



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1575043 - MG (2015/0116683-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **ELIAD DE OLIVEIRA ALVES**
ADVOGADO : **ANDRÉ LUÍS DE ASSIS COSTA - MG085613**
RECORRIDO : **LIDIA ARAUJO DA SILVA**
ADVOGADO : **ÁLVARO ANTÔNIO DA COSTA JÚNIOR - MG118094**

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. SIMULAÇÃO. NULIDADE ABSOLUTA. DISCUSSÃO INCIDENTAL EM SEDE DE DEFESA. POSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO DOS AUTOS À ORIGEM. NECESSIDADE.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, a nulidade absoluta de negócio jurídico, decorrente de simulação, pode ser arguida como matéria de defesa em ação reivindicatória, independentemente de propositura de ação anulatória autônoma, por tratar-se de vício conhecível até mesmo de ofício pelo Juízo, que atinge o próprio direito de propriedade do autor. Precedentes.

2. Considerando que as instâncias ordinárias não analisaram a tese de defesa da recorrente, impõe-se o retorno dos autos à origem para o enfrentamento da questão, após a devida instrução probatória.

3. Recurso especial provido.

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 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 23 de setembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1575043 - MG (2015/0116683-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **ELIAD DE OLIVEIRA ALVES**
ADVOGADO : **ANDRÉ LUÍS DE ASSIS COSTA - MG085613**
RECORRIDO : **LIDIA ARAUJO DA SILVA**
ADVOGADO : **ÁLVARO ANTÔNIO DA COSTA JÚNIOR - MG118094**

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. SIMULAÇÃO. NULIDADE ABSOLUTA. DISCUSSÃO INCIDENTAL EM SEDE DE DEFESA. POSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO DOS AUTOS À ORIGEM. NECESSIDADE.

1. Nos termos da jurisprudência do STJ, a nulidade absoluta de negócio jurídico, decorrente de simulação, pode ser arguida como matéria de defesa em ação reivindicatória, independentemente de propositura de ação anulatória autônoma, por tratar-se de vício conhecível até mesmo de ofício pelo Juízo, que atinge o próprio direito de propriedade do autor. Precedentes.

2. Considerando que as instâncias ordinárias não analisaram a tese de defesa da recorrente, impõe-se o retorno dos autos à origem para o enfrentamento da questão, após a devida instrução probatória.

3. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ELIAD DE OLIVEIRA ALVES, com base nas alíneas "a" e "c" do art. 105, III, da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS assim ementado (fls. 175/184):

AGRAVO RETIDO - INDEFERIMENTO DE PRAZO PARA ALEGAÇÕES FINAIS - POSSIBILIDADE - AUSÊNCIA DE COMPLEXIDADE DA CAUSA - RECURSO IMPROVIDO - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - INÉPCIA RECURSAL - INOCORRÊNCIA - REQUISITOS - PRESENÇA - ANULAÇÃO DO TÍTULO DE PROPRIEDADE - AÇÃO PRÓPRIA - RECURSO IMPROVIDO. O fato de o MM. Juiz ter indeferido prazo para a apresentação alegações finais na forma escrita, não viola os princípios do contraditório, ampla defesa e devido processo legal, sendo certo que ela poderia tê-las feito na forma oral. Dispõe o art. 514, II, do CPC que a apelação deve indicar os fundamentos de fato e de direito, ou seja, as razões tidas como pertinentes para que se modifique o provimento jurisdicional recorrido. A ação reivindicatória, que possui fundamento no art. 1.228 do Código Civil, compete ao proprietário que não detém posse sobre seu bem, cabendo-lhe demonstrar cabalmente seu direito de propriedade para que possa exercê-la em sua plenitude, o que no caso restou demonstrado. Não é a ação reivindicatória o procedimento adequado para anular um título de propriedade, nos termos do §2º do art. 1245 do Código Civil.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 194/196).

Inconformada, Eliad de Oliveira Alves interpôs recurso especial (fls. 199/206), no qual alega ter havido violação ao art. 535 do CPC de 1973, porque, ao analisar os seus embargos de declaração, o TJMG teria sido omissos quanto à nulidade do título de propriedade por simulação (arts. 167, 168, § único, e 169 do Código Civil), o que seria fato impeditivo do direito da autora (art. 333, II, do CPC de 1973).

Alega também que houve ofensa direta aos artigos 333, inciso II, do antigo CPC e aos artigos 167, 168, § único, e 169 do Código Civil, insistindo que a nulidade absoluta por simulação pode ser arguida como defesa em ação reivindicatória, sem necessidade de ação autônoma, por ser vício insanável e cognoscível de ofício. Pleiteia, assim, a anulação do acórdão dos embargos para novo julgamento, com manifestação expressa sobre os dispositivos legais suscitados, ou, subsidiariamente, o provimento do recurso especial para que seja julgada improcedente a ação reivindicatória.

Lidia Araujo da Silva apresentou contrarrazões às fls. 218/228, arguindo a preliminar de não conhecimento do recurso por incidência das Súmulas 7 do STJ (reexame de fatos e provas) e 283 do STF (ausência de impugnação de fundamento autônomo e suficiente do acórdão recorrido). No mérito, defendeu a correção da decisão do TJMG, reiterando que a invalidação do registro só pode ocorrer por ação própria, e pediu a condenação da recorrente por litigância de má-fé em virtude do caráter protelatório do recurso e da alteração das teses defensivas ao longo do processo.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, neste caso, de ação reivindicatória ajuizada por Lidia Araujo da Silva em face de Eliad de Oliveira Alves, pleiteando a restituição de um imóvel localizado na Rua 06, nº 101, bairro CDIII, em Sete Lagoas/MG, alegando ser a legítima proprietária do bem, o qual se encontrava indevidamente ocupado pela ré.

Na peça de ingresso, a autora fundamentou seu direito de propriedade na certidão do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sete Lagoas/MG (matrícula n. 27.979, livro 2/AVGI, fls. 07), que atesta o registro de uma escritura pública de doação do imóvel em seu favor, realizada por Ademilson Nunes da Silva e Edriane Martins Rodrigues Nunes em 21 de maio de 2012, com registro efetuado em 01 de junho de 2012.

Em sua defesa, a ré alegou, entre outros argumentos, a nulidade do título de propriedade da autora (escritura de doação) sob duas principais razões: primeiro, pela alegada incompetência do tabelião que lavrou a escritura, por ter sido o ato realizado em Cachoeira da Prata/MG, localidade diversa da situação do imóvel e do domicílio

das partes, em suposta violação ao artigo 9º da Lei nº 8.935/95 e ao Provimento nº 54 /78 do TJMG, além do artigo 43 da Lei nº 8.935/95, apontando o vício como insanável. Segundo, a ré alegou que a doação que fundamenta o título da autora seria resultado de simulação, configurando uma fraude.

Narrou que, em 18 de março de 2011, firmou contrato particular de compra e venda do imóvel em questão com Anilson Serafim da Silva, irmão de Ademilson Nunes da Silva (o doador registral para a autora), que agia como procurador do proprietário. Afirmou ter efetuado o pagamento de R\$70.000,00 (setenta mil reais) e entregue outro imóvel de sua propriedade avaliado em R\$80.000,00 (oitenta mil reais) como parte do preço, totalizando R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), restando um valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais) a ser restituído por Anilson. A ré aduziu que Anilson desapareceu sem cumprir o acordado, e que a doação subsequente de Ademilson para a autora (Lidia) seria um conluio para prejudicá-la, caracterizando simulação e má-fé.

O juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedente o pedido da autora, entendendo que ela comprovou ser a proprietária do imóvel por meio do registro imobiliário, detendo o "melhor título" conforme o artigo 1.245 do Código Civil. Destacou o magistrado que a discussão sobre a nulidade do título da autora, seja por incompetência do tabelião ou por simulação, não poderia ser feita no bojo da ação reivindicatória, exigindo uma ação própria para desconstituir o registro, nos termos do artigo 1.245, §2º, do Código Civil.

Interposta apelação pela ré, o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, por maioria, negou provimento ao recurso, tendo o Relator, Desembargador Rogério Medeiros, ratificado o entendimento de que a nulidade do título de propriedade deveria, de fato, ser travada em ação própria, conforme se verifica (fls. 179-180):

[...] em que pese todo o esforço da apelante para desconstituir o título de propriedade fundada na existência de doação, 'sob as alegações de ausência de lavratura da doação na Comarca de Sete Lagoas ou mesmo a ocorrência de uma suposta simulação, certo é que elas não possuem o condão de afastar a presunção de veracidade do título, sendo certo que tais questões deveriam ter sido objeto de questionamento em ação própria e não em sede de ação reivindicatória, nos termos do §2º do art. 1245 do Código Civil. Atente-se para o fato de que não é a ação reivindicatória o procedimento adequado para anular um título de propriedade.

[...]

Destarte, inexistindo ação prévia apta a desconstituir o título de propriedade da apelada (doação), não há como prover o recurso, devendo ser mantida a r. sentença.

Por sua vez, o Desembargador Revisor, Estevão Lucchesi, embora acompanhando o Relator nas preliminares, divergiu no mérito, entendendo que a nulidade do registro poderia ser discutida incidentalmente na ação reivindicatória, por se tratar do próprio direito constitutivo do autor. Transcrevo, abaixo, os principais trechos do voto do Revisor (fls. 181-183):

Anoto, prima facie, que a ação reivindicatória é aquela que dispõe o proprietário não possuidor para reaver o imóvel dê, quem injustamente o possua ou detenha. Com efeito, é elemento essencial para a procedência da ação que o autor comprove a propriedade, através do registro no cartório competente.

No caso dos autos, a autora se diz proprietária do imóvel descrito na inicial, conforme certidão de fls. 15. Por outro lado, a requerida aduz que o registro é nulo, pois foi realizado por cartório incompetente, bem como alegou a nulidade do título por se tratar de negócio simulado.

Em que pese o registro não poder ser cancelado nos autos da ação reivindicatória, é possível a discussão da nulidade do registro da propriedade do imóvel, mormente por se tratar do próprio direito constitutivo do autor.

Ademais, o art. 1.245, §2º, do CC, deve ser analisado parcimônia, conforme a lição de Francisco Eduardo Loureiro:[...]

Destarte, devem ser analisadas as alegações da apelante de que o registro é irregular e a existência de simulação.

Por outro lado, tendo em vista que a requerida alega a irregularidade do registro em razão da incompetência do Tabelião, pois o mesmo teria atuado fora da sua circunscrição, tem-se ser necessária a intimação do Ministério Público, razão pela qual a sentença deve ser anulada.

Opostos embargos de declaração, nos quais a ré alegava omissão quanto à análise dos efeitos dos artigos 167, 168, parágrafo único, e 169 do Código Civil (que tratam da nulidade absoluta do negócio jurídico simulado e sua cognoscibilidade de ofício) e do artigo 333, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973 (sobre fatos impeditivos do direito do autor), foram eles rejeitados pelo TJMG, sob o fundamento genérico de inexistência de omissão, contradição ou obscuridade e de que a embargante buscava a rediscussão da matéria.

Irresignada, a ré, interpôs, então, o presente recurso especial, que ora analiso.

Da análise dos autos, entendo que merece prosperar o recurso interposto, pois, ao impedir a discussão acerca da nulidade do título de propriedade, decorrente de simulação, no bojo de ação reivindicatória, como matéria de defesa, o TJMG violou, claramente, o art. 168 do CC e afastou-se da jurisprudência desta Corte no sentido de que as causas de nulidade absoluta de negócio jurídico, por serem conhecíveis até mesmo de ofício pelo Juízo, devem ser apreciadas, em qualquer circunstância, independentemente do ajuizamento de ação própria. Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. EMBARGOS DE TERCEIRO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE OBRA DE ARTE "A CAPIRINHA", DE TARSILA DO AMARAL. NEGÓCIO JURÍDICO SIMULADO. REENQUADRAMENTO JURÍDICO. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DO REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DESTA CORTE. RECONHECIMENTO DE SIMULAÇÃO EM SEDE DE EMBARGOS DE TERCEIRO. POSSIBILIDADE. CAUSA DE NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA QUE PODE SER CONHECIDA ATÉ MESMO DE OFÍCIO PELO JUIZ. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. ART. 85, § 11, DO NCPC. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016)

serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Para modificar o entendimento do Tribunal Estadual sobre o enquadramento jurídico do negócio realizado entre CARLOS e SALIM (pai e filho), seria necessário o revolvimento do arcabouço fático-probatório carreado aos autos, procedimento sabidamente inviável nesta instância recursal em razão da incidência da sua Súmula nº 7. Precedentes.

3. O art. 167 do CC/02 alçou a simulação como motivo de nulidade do negócio jurídico. Em sendo assim, o negócio jurídico simulado é nulo e consequentemente ineficaz, ressalvado o que nele se dissimulou (art. 167, 2ª parte, do CC/02).

4. É desnecessário o ajuizamento de ação específica para se declarar a nulidade de negócio jurídico simulado. Dessa forma, não há como se restringir o seu reconhecimento em embargos de terceiro. Simulação que se configura em hipótese de nulidade absoluta insanável. Observância dos arts. 167 e 168, ambos do CC/02.

5. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.927.496/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/4/2021, DJe de 5/5/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SIMULAÇÃO. NULIDADE ABSOLUTA. ART. 168 DO CC 2002. RECONHECIMENTO DE OFÍCIO. PRESCINDE DE AÇÃO PRÓPRIA. RECURSO ESPECIAL DA FAZENDA NACIONAL A QUE SE DÁ PROVIMENTO.

1. A simulação no Código Civil de 1916 era causa de anulabilidade do ato jurídico, conforme previsão do seu art. 147, II. O atual Código Civil de 2002, considera a simulação como fator determinante de nulidade do negócio jurídico, dada a sua gravidade.

2. Os arts. 168, parágrafo único, e 169 do Código Civil, consubstanciam a chamada teoria das nulidades, proclamam que o negócio jurídico nulo é insuscetível de confirmação, não sendo permitido nem mesmo ao Juiz suprimir a nulidade, ainda que haja expresse requerimento das partes.

3. O entendimento atual do Superior Tribunal de Justiça é de que a nulidade absoluta é insanável, podendo assim ser declarada de ofício.

4. Logo, se o Juiz deve conhecer de ofício a nulidade absoluta, sendo a simulação causa de nulidade do negócio jurídico, sua alegação prescinde de Ação própria.

5. Diante do exposto, dá-se provimento ao Recurso Especial da Fazenda Nacional para determinar o retorno dos autos à origem a fim de que seja analisada a alegada Simulação.

(REsp n. 1.582.388/PE, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, julgado em 3/12/2019, DJe de 9/12/2019.)

Note-se que, no caso dos autos, a simulação alegada pela parte ré, se comprovada, pode afastar as conclusões das instâncias ordinárias acerca da legitimidade do registro de propriedade apresentado pela parte autora.

Assim, é necessária a devolução dos autos à origem, para o devido enfrentamento da questão, após regular instrução probatória.

Diante do exposto, dou provimento ao recurso especial, a fim de anular a sentença e o acórdão proferidos e determinar o retorno dos autos ao Juízo de origem

para que, admitida a defesa apresentada pela parte ré, seja apreciada a tese de nulidade absoluta arguida, reabrindo-se a fase de instrução probatória. Julgo prejudicados os demais pontos do recurso.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 1.575.043 / MG

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2015/0116683-0

Número de Origem:

0000048936201515 0000248157201513 0250739602012 02507396020128130672 0672120250739
10672120250739003 10672120250739004

Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ELIAD DE OLIVEIRA ALVES

ADVOGADO : ANDRÉ LUÍS DE ASSIS COSTA - MG085613

RECORRIDO : LIDIA ARAUJO DA SILVA

ADVOGADO : ÁLVARO ANTÔNIO DA COSTA JÚNIOR - MG118094

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/09/2025 a 22/09/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de setembro de 2025