃO CONSTATADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME CONTRATUAL E FÁTICO-PROBATÓRIO. ENUNCIADOS 5 E 7 DA SÚMULA DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL.

1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar conteúdo contratual (Súmula 5/STJ), bem como matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
2. Agravo interno a que se nega provimento.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### VOTO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora):** O recurso não prospera.

Os argumentos jurídicos trazidos nas razões do agravo interno não se prestam a modificar o posicionamento anteriormente adotado.

A decisão ora agravada ficou assim redigida (fls. 476/481):

Trata-se de recurso especial da SANDRA MARA BARRETO DE SOUZA e FABIO FERNANDES DA SILVA interposto com base nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, em face de acórdão assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA EXPRESSA NO CONTRATO PRINCIPAL. CESSÃO DE DIREITOS. ACESSÓRIO. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. NULIDADE DO CONTRATO. SIMULAÇÃO CRISTALINA. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.

1. De início, cumpre destacar que a alegativa de impossibilidade de rescisão contratual, em razão da ausência de cláusula contratual expressa, não deve prosperar. É que compulsando de forma bastante acurada os fólios, observa-se que o instrumento particular de compra e venda do imóvel em questão prevê, na cláusula oitava, a resolução da avença em caso de inadimplemento. verbis: CLÁUSULA OITAVA - O atraso no pagamento de 03 (três) Notas Promissórias consecutivas ou qualquer delas por prazo superior a 90 (noventa) dias determinará, de pleno direito e a juízo exclusivo da VENDEDORA: a) a propositura de ação de rescisão do presente compromisso, com devolução de parte dos valores pagos, na forma da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Proteção ao Consumidor) e retenção da outra parte, a título de indenização pelos custos da VENDEDORA com a rescisão deste compromisso, a que não deu causa, conforme adiante acordado entre as partes, revertendo a ela, VENDEDORA, a posse do imóvel configurará, ipso facto, posse de má-fé e esbulho



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

possessório;

2.Com efeito, o artigo 474 do Código Civil estabelece que A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito: a tácita depende de interpelação judicial.

3.Registre-se que o conteúdo do instrumento de promessa de compra e venda do imóvel, objeto do litígio, vincula integralmente os litigantes, tendo em vista que o contrato de cessão de direitos e obrigações formalizado entre os apelados e terceiro, com a anuência da empresa recorrente, é acessório àquele.

4.Contudo, este entendimento não merece acolhimento. Explica-se: primeiro por que não lenho como regular a notificação extrajudicial expedida, pois recebida por terceiro, quando sabidamente se tinha conhecimento do cárcere dos recorridos, na medida em que o proprietário da empresa recorrente, além de receber informações do feito criminal, prestou declarações como testemunha, conforme documento colacionado à fl. 103: segundo por que restou demonstrado que os apelados adimpliram mais de 80% (oitenta por cento) do contrato, o que impossibilita a rescisão contratual da forma como requestada pela empresa.

5.Dessa maneira, resta impossibilitado o reconhecimento da rescisão do contrato de cessão de direitos e obrigações formalizado entre os litigantes e o Sr. Márcio Eduardo dos Santos Ilha.

6.Quanto ao pedido de nulidade do contrato, pela prática de fraude, deve-se considerar que e fato, não só a identificação e qualificação dos recorridos estão erradas, como também suas assinaturas. Assim, a alegativa de que o contrato foi formulado por outrem. excluindo a culpa dos apelados, não deve prosperar, sobretudo porque é cristalino a aposição da firma da Sra. Sandra Mara Barreto Souza como Sandra Maria Cardoso (fls. 21/22), o que configura claramente a tentativa de simular o negócio.

7.Com efeito, o artigo 167 do Código Civil prevê que: An. É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma.

§ 1º Haverá simulação nos negócios jurídicos quando:

(...)

II - contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

não verdadeira;

8. Ademais, apesar de constar declaração de que a empresa recorrente redigiu um aditivo, visando corrigir o suposto equívoco, não consta nos autos qualquer prova de sua efetiva assinatura, o que também afasta a boa-fé dos apelados.

9. Dessa maneira, o contrato de cessão de direitos e obrigações formalizado entre os apelados e o Sr. Márcio Eduardo dos Santos Ilha, com anuência da empresa recorrente, deve ser anulado.

10. Esclareça-se, por oportuno, que a legitimidade da Construtora Placic Ltda. resta caracterizada, inclusive pela necessária participação da mesma na perfectibilização da referida avença e por ser a principal prejudicada na lide, decorrência lógica da contraprestação do contrato de compra e venda primitivo.

11. Apelo conhecido e parcialmente provido.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados e acolhidos em parte (fls. 325-331 e 364-369, e-STJ).

Nas razões de recurso especial, alegam os ora recorrentes, em suma, divergência jurisprudencial e violação dos artigos 267, VI, do Código de Processo Civil de 1973 e 167 do Código Civil.

Sustentam, em síntese, o não cabimento da nulidade do negócio jurídico por simulação, pois atendidas sua substância e forma.

Defendem a extinção do processo sem resolução de mérito sem que fosse possível a rescisão contratual sem a constituição em mora.

Apresentadas contrarrazões pela parte contrária (fls. 442-449, e-STJ), pugnando pelo não provimento.

Assim posta a questão, passo a decidir.

Colhe-se da Corte estadual:

7. De início, cumpre destacar que a alegativa de impossibilidade de rescisão contratual, em razão da ausência de cláusula contratual expressa, não deve prosperar. É que compulsando de forma bastante acurada os fólios, observa-se que o instrumento particular de compra e venda do imóvel em questão prevê, na cláusula oitava, a resolução da avença em caso de inadimplemento, verbis:



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CLÁUSULA OITAVA - O atraso no pagamento de 03 (três) Notas Promissórias consecutivas ou qualquer delas por prazo superior a 90 (noventa) dias determinará, de pleno direito e a juízo exclusivo da VENDEDORA: a) a propositura de ação de rescisão do presente compromisso, com devolução de parte dos valores pagos, na forma da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Proteção ao Consumidor) e retenção da outra parte, a título de indenização pelos custos da VENDEDORA com a rescisão deste compromisso, a que não deu causa, conforme adiante acordado entre as partes, revertendo a ela, VENDEDORA, a posse do imóvel configurará, ipso facto, posse de má-fé e esbulho possessório;

8. Com efeito, o artigo 474 do Código Civil estabelece que A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.

9. Registre-se que o conteúdo do instrumento de promessa de compra e venda do imóvel, objeto do litígio, vincula integralmente os litigantes, tendo em vista que o contrato de cessão de direitos e obrigações formalizado entre os apelados e terceiro, com a anuência da empresa recorrente, é acessório àquele.

10. Contudo, este entendimento não merece acolhimento. Explica-se: primeiro por que não tenho como regular a notificação extrajudicial expedida, pois recebida por terceiro, quando sabidamente se tinha conhecimento do cárcere dos recorridos, na medida em que o proprietário da empresa recorrente, além de receber informações do feito criminal, prestou declarações como testemunha, conforme documento colacionado à fl. 103; segundo por que restou demonstrado que os apelados adimpliram mais de 80% (oitenta por cento) do contrato, o que impossibilita a rescisão contratual da forma como requestada pela empresa.

(...)

13. Dessa maneira, resta impossibilitado o reconhecimento da rescisão do contrato de cessão de direitos e obrigações formalizado entre os litigantes e o Sr. Márcio Eduardo dos Santos Ilha.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

14. Quanto ao pedido de nulidade do contrato, pela prática de fraude, deve-se considerar que, de fato, não só a identificação e qualificação dos recorridos estão erradas, como também suas assinaturas. Assim, a alegativa de que o contrato foi formulado por outrem, excluindo a culpa dos apelados, não deve prosperar, sobretudo porque é cristalino a aposição da firma da Sra. Sandra Mara Barreto Souza como Sandra Maria Cardoso (fls. 21/22), o que configura claramente a tentativa de simular o negócio.

15. Com efeito, o artigo 167 do Código Civil prevê que:

Art. É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma.

§1º Haverá simulação nos negócios jurídicos quando:

(...)

II - contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira;

16. Ademais, apesar de constar declaração de que a empresa recorrente redigiu um aditivo, visando corrigir o suposto equívoco, não consta nos autos qualquer prova de sua efetiva assinatura, o que também afasta a boa-fé dos apelados.

(...)

18. Dessa maneira, o contrato de cessão de direitos e obrigações formalizado entre os apelados e o Sr. Márcio Eduardo dos Santos Ilha, com anuência da empresa recorrente, deve ser anulado.

19. Esclareça-se, por oportuno, que a legitimidade da Construtora Placic Ltda resta caracterizada, inclusive pela necessária participação da mesma na perfectibilização da referida avença e por ser a principal prejudicada na lide, decorrência lógica da contraprestação do contrato de compra e venda primitivo.

20. Isto posto, CONHEÇO do presente recurso, por tempestivo, para DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para julgar parcialmente procedente o pedido da exordial, decretando a nulidade do contrato de cessão de direitos e obrigações e determinando a devolução dos valores já efetivamente pagos pelos recorridos, devendo o crédito permanecer depositados em Juízo, a disposição do





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

magistrado presidente do feito criminal.

21. Condeno os recorridos em custas e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, no caso, o valor de aquisição do imóvel.

22. É como voto.

Desse modo, a adoção de entendimento diverso por esta Corte, de modo a se afastar a nulidade do negócio jurídico decorrente de simulação, demandaria reexame do acervo fático-probatório dos autos e interpretação de cláusula contratual, o que é vedado a teor das Súmulas 5 e 7 do STJ.

A incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ impede a análise do dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão recorrido, tendo em vista a situação fática do caso, com base na qual a Corte de origem deu solução à causa.

Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro em 10% (dez por cento) a quantia já arbitrada a título de honorários em favor da parte recorrida, **observados os limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º do mesmo artigo.**

Intimem-se.

Como explicitado na decisão agravada o Tribunal de origem entendeu nulo o negócio jurídico relativo à cessão de direitos e obrigações diante da constatação do vício de consentimento consistente em "simulação cristalina" (fl. 288, e-STJ).

Daí, nesse espectro, reafirmo que se mostra inviável a alteração do acórdão recorrido quanto aos requisitos de validade do negócio jurídico entabulado entre as partes, analisados com base nas provas e cláusulas contratuais, o que esbarraria nos óbices das Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

Por fim, repriso que a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ impede a análise do dissídio jurisprudencial, uma vez que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão recorrido, tendo em vista a situação fática do caso, com base na qual a Corte de origem deu solução à causa.

Em face do exposto, não havendo o que se reformar, nego provimento ao agravo interno.



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2018/0191451-3

AgInt no  
REsp 1.757.234 / CE

Números Origem: 05179044820118060001 5179044820118060001

PAUTA: 17/09/2019

JULGADO: 17/09/2019

#### Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

#### AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CONSTRUTORA PLACIC LTDA  
ADVOGADOS : RAIMUNDO ALEXANDRE LINHARES DIAS - CE011524  
ESDRAS DIEB DE ARAÚJO FILHO - CE017914  
CARLOS EDUARDO BARROS DE VASCONCELOS TEIXEIRA - CE020441  
RECORRENTE : SANDRA MARA BARRETO DE SOUZA  
RECORRENTE : FABIO FERNANDES DA SILVA  
ADVOGADOS : IOLANDA BASILIO FEIJÓ MEDEIROS - CE018456  
TATIANA FRANCELINO MOREIRA LEITAO - CE016604  
HELLEN ROCHA TAVARES DINIZ - CE016362  
RECORRIDO : OS MESMOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

#### AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SANDRA MARA BARRETO DE SOUZA  
AGRAVANTE : FABIO FERNANDES DA SILVA  
ADVOGADOS : IOLANDA BASILIO FEIJÓ MEDEIROS - CE018456  
TATIANA FRANCELINO MOREIRA LEITAO - CE016604  
HELLEN ROCHA TAVARES DINIZ - CE016362  
AGRAVADO : CONSTRUTORA PLACIC LTDA  
ADVOGADOS : RAIMUNDO ALEXANDRE LINHARES DIAS - CE011524  
ESDRAS DIEB DE ARAÚJO FILHO - CE017914  
CARLOS EDUARDO BARROS DE VASCONCELOS TEIXEIRA - CE020441

#### CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi (Presidente), Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.