



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1827626 - RJ (2021/0021305-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : **FORMATATTO COMERCIO DO VESTUARIO LTDA**
ADVOGADOS : **FLÁVIO ROBERTO ALVES DE MACEDO - RJ074459**
 DIEGO MASCHERONI WERNECK CARBONELLI - RJ138279
AGRAVADO : **ELEN ROSI DE SOUZA MEIGA COELHO SADKOWSKI**
AGRAVADO : **ANTONIO CARLOS SADKOWSKI**
ADVOGADOS : **FERNANDO MONTESANO SCHETTINO - RJ056322**
 FERNANDO SIMAS MARTINHO - RJ152017
AGRAVADO : **MALHAS XIQUITA INDUSTRIA COMERCIO E SERVICOS LTDA**
AGRAVADO : **XIQUITA SERVIÇOS E PLANEJAMENTOS LTDA**
ADVOGADO : **MARY HELLEN CAMPELLO DA ROSA - RJ216689**

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA, DE PLANO, NÃO CONHECER DO APELO EXTREMO.

INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA.

1. Na hipótese, as instâncias ordinárias concluíram ter havido simulação no negócio jurídico, ante a existência de declaração falsa em relação ao preço dos bens. A alteração de tais conclusões demanda a incursão nas questões fático-probatórias dos autos, providência vedada pela Súmula 7 do STJ. Precedentes.

2. Acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que a simulação é causa de nulidade absoluta do negócio jurídico, nos termos do art. 167 do CC. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

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 18/03/2025 a 24/03/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 25 de março de 2025.

Ministro Marco Buzzi
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1827626 - RJ (2021/0021305-5)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : FORMATATTO COMERCIO DO VESTUARIO LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO ROBERTO ALVES DE MACEDO - RJ074459
DIEGO MASCHERONI WERNECK CARBONELLI - RJ138279
AGRAVADO : ELEN ROSI DE SOUZA MEIGA COELHO SADKOWSKI
AGRAVADO : ANTONIO CARLOS SADKOWSKI
ADVOGADOS : FERNANDO MONTESANO SCHETTINO - RJ056322
FERNANDO SIMAS MARTINHO - RJ152017
AGRAVADO : MALHAS XIQUITA INDUSTRIA COMERCIO E SERVICOS LTDA
AGRAVADO : XIQUITA SERVIÇOS E PLANEJAMENTOS LTDA
ADVOGADO : MARY HELLEN CAMPELLO DA ROSA - RJ216689

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA, DE PLANO, NÃO CONHECER DO APELO EXTREMO.

INSURGÊNCIA DA PARTE AUTORA.

1. Na hipótese, as instâncias ordinárias concluíram ter havido simulação no negócio jurídico, ante a existência de declaração falsa em relação ao preço dos bens. A alteração de tais conclusões demanda a incursão nas questões fático-probatórias dos autos, providência vedada pela Súmula 7 do STJ. Precedentes.

2. Acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que a simulação é causa de nulidade absoluta do negócio jurídico, nos termos do art. 167 do CC. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo interno, interposto por FORMATATTO COMÉRCIO DO VESTUÁRIO LTDA., em face de decisão monocrática de fls. 833-837, e-STJ, que conheceu do agravo para não conhecer do reclamo.

O apelo extremo, fundado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da

Constituição Federal, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (fls. 696-697, e-STJ):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PERMUTA. SIMULAÇÃO. NULIDADE. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PREÇO VIL. INEXISTÊNCIA DE QUITAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. Ação cognitiva ajuizada por locatária a buscar a declaração da nulidade de permuta do imóvel locado por bens móveis e a adjudicação da coisa locada, pelo valor da permuta, o qual foi prévia e judicialmente depositado. Agravos retidos interpostos por ambas as partes de decisão que indefere produção de prova oral. Agravo retido de decisão que indefere complementação, pela autora, da diferença entre o que depositara de início e o valor do imóvel alugado, segundo laudo pericial. [...] 8. Primeiro agravo retido não conhecido. Demais agravos retidos conhecidos e desprovidos. Apelos conhecidos e desprovidos.

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 728-732, e-STJ).

Nas razões do especial (fls. 735-756, e-STJ), a parte recorrente apontou, além da divergência jurisprudencial, violação aos artigos: a) 1.022, II, do CPC, deduzindo ter havido omissão no acórdão acerca dos dispositivos legais suscitados pela recorrente; b) 167, caput e § 2º do CC; 27 e 33 da Lei 8.245/91, ao argumento da existência de direito de preferência da recorrente à aquisição do imóvel locado, com a sua adjudicação compulsória por preço justo.

Contrarrazões apresentadas às fls. 764-765, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 772-776, e-STJ), o Tribunal de origem negou seguimento ao reclamo, dando ensejo ao agravo de fls. 778-784, e-STJ.

Contraminuta às fls. 792-798, e-STJ.

Em decisão singular (fls. 833-837, e-STJ), não se conheceu do reclamo, ante: **a)** a ausência de omissão no acórdão, afastando-se a tese de negativa de prestação jurisdicional; **b)** a incidência da Súmula 7/STJ, ante a necessidade de revolvimento de matéria fática e provas dos autos, providência vedada em sede de recurso especial.

No presente agravo interno (fls. 841-844, e-STJ), sustenta-se a inaplicabilidade da Súmula 7/STJ.

Sem impugnação.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelo agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Cinge-se a irresignação veiculada no presente reclamo tão somente acerca da incidência da Súmula 7/STJ, restando preclusas as demais questões, não impugnadas por meio do presente agravo interno.

Na hipótese, conforme consta da decisão ora combatida, a recorrente apontou ofensa aos artigos 167, caput e § 2 do CC; 27 e 33 da Lei 8.245/91, sustentando ter direito de preferência na aquisição do imóvel locado, com a sua adjudicação compulsória por preço justo.

A respeito, o Tribunal de origem, com amparo no acervo probatório dos autos, concluiu que "*O inquilino preterido no direito de preempção não pode pretender, para efeitos de fazer valer sua preferência, que o valor do bem seja pautado em ato simulado, porque este é nulo e, assim, não produz efeitos. Como já consignado, sob pena de ferir a boa-fé objetiva, não se pode determinar adjudicação compulsória de bem imóvel se não há quitação do preço, considerado este o valor de mercado e não o valor que, apontado como irrisório, foi fator determinante para o reconhecimento da simulação.*" (fl. 705, e-STJ).

Além disso, as instâncias ordinárias consignaram expressamente ter havido simulação, em razão da existência de declaração falsa em relação ao preço dos bens permutados (fl. 705, e-STJ).

In casu, rever tais conclusões, com o objetivo de acolher a pretensão recursal, na forma como posta, demandaria necessário revolvimento de matéria fática e provas dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, à luz do óbice contido na Súmula 7 desta Corte. Nesse sentido, precedentes:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. BENS IMÓVEIS. IDOSO. PROCURAÇÃO OUTORGADA À SOBRINHA. ADMINISTRAÇÃO. VENDA. SIMULAÇÃO. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ. MORTE DO MANDANTE. PRESTAÇÃO DE CONTAS. DIREITO DOS HERDEIROS. CLÁUSULA CONTRATUAL. ILEGALIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. SIMULAÇÃO RELATIVA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS NºS 282 E 356/STF. 1. Modificar a conclusão do acórdão recorrido, que constatou a ocorrência de simulação em virtude de a sobrinha ter se aproveitado de procuração outorgada por seu tio idoso para alienar os imóveis ao filho, é providência que demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial pela Súmula nº 7/STJ. [...] 5. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.050.249/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 15/12/2023.) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL. IRRESIGNAÇÃO RECURSAL DOS AUTORES. [...] 3. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem, relativa à insuficiência de provas para a comprovação da simulação alegada, fundamenta-se nas particularidades do contexto que permeia a controvérsia. Incidência da Súmula 7 do STJ. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.226.564/PR,

relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/5/2023, DJe de 11/5/2023.) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. NÃO OCORRÊNCIA. SIMULAÇÃO. AFASTAMENTO. TÍTULO EXECUTIVO HÁBIL. COBRANÇA. JUROS COMPOSTOS. INEXISTÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. TÍTULO DE CRÉDITO. PROTESTO EM COMARCA DIVERSA DA ESTIPULADA PARA O PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE NULIDADE DO TÍTULO. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. [...] 2. **No caso em apreço, o eg. Tribunal a quo, à luz das provas existentes nos autos, concluiu pela não ocorrência de simulação** a ensejar a anulação do negócio jurídico em questão, bem como não ter ocorrido nenhuma cobrança de juros compostos. 3. **A modificação de tais entendimentos lançados no v. acórdão recorrido, nos moldes em que ora postulada, demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável na via estreita do recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.** [...] 5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.014.716/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 2/12/2022.) [grifou-se]

Inafastável, portanto, o óbice da Súmula 7 do STJ, cujo enunciado impede o seguimento do reclamo por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

Ademais, ao concluir que *o ato jurídico simulado é nulo e, por isso, não produz efeitos*, bem assim que *o locatário preterido no seu direito de preferência somente poderá haver para si o imóvel, mediante pagamento do preço*, o Tribunal a quo decidiu em consonância com a jurisprudência desta Corte acerca da matéria, a saber:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. NULIDADE DE ATO SOCIETÁRIO. OMISSÃO. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. SIMULAÇÃO. FALSIFICAÇÃO DE ASSINATURA. LAUDO GRAFOTÉCNICO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. DEFICIÊNCIA RECURSAL. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. O Tribunal de origem reconheceu a nulidade do ato jurídico em razão da falsificação da assinatura do autor, devidamente comprovada por laudo grafotécnico. A modificação do entendimento lançado no acórdão recorrido demandaria o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7 deste Pretório. 2. **Consoante entendimento desta Corte Superior, a simulação é causa de nulidade absoluta do negócio jurídico**, insuscetível, portanto, de prescrição ou de decadência, nos termos dos arts. 167 e 169 do CC/2002. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 1.391.195/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 15/12/2023.) [grifou-se]

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE SIMULAÇÃO. SIMULAÇÃO. NULIDADE ABSOLUTA. DECADÊNCIA NÃO CONFIGURADA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA

568/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. 1. Ação declaratória de simulação. 2. **A simulação é insuscetível de prescrição ou de decadência, por ser causa de nulidade absoluta do negócio jurídico simulado, nos termos dos arts. 167 e 169 do Código Civil. Precedentes.** [...] 4. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido. (AgInt no AREsp n. 2.326.370/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 11/10/2023.) [grifou-se]

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO SEGUIMENTO AO APELO EXTREMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR. 1. **A legislação em vigor determina expressamente que o locatário preterido no seu direito de preferência somente poderá haver para si o imóvel, mediante depósito do preço, se o contrato de locação estiver averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel (art. 33, Lei n. 8.245/91). O autor não atendeu aos pressupostos exigidos por lei para ter assegurado o direito de preferência, não demonstrou condições de adquirir o bem e não logrou êxito em comprovar o prejuízo alegado. Súmula 83 do STJ.** [...] 4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp n. 1.299.010/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 6/10/2015, DJe de 14/10/2015.) [grifou-se]

Desta forma, estando o acórdão recorrido alinhado ao entendimento desta Corte, incide, também, o teor da Súmula 83/STJ.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada, com acréscimo de fundamentação.

2. Do exposto, nega-se provimento ao agravo interno.
É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 1.827.626 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0021305-5

Número de Origem:

00012059420048190042 12059420048190042 20040420014842 202024500639

Sessão Virtual de 18/03/2025 a 24/03/2025

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MARCO BUZZI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FORMATATTO COMERCIO DO VESTUARIO LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO ROBERTO ALVES DE MACEDO - RJ074459
DIEGO MASCHERONI WERNECK CARBONELLI - RJ138279
AGRAVADO : ELEN ROSI DE SOUZA MEIGA COELHO SADKOWSKI
AGRAVADO : ANTONIO CARLOS SADKOWSKI
ADVOGADOS : FERNANDO MONTESANO SCHETTINO - RJ056322
FERNANDO SIMAS MARTINHO - RJ152017
AGRAVADO : MALHAS XIQUITA INDUSTRIA COMERCIO E SERVICOS LTDA
OUTRO NOME : XIQUITA SERVIÇOS E PLANEJAMENTOS LTDA
ADVOGADOS : ANDRÉ FELIPE WEINSCHUTZ GHEREN - RJ093699
MARY HELLEN CAMPELLO DA ROSA - RJ216689
ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FORMATATTO COMERCIO DO VESTUARIO LTDA
ADVOGADOS : FLÁVIO ROBERTO ALVES DE MACEDO - RJ074459
DIEGO MASCHERONI WERNECK CARBONELLI - RJ138279

AGRAVADO : ELEN ROSI DE SOUZA MEIGA COELHO SADKOWSKI
AGRAVADO : ANTONIO CARLOS SADKOWSKI
ADVOGADOS : FERNANDO MONTESANO SCHETTINO - RJ056322
FERNANDO SIMAS MARTINHO - RJ152017
AGRAVADO : MALHAS XIQUITA INDUSTRIA COMERCIO E SERVICOS LTDA
AGRAVADO : XIQUITA SERVIÇOS E PLANEJAMENTOS LTDA
ADVOGADO : MARY HELLEN CAMPELLO DA ROSA - RJ216689

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/03/2025 a 24/03/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 24 de março de 2025