



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2536077 - SP
(2023/0408779-9)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : PEDRO HENRIQUES BOMBINI
AGRAVANTE : DAYEN CAROLINE BETEZEK BOMBINI
ADVOGADOS : ADELER FERREIRA DE SOUZA - SP172245
JOAO EDER FURLAN FERREIRA DE SOUZA - SP329082
FERNANDO FURLAN FERREIRA DE SOUZA - SP422730
AGRAVADO : BENEDITA MARIA ALVES
ADVOGADA : BÁRBARA APARECIDA DE LIMA BALDASSO FERRAZ -
SP302834
AGRAVADO : ALFA-CARAGUATATUBA EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : DENILSON ALVES DE OLIVEIRA - SP231895
WAGNER DUCCINI - SP258875
INTERES. : EDUARDO PAULINO

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. ATO JURÍDICO PERFEITO. REGISTRO IMOBILIÁRIO. BOA-FÉ AFASTADA. DECISÃO MANTIDA.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. O magistrado é o destinatário final das provas, cabendo-lhe analisar a necessidade de sua produção, cujo indeferimento fundamentado não configura cerceamento de defesa.
4. A interposição de agravo, por si só, não é suficiente para imposição da multa do art. 1.021, § 4º, do CPC.
5. A majoração de honorários em agravo interno não é cabível por não inaugurar nova instância.
6. 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 02/06/2026 a 08/06/2026, 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2536077 - SP
(2023/0408779-9)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : PEDRO HENRIQUES BOMBINI
AGRAVANTE : DAYEN CAROLINE BETEZEK BOMBINI
ADVOGADOS : ADELER FERREIRA DE SOUZA - SP172245
JOAO EDER FURLAN FERREIRA DE SOUZA - SP329082
FERNANDO FURLAN FERREIRA DE SOUZA - SP422730
AGRAVADO : BENEDITA MARIA ALVES
ADVOGADA : BÁRBARA APARECIDA DE LIMA BALDASSO FERRAZ -
SP302834
AGRAVADO : ALFA-CARAGUATATUBA EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : DENILSON ALVES DE OLIVEIRA - SP231895
WAGNER DUCCINI - SP258875
INTERES. : EDUARDO PAULINO

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. ATO JURÍDICO PERFEITO. REGISTRO IMOBILIÁRIO. BOA-FÉ AFASTADA. DECISÃO MANTIDA.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).
3. O magistrado é o destinatário final das provas, cabendo-lhe analisar a necessidade de sua produção, cujo indeferimento fundamentado não configura cerceamento de defesa.
4. A interposição de agravo, por si só, não é suficiente para imposição da multa do art. 1.021, § 4º, do CPC.
5. A majoração de honorários em agravo interno não é cabível por não inaugurar nova instância.
6. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por PEDRO HENRIQUES BOMBINI e DAYEN CAROLINE BETEZEK BOMBINI contra decisão singular da minha lavra em que neguei provimento ao agravo em recurso especial, pelos seguintes fundamentos: a) inexistência de negativa de prestação jurisdicional; b) impedimento de revisão do mérito por incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ (fls. 621-626).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega que houve erro de fato e negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem reconheceu a tempestividade da contestação e deveria ter avaliado documentos que indicam preço real de R\$ 27.000,00, e não R\$ 3.000,00, violando os arts. 489 e 1.022 do CPC, e o art. 966, § 1º, do CPC.

Alega, ainda, que não há reexame de provas, mas reavaliação jurídica. Defende afastamento das Súmulas 5 e 7 do STJ e sustenta necessidade de exame integral das teses federais deduzidas com base nos arts. 9, 10, 11, 369 e 370 do CPC, sob argumento de cerceamento de defesa.

Por fim, defende ato jurídico perfeito e direito adquirido derivados do registro imobiliário, à luz dos arts. 1.227 e 1.228 do Código Civil e dos §§ 9º e 11 do art. 19 da Lei 6.015/1973, apontando boa-fé de terceiros e impossibilidade de anulação direta em face dos adquirentes de título registrado.

Na sua impugnação ao agravo interno, ALFA CARAGUATATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA alega incidência das Súmulas 7 do STJ e 182 do STJ e deficiência de fundamentação à luz da Súmula 284 do STF, requerendo multa do art. 1.021, § 4º, do CPC e majoração de honorários (fls. 645-651).

Decorreu o prazo sem apresentação de impugnação por BENEDITA MARIA ALVES (fl. 655).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, Benedita Maria Alves ajuizou ação anulatória para declarar nulos os negócios jurídicos que ensejaram os registros R.2 e R.3 da matrícula 58.782 do Registro de Imóveis de Caraguatatuba, mantendo a posse do lote 22 da quadra 34 no Loteamento Balneário Recanto do Sol. Baseou seu pedido em escritura pública de 10/6/1992 e em posteriores alienações realizadas em 2014, alegando fraude e simulação, inclusive por preço irrisório de R\$ 3.000,00. A decisão de primeiro grau julgou procedente o pedido e determinou o cancelamento dos registros, afastando a alegação de ato jurídico perfeito e reconhecendo simulação.

O Tribunal de origem, em sucessivos embargos, reconheceu a tempestividade da contestação, afastou a revelia, rejeitou a nulidade por decisão surpresa e cerceamento de defesa, e confirmou a nulidade dos negócios por simulação, à vista do preço muito abaixo de mercado e da ausência de boa-fé dos adquirentes, mantendo a autora na posse.

O acórdão também consignou que documentos relativos ao alegado valor de R\$ 27.000,00 foram juntados após a sentença, sem caráter de documento novo e sem devolução específica na apelação, razão pela qual não foram apreciados naquela sede; apontou a inadequação de segundos embargos para atacar vícios já resolvidos nos primeiros embargos; e reforçou que a discussão sobre preço ínfimo e simulação

sustentou a manutenção da nulidade com retorno ao status quo ante, nos termos do art. 182 do Código Civil.

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

A controvérsia centra-se nas alegações de erro de fato, negativa de prestação jurisdicional, cerceamento de defesa e ato jurídico perfeito dos agravantes, que sustentam ter adquirido imóvel pelo valor real de R\$ 27.000,00, e não por R\$ 3.000,00 como consignado nas instâncias ordinárias.

O agravo interno não merece provimento.

Inicialmente, quanto à suposta violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC e à alegada negativa de prestação jurisdicional, não merece prosperar o recurso especial, uma vez que, no caso, ao longo de sucessivos embargos de declaração, o Tribunal de origem analisou de forma exaustiva as teses relativas à tempestividade da contestação, ao cerceamento de defesa, à simulação do negócio jurídico e à inaplicabilidade da tese do ato jurídico perfeito, emitindo pronunciamento de forma fundamentada sobre o assunto, ainda que em sentido contrário à pretensão do agravante.

Ressalto, no ponto, que, de acordo com a jurisprudência deste Tribunal, o julgador não é obrigado a abordar todos os temas invocados pela parte se, para decidir a controvérsia, apenas um deles é suficiente ou prejudicial dos outros (AgRg no AREsp n. 2.322.113/MG, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 12/6/2023; AgInt no AREsp n. 1.728.763/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023; e AgInt no AREsp n. 2.129.548/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022).

Ademais, no tocante ao argumento de que o valor real pago pelos agravantes seria de R\$ 27.000,00, e não R\$ 3.000,00, o Tribunal de origem examinou a questão e assentou que os documentos relativos a esse valor foram juntados somente após a prolação da sentença, sem configurar documento novo apto a modificar o resultado do julgamento e sem devolução específica em sede de apelação. Referida conclusão revela que a questão foi rejeitada com base nos elementos fáticos e probatórios constantes dos autos, de modo que derruir a premissa assentada na origem é providência que esbarra nos enunciados das Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça. No mesmo sentido, o STJ já assentou que o reconhecimento de fraude com base na aquisição de imóvel por valor muito abaixo do mercado, "a par de outros elementos fáticos cuja revisão é vedada na instância excepcional a teor do que orienta a nota n. 7 da Súmula de Jurisprudência do STJ" (AgInt no AREsp n. 2.555.607/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025).

Como se vê, o que pretende a parte agravante é rediscutir a valoração das provas produzidas nas instâncias ordinárias para afastar a conclusão de que o preço ínfimo evidenciava a ausência de boa-fé e a simulação dos negócios.

No que se refere à tese do ato jurídico perfeito e do direito adquirido, fundada nos arts. 1.227 e 1.228 do Código Civil e nos §§ 9º e 11 do art. 19 da Lei 6.015/1973, o Tribunal estadual concluiu, com base nas circunstâncias fáticas do caso, que os agravantes não podem ser considerados terceiros de boa-fé, dado o caráter irrisório do preço pago pelo imóvel, incompatível com os valores praticados no mercado local. A proteção conferida pelo registro imobiliário pressupõe a boa-fé do adquirente, elemento que as instâncias ordinárias afastaram à luz das provas dos autos. Modificar essa conclusão implicaria reexame de prova, vedado pelas Súmulas 5 e 7 do STJ.

Por fim, o alegado cerceamento de defesa, decorrente do julgamento antecipado da lide, também foi enfrentado pelo colegiado estadual, que consignou expressamente que a boa-fé se presumia e os fatos alegados pelos réus estavam documentalmente comprovados, razão pela qual não havia necessidade de dilação probatória. A propósito, nos termos da jurisprudência do STJ: "[n]ão configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide quando o julgador entender adequadamente instruído o feito, declarando a prescindibilidade da produção probatória, por se tratar de matéria eminentemente de direito ou de fato que deva ser provado documentalmente" (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.877.636/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 23/3/2026).

Quanto à majoração de honorários requerida pela parte ora agravada, cumpre ressaltar que, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, só tem cabimento quando inaugurada uma nova instância, não sendo essa a hipótese em apreço.

Por fim, quanto ao pedido da parte ora agravada para aplicação de multa, registro que, em que pese o não provimento do recurso, a sua interposição, por si só, não pode ser considerada como protelatória ou como litigância de má-fé, de modo que incabível, por ora, a aplicação de penalidade à parte que exerce regularmente faculdade processual prevista em lei (EDcl no AgInt nos EAREsp 782.294/DF, de minha relatoria, Segunda Seção, julgado em 13/12/2017, DJe 18/12/2017).

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.536.077 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0408779-9

Número de Origem:

10038050620148260126 1003805062014826012610041928120148260126 10041928120148260126

Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : PEDRO HENRIQUES BOMBINI

AGRAVANTE : DAYEN CAROLINE BETEZEK BOMBINI

ADVOGADOS : ADELER FERREIRA DE SOUZA - SP172245

JOAO EDER FURLAN FERREIRA DE SOUZA - SP329082

FERNANDO FURLAN FERREIRA DE SOUZA - SP422730

AGRAVADO : BENEDITA MARIA ALVES

ADVOGADA : BÁRBARA APARECIDA DE LIMA BALDASSO FERRAZ - SP302834

AGRAVADO : ALFA-CARAGUATATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : DENILSON ALVES DE OLIVEIRA - SP231895

WAGNER DUCCINI - SP258875

INTERES. : EDUARDO PAULINO

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : PEDRO HENRIQUES BOMBINI

AGRAVANTE : DAYEN CAROLINE BETEZEK BOMBINI

ADVOGADOS : ADELER FERREIRA DE SOUZA - SP172245

JOAO EDER FURLAN FERREIRA DE SOUZA - SP329082

FERNANDO FURLAN FERREIRA DE SOUZA - SP422730

AGRAVADO : BENEDITA MARIA ALVES

ADVOGADA : BÁRBARA APARECIDA DE LIMA BALDASSO FERRAZ - SP302834
AGRAVADO : ALFA-CARAGUATATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA
ADVOGADOS : DENILSON ALVES DE OLIVEIRA - SP231895
WAGNER DUCCINI - SP258875
INTERES. : EDUARDO PAULINO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/06/2026 a 08/06/2026, por unanimidade, decidiu 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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 08 de junho de 2026