



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2600869 - PR(2024/0117201-3)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : LAERCIO FRANCO
AGRAVANTE : ANA LUCIA REIS FRANCO
AGRAVANTE : HADASSA DIAS FRANCO CONCEICAO
AGRAVANTE : JOSE ROBERTO ALVES MOREIRA
AGRAVANTE : JOSIELI ALVES DE LIMA MOREIRA
ADVOGADOS : CÉSAR EDUARDO MISAEL DE ANDRADE - PR017523
GABRIEL SIMÕES LOPES - PR080370
AGRAVADO : COMERCIAL DE COMBUSTIVEIS LUNDA LTDA
ADVOGADO : JAIME PEGO SIQUEIRA - PR018593
AGRAVADO : M.I. PAR 58 ADMINISTRADORA DE IMOVEIS E PARTICIPACOES SOCIAIS LTDA
ADVOGADA : ALINE FERNANDA BARBOZA XAVIER DE ASSIS - PR105987
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
INTERES. : ANGELA ANDREIA MATIAZI OREJANA
INTERES. : ANJO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
INTERES. : JOAO SANDRO OREJANA
INTERES. : JOSÉ CARLOS FRATTI
INTERES. : ALVINA PADUA DA SILVA
INTERES. : MANOEL FRANCISCO DA SILVA
INTERES. : COMERCIAL DE COMBUSTIVEIS LUNDA LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ANULAÇÃO DE ESCRITURA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TERCEIROS DE BOA-FÉ E SÚMULA 7/STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do TRF da 4ª Região que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ e prejudicou o conhecimento pela alínea c em razão do óbice aplicado à alínea a.
2. A controvérsia diz respeito à ação de procedimento comum de anulação de escritura e pedidos correlatos; o valor da causa foi fixado em R\$ 747.471,01.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos de nulidade, extinguiu sem resolução do mérito o pedido indenizatório quanto aos particulares por incompetência e fixou honorários de 20% sobre o valor da causa, com rateio entre os réus.

4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação para reduzir os honorários para 10% sobre o valor atualizado da causa, mantendo a validade das transferências e a proteção aos terceiros de boa-fé.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 1.022, I e II, e 489, § 1º, IV, V e VI, do CPC por omissão, contradição e falta de fundamentação sobre honorários e causalidade; (ii) saber se houve má aplicação do art. 292 do CPC quanto ao valor da causa e à fixação dos honorários; (iii) saber se o negócio jurídico deve ser anulado à luz dos arts. 145 e 171, II, do CC por dolo e lesão; (iv) saber se incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório e de cláusulas contratuais; e (v) saber se há dissídio jurisprudencial com o RMS 56.678/RJ quanto ao tema.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional: o acórdão enfrentou de modo claro os pontos essenciais, inclusive honorários à luz do Tema 1.076/STJ, afastando a condenação de réus excluídos por incompetência e preservando terceiros de boa-fé.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ, bem como a Súmula n. 5 do STJ, para obstar o reexame de provas e cláusulas na tese de anulação por dolo/lesão.

8. A fixação dos honorários observa o Tema 1.076/STJ, com percentual de 10% sobre o valor atualizado da causa, afastada a equidade em causas de alto valor.

9. O dissídio não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e permanece prejudicado pela incidência da Súmula n. 7 do STJ; o acórdão está em harmonia com a jurisprudência desta Corte sobre consolidação da propriedade fiduciária, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ, e a Súmula n. 5 do STJ, para vedar o reexame de provas e cláusulas na pretensão de anulação por dolo/lesão. Aplica-se o Tema 1.076/STJ para fixar honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa, afastada a equidade em causas de alto valor. Incide a Súmula n. 83 do STJ diante da harmonia do acórdão recorrido com a jurisprudência sobre consolidação da propriedade fiduciária. O dissídio jurisprudencial não é conhecido por ausência de cotejo analítico e pela prejudicialidade decorrente da Súmula n. 7 do STJ.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 10, 85 §§ 2 e 11, 355 I, 370 parágrafo único, 489 § 1º IV, V e VI, 1.003 § 6, 1.022 I e II, 1.025, 1.029 § 1º; CC, arts. 104 II, 169, 178, 182, 215, 1245 § 1º e § 2º, 145 e 171 II; Lei n. 9.514/1997, arts. 27 §§ 4 e 5; CF, art. 93 IX; RISTJ, art. 255 § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmulas n. 5, 7 e 83; STF/Súmula n. 284; STJ, AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.135.804/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.197.374/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 10/6/2025; STJ, REsp n. 2.138.047/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025; STJ, REsp n. 2.099.089/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2600869 - PR (2024/0117201-3)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : LAERCIO FRANCO
AGRAVANTE : ANA LUCIA REIS FRANCO
AGRAVANTE : HADASSA DIAS FRANCO CONCEICAO
AGRAVANTE : JOSE ROBERTO ALVES MOREIRA
AGRAVANTE : JOSIELI ALVES DE LIMA MOREIRA
ADVOGADOS : CÉSAR EDUARDO MISAEL DE ANDRADE - PR017523
GABRIEL SIMÕES LOPES - PR080370
AGRAVADO : COMERCIAL DE COMBUSTIVEIS LUNDA LTDA
ADVOGADO : JAIME PEGO SIQUEIRA - PR018593
AGRAVADO : M.I. PAR 58 ADMINISTRADORA DE IMOVEIS E
PARTICIPACOES SOCIAIS LTDA
ADVOGADA : ALINE FERNANDA BARBOZA XAVIER DE ASSIS -
PR105987
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
INTERES. : ANGELA ANDREIA MATIAZI OREJANA
INTERES. : ANJO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
INTERES. : JOAO SANDRO OREJANA
INTERES. : JOSÉ CARLOS FRATTI
INTERES. : ALVINA PADUA DA SILVA
INTERES. : MANOEL FRANCISCO DA SILVA
INTERES. : COMERCIAL DE COMBUSTIVEIS LUNDA LTDA

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ANULAÇÃO DE ESCRITURA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. TERCEIROS DE BOA-FÉ E SÚMULA 7/STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do TRF da 4ª Região que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ e prejudicou o conhecimento pela alínea c em razão do óbice aplicado à alínea a.
2. A controvérsia diz respeito à ação de procedimento comum de anulação de escritura e pedidos correlatos; o valor da causa foi fixado em R\$ 747.471,01.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos de nulidade, extinguiu sem resolução do mérito o pedido indenizatório quanto aos particulares por incompetência e fixou honorários de 20% sobre o valor da causa, com rateio entre os réus.
4. A Corte de origem deu parcial provimento à apelação para reduzir os honorários para 10% sobre o valor atualizado da causa, mantendo a validade das transferências e a proteção aos terceiros de boa-fé.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 1.022, I e II, e 489, § 1º, IV, V e VI, do CPC por omissão, contradição e falta de fundamentação sobre honorários e causalidade; (ii) saber se houve má aplicação do art. 292 do CPC quanto ao valor da causa e à fixação dos honorários; (iii) saber se o negócio jurídico deve ser anulado à luz dos arts. 145 e 171, II, do CC por dolo e lesão; (iv) saber se incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório e de cláusulas contratuais; e (v) saber se há dissídio jurisprudencial com o RMS 56.678/RJ quanto ao tema.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional: o acórdão enfrentou de modo claro os pontos essenciais, inclusive honorários à luz do Tema 1.076/STJ, afastando a condenação de réus excluídos por incompetência e preservando terceiros de boa-fé.
7. Incide a Súmula n. 7 do STJ, bem como a Súmula n. 5 do STJ, para obstar o reexame de provas e cláusulas na tese de anulação por dolo/lesão.
8. A fixação dos honorários observa o Tema 1.076/STJ, com percentual de 10% sobre o valor atualizado da causa, afastada a equidade em causas de alto valor.

9. O dissídio não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e permanece prejudicado pela incidência da Súmula n. 7 do STJ; o acórdão está em harmonia com a jurisprudência desta Corte sobre consolidação da propriedade fiduciária, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ, e a Súmula n. 5 do STJ, para vedar o reexame de provas e cláusulas na pretensão de anulação por dolo/lesão. Aplica-se o Tema 1.076/STJ para fixar honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa, afastada a equidade em causas de alto valor. Incide a Súmula n. 83 do STJ diante da harmonia do acórdão recorrido com a jurisprudência sobre consolidação da propriedade fiduciária. O dissídio jurisprudencial não é conhecido por ausência de cotejo analítico e pela prejudicialidade decorrente da Súmula n. 7 do STJ.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 10, 85 §§ 2 e 11, 355 I, 370 parágrafo único, 489 § 1 IV, V e VI, 1.003 § 6, 1.022 I e II, 1.025, 1.029 § 1; CC, arts. 104 II, 169, 178, 182, 215, 1245 § 1 e § 2, 145 e 171 II; Lei n. 9.514/1997, arts. 27 §§ 4 e 5; CF, art. 93 IX; RISTJ, art. 255 § 1.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmulas n. 5, 7 e 83; STF/Súmula n. 284; STJ,

AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.135.804/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2197374/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 10/6/2025; STJ, REsp n. 2.138.047/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025; STJ, REsp n. 2.099.089/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LAERCIO FRANCO, ANA LUCIA REIS FRANCO, JOSE ROBERTO ALVES MOREIRA, HADASSA DIAS FRANCO e JOSIELI ALVES DE LIMA MOREIRA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, pelos óbices à pretensão de revolvimento do conjunto fático-probatório, com incidência da Súmula n. 7 do STJ, e ao conhecimento pela alínea c em razão do impedimento decorrente do óbice aplicado pela alínea a (fls. 2225-2228). Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta de M.I. PAR 58 ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES SOCIAIS EIRELI (fls. 2299-2303) em que sustenta a manutenção do juízo negativo de admissibilidade por incidência da Súmula n. 7 do STJ e pede a majoração de honorários; contraminuta de COMERCIAL DE COMBUSTÍVEIS LUNDA LTDA (fls. 2291-2297) em que argui, preliminarmente, a intempestividade por ausência de comprovação de feriado local (art. 1.003, §6º, do CPC), defende a aplicação da Súmula n. 7 do STJ e a incidência da Súmula n. 284 do STF, e requer a manutenção da decisão e a majoração de honorários.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do TRF da 4ª Região em apelação cível, nos autos de ação de procedimento comum de anulação de escritura e pedidos correlatos.

O julgado foi assim ementado (fl. 2086):

CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SUSPENSÃO DE LEILÃO INVIABILIZADA. AQUISIÇÃO POR TERCEIRO DE BOA-FÉ. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE NULIDADE.

1. A pretensão da apelante esbarra no acordo judicial firmado nos autos da ação monitória ajuizada contra ela, cujos termos fixam prazo para o autor providenciar o distrato da primeira escritura, e estipula que o antigo proprietário do imóvel outorgue nova escritura de compra e venda do imóvel em favor de terceiro.
2. A alienação do bem permanece válida, assim como todas as transferências de propriedade posteriores, especialmente para respeitar os direitos dos terceiros de boa-fé. O imóvel, ao fim, foi levado a dois leilões extrajudiciais e não tendo ocorrido essa arrematação, acabou alienado por venda direta, tendo sido adquirido regularmente por terceiro de boa-fé.
3. Evidenciado que o autor nunca foi proprietário do imóvel, porquanto a escritura pública antes lavrada em seu favor jamais foi levada a registro.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 2124):

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. REQUISITOS. REDISCUSSÃO: IMPOSSIBILIDADE. PREQUESTIONAMENTO.

1. Os embargos de declaração têm cabimento contra qualquer decisão e objetivam esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão e corrigir erro material.
2. O recurso é descabido quando busca meramente rediscutir, com intuito infringente, o mérito da ação, providência incompatível com a via eleita.
3. Em face da discussão acerca do prequestionamento e considerando a disciplina do art. 1.025 do CPC/2015, os elementos que a parte suscitou nos embargos de declaração serão considerados como prequestionados mesmo com sua rejeição, desde que tribunal superior considere que houve erro, omissão, contradição ou obscuridade.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.022, I e II, do Código de Processo Civil, porque o acórdão teria sido omissos e contraditórios ao não enfrentar a tese de arbitramento dos honorários contra quem deu causa à demanda e ao não analisar os pontos que poderiam alterar o resultado, negando prestação jurisdicional;

b) 489, § 1º, IV, V e VI, do Código de Processo Civil, já que teria havido falta de fundamento válido, por não enfrentar argumentos capazes de infirmar a conclusão, inclusive sobre o princípio da causalidade na sucumbência;

c) 292, do Código de Processo Civil, pois o Tribunal teria aplicado incorretamente o dispositivo ao tratar do valor da causa e da fixação dos honorários, em contexto de alto valor econômico;

d) 145 e 171, II, do Código Civil, porquanto, à luz do dolo e da lesão, o negócio jurídico deveria ter sido anulado diante da conduta dos recorridos ao adquirirem a totalidade do imóvel e o utilizarem em alienação fiduciária.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que não houve nulidade da cadeia de transmissão e que as transferências a terceiros de boa-fé devem ser preservadas, divergiu do entendimento indicado no RMS 56.678/RJ.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a violação de lei federal e a divergência jurisprudencial, com a reforma do acórdão e a declaração de nulidade dos atos; requer ainda a concessão de gratuidade de justiça e, subsidiariamente, o arbitramento dos honorários conforme o princípio da causalidade, com redução equitativa.

Contrarrazões às fls. 2216-2219.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de procedimento comum em que a parte autora pleiteou a anulação/nulidade da escritura pública lavrada em favor de terceiros, o bloqueio via CNIB/averbação na matrícula e, ao final, a reintegração da propriedade ou, alternativamente, perdas e danos (fls. 2156-2157). O valor da causa foi fixado em R\$ 747.471,01 (fl. 2155).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos de nulidade, extinguiu sem resolução do mérito o pedido indenizatório quanto aos particulares por incompetência, e fixou honorários de 20% sobre o valor da causa, com rateio entre os réus (fls. 2162-2164).

A Corte de origem deu parcial provimento à apelação apenas para reduzir os honorários de sucumbência para 10% sobre o valor atualizado da causa, mantendo o mérito pela validade das transferências e a proteção aos terceiros de boa-fé (fls. 2080-2085). Nos embargos de declaração, rejeitou a alegação de negativa de prestação, reafirmando o Tema 1.076 e a impossibilidade de condenar quem foi excluído por incompetência (fls. 2120-2122).

Passo à análise das supostas violações.

I - Arts. 1.022, I e II, e 489, § 1º, IV, V e VI, do Código de Processo Civil

No recurso especial a parte recorrente alega omissão e contradição, aduzindo que o Tribunal não enfrentou a tese de que os honorários deveriam ser imputados a quem deu causa e que haveria má-fé dos requeridos, além de ausência de fundamentação sobre o princípio da causalidade.

O acórdão dos embargos assentou que embargos não se prestam a rediscutir o mérito e que a questão dos honorários foi decidida à luz do Tema 1.076/STJ, sendo inviável condenar aos ônus de sucumbência réus quanto aos quais o processo foi extinto por incompetência (fls. 2121-2122).

Para fins de contextualização, transcrevo trecho do voto condutor do acórdão recorrido (fls.2077-2085):

“SÍNTESE DA DEMANDA

Conforme relatado na sentença, a parte autora alega que "em 04 de Novembro de 2014, em conjunto com outras pessoas, adquiriram do Sr. Manoel Francisco e sua mulher Alvina Padua Silva, o imóvel urbano constituído pela Chácara de terras sob nº

96 (noventa e seis), com área de 1,21 hectares, iguais 12.100 metros quadrados, situado na planta do loteamento denominado CHÁCARAS AEROPORTO – NÚCLEO A, do Município e Comarca de Sarandi", pelo valor de R\$ 500.000,00, mediante o pagamento da quantia de R\$ 442.080,00 e um cheque nº 900029, no valor de R\$ 57.920,00, emitido pelo autor; o autor não adimpliu o cheque, levando os vendedores a ajuizar a ação monitória nº 0016831-95.2016.8.16.0017, em trâmite perante a 6ª Vara Cível de Maringá-PR; nos referidos autos celebrou acordo com o autor Manoel (vendedor do imóvel), mediante a participação de Anjo Administradora de Bens Ltda., representada por J. S. O., A. A. M. O. e Comercial de Combustíveis Lunda Ltda., comprometendo-se João ao pagamento de R\$ 100.000,00 para o adimplemento do saldo em aberto do cheque, tendo ele adquirido o imóvel, portanto, apenas da parte referente ao valor do cheque, não adimplido; por força do acordo era necessário também a celebração de uma nova escritura de resilição contratual da compra e venda anterior, comprometendo-se o vendedor Manoel a outorgar nova escritura de compra e venda em favor do terceiro interessado Anjo Administradora de Bens Ltda.; J. S. O. e A. A. M. O. compareceram no Cartório Fratti e induziram o Sr. Manoel e sua esposa a lhes passarem a totalidade do imóvel, tendo a escritura sido averbada junto à matrícula no Cartório de Registro de Imóveis de Sarandi; João, Ângela e Comercial Lunda celebraram empréstimo com a CEF e deram o imóvel como garantia em alienação fiduciária; os referidos réus deixaram de adimplir com o acordo, motivo pelo qual o imóvel encontra-se disponível para arrematação no site da CEF; deve ser reconhecido que o imóvel lhes pertence, devendo a escritura de compra e venda da totalidade do imóvel ser declarada nula; J. S. O. apenas adquiriu um pequeno pedaço do terreno, e não a sua totalidade, eis que existem outras pessoas envolvidas; o imóvel não pode continuar sendo objeto de leilão uma vez que, na eventual decisão quanto à propriedade dos autores poderá ocasionar danos a terceiros, inclusive à CEF; a documentação que instrui a inicial deixa claro a propriedade do imóvel pelos autores; a nulidade dos atos posteriores será discutida no aditamento da inicial; "o perigo na demora é evidente na medida em que eventual se o imóvel for objeto de leilão, o imóvel que os Autores adquiriram não poderão exercer a propriedade, além do que o 3º arrematante perderá o valor investido".

PRELIMINARES

- Cerceamento de defesa

Esta Corte tem pacificado o entendimento de que, nos contratos em geral, não há cerceamento de defesa diante da não realização de outros meios de prova.

Destaco que a matéria deduzida na presente ação consiste em questões de direito e de fato, sendo obrigatório o pronunciamento judicial, devidamente fundamentado, sobre todas elas, sob pena de negativa de prestação jurisdicional.

No entanto, conforme disposto no parágrafo único do art. 370 do CPC, cabe ao juiz aferir a necessidade ou não de produção de determinada prova.

(...)

Constato, pois, nos autos, que os documentos juntados são suficientes para a solução

da lide, o que dispensa a produção de outras provas para a apreciação da matéria "sub judice".

A pretendida prova testemunhal não tem o condão de substituir a prova documental, como aquela referente ao acordo realizado na esfera da Justiça Estadual, que envolvia a resilição bilateral da escritura de compra e venda original, lavrada em 04/11/2014, e a feitura de nova escritura a favor da pessoa jurídica ANJO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., como condição de assunção da dívida do autor L. F. pela referida empresa-ré.

Ademais, não há que se falar de cerceamento de defesa, porquanto foi oportunizado à parte autora a juntada de arquivo de vídeos com depoimento testemunhal do inquérito criminal (evento 122, VIDEO3 a 6), entre outras peças instrutórias da demanda.

Ainda, a parte não esclarece precisamente quais fatos relevantes para a demanda pretende comprovar com a produção de prova testemunhal. Apenas argumenta que o réu Manoel teria sido induzido a erro pelos demais réus, não indicando, porém, que erro seria esse, sobretudo tendo-se em conta o texto do acordo realizado na esfera da Justiça Estadual, que será examinado mais adiante. Ademais, consoante se verificará por ocasião da análise do mérito, é irrelevante "in casu" saber se está presente algum dos vícios do art. 178 do CC.

Veja-se que a produção de qualquer prova visa ao convencimento do juízo, que, conforme fundamento da sentença nas palavras do magistrado, considerou "desnecessária a produção de qualquer espécie de prova, comportando o feito julgamento no estado em que se encontra (art. 355, I, CPC)".

Da mesma forma, não há qualquer infringência ao teor do art. 10 do CPC, uma vez que a sentença foi proferida com base nos elementos de fato e de direito carreados aos autos.

- Da ausência de fundamentação e a avaliação efetiva dos argumentos no caso concreto
No tocante à alegada nulidade da sentença pela negativa de prestação jurisdicional e fundamentação, com violação aos artigos 1.022, inciso II e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil/2015, entendo não deverem ser acatadas as razões recursais, tendo em vista que a obrigatoriedade desse requisito tem como objetivo o controle da decisão judicial, não sendo necessária mais do que a explicitação dos elementos que resultaram no convencimento do julgador.

A obrigatoriedade da fundamentação da sentença não determina que todos os argumentos possíveis sejam explanados na decisão, bastando a exteriorização dos pressupostos lógicos que conduziram à convicção decisória do magistrado.

Dessa forma, não se pode confundir decisão sucinta com ausência de fundamentação, o que não ocorre no caso dos autos.

Em verdade, o art. 93, IX da Constituição determina que o julgador dê as razões de seu convencimento, não se exigindo que a decisão seja exaustivamente fundamentada, porquanto a decisão com motivação sucinta é decisão motivada, estando satisfeita a premissa constitucional (STF, AgR, Relator Min. Ricardo Lewandowski, Segunda Turma, julgado em 16/12/2016; Repercussão Geral reconhecida pelo Plenário, no

julgamento do AI 791.292 QO-RG, Rel. Min. Gilmar Mendes, DJe de 12/08/2010; ARE 686655 ED, Relator Min. Luiz Fux, Primeira Turma, julgado em 07/08/2012).

(...)

E assim foi no caso exame, cuja sentença recorrida exteriorizou os fundamentos conducentes ao resultado decisório, o que resulta no desprovimento da insurgência recursal.

Portanto, não merecem provimento as preliminares do recurso da parte autora.

MÉRITO

A fim de evitar a prática da tautologia, reporto-me ao pertinente trecho do fundamento da sentença recorrida:

"(...)

Por meio da contestação apresentada pelos réus M. F. D. S. e sua esposa A. P. D. S. (Evento 101), percebe-se a existência de um grande conflito negocial entre os mesmos e o autor L. F..

Os primeiros, afirmam, em resumo, que: jamais foram ludibriados ou prejudicaram quem quer que seja; o autor não lhes pagou parte do valor devido pela venda do terreno, foi cobrado judicialmente e, durante aquele processo, concordou com a alienação do imóvel a terceiros (J. S. O. e outros), que repassaram o valor devido originalmente pelo autor aos antigos proprietários; para tanto, foi lavrada uma nova escritura de compra e venda, em favor dos novos adquirentes, uma vez que a escritura anterior não havia sido levada a registro e também não foi cancelada pelo Sr. LAÉRCIO, que assumiu essa responsabilidade e não a cumpriu.

O Sr. LAÉRCIO, por sua vez, alega que o Sr. J. S. O. não pretendia adquirir a totalidade do imóvel, mas apenas a sua cota-parte, o que não se confirma pela leitura do termo de acordo anexado ao evento 16, PROCJUDIC4, p. 5-8. Nele consta, expressamente, que "tendo manifestado interesse na aquisição do imóvel que é objeto do pedido de penhora nestes autos, a empresa ANJO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., [...], neste ato representada pelo seu sócio-administrador, Sr. J. S. O., [...] na qualidade de terceiro e com o consentimento das partes, assume a obrigação do devedor e pagará o valor total acordado"(item 1).

Não há dúvida de que o acordo foi celebrado visando desconstituir o litígio e possibilitar a aquisição total do imóvel pelos terceiros, mediante o pagamento do débito ao credor e antigo proprietário.

Para tanto, o Sr. LAÉRCIO assumiu a responsabilidade de cancelar a escritura anteriormente lavrada, após o que uma nova escritura seria lavrada, em favor dos novos adquirentes (itens 2 e 3 do acordo).

Essa obrigação de cancelamento da primeira escritura jamais foi cumprida, tendo sido lavrada nova escritura pública, posteriormente levada a registro, que transferiu a propriedade para J. S. O., em 20/04/2018.

Além disso, chegou ao processo a informação de que o Sr. LAÉRCIO adquiriu as cotas-partes de ROBERTO PEDREIRA SAMPAIO e LUIZ CARLOS DE AGUIAR, mediante contrato verbal, com a obrigação de pagamento diretamente ao Sr. Manoel

(Evento 156).

Nada disso, porém, modifica o quadro jurídico constatado na decisão que indeferiu a tutela de urgência.

Por maior que seja o imbróglio comercial entre as partes, o fato é que o Sr. L. F. e os demais autores jamais levaram qualquer documento a registro no CRI competente, de modo que jamais tiveram o direito real de propriedade sobre o imóvel. Nessa situação, é válida a transferência feita pelo Sr. Manoel ao Sr. J. S. O., independentemente da existência de direito pessoal representado pela escritura pública anterior. Também não há o menor indício de vício de vontade por parte do Sr. Manoel e sua esposa.

Além disso, a anulação dessa transferência até poderia ser cogitada, caso o imóvel ainda fosse de propriedade do Sr. J. S. O.. Mas este, como visto, acabou transferindo para a CEF após consolidação da propriedade fiduciária (em 04/07/2019), que o alienou à empresa M.I. PAR 58 Administradora de Imóveis e Participações Sociais - EIRELI, por meio de venda direta, ocorrida em 04/02/2021.

É verdade que esta ação foi proposta em 21/01/2021, antes da alienação do imóvel à empresa M.I. PAR 58. Mas a propriedade já havia sido transferida à CEF, em 04/07/2019, ostentando a empresa pública a condição de terceira de boa-fé.

De fato, não há o menor indício de que a CEF tivesse conhecimento de toda a controvérsia negocial envolvendo o imóvel. Ela apenas recebeu em garantia um imóvel sem qualquer registro de gravame, que depois lhe foi transferido após a inadimplência do débito.

Também não há comprovação de que a ré M.I. PAR 58, adquirente do imóvel em 04/02/2021, estivesse de má-fé.

A ação foi proposta em 21/01/2021 e, em 25/01/2021, foi proferida decisão determinando "à CEF que promova a inclusão da informação da existência da presente demanda em todos os sítios eletrônicos que divulguem a venda do imóvel em comento através de leilões extrajudiciais a terceiros, bem como oriente o leiloeiro a informar a eventuais interessados na aquisição do imóvel a existência da presente demanda" (Evento 3).

A determinação, no entanto, foi revogada no Evento 27, após a constatação de que não poderia ser cumprida, diante da informação da venda direta do imóvel, cujo pagamento foi feito em 26/01/2021 (evento 13, OUT5) – antes, portanto, da intimação da CEF acerca da determinação –, com escritura lavrada em 04/02/2021 (evento 13, ESCRITURA6).

Mas mesmo que tal revogação não tivesse ocorrido, isso não comprovaria que a empresa teria entrado em conluio com qualquer das partes e/ou com o banco para prejudicar antigos proprietários e/ou terceiros. A divulgação destinava-se apenas a cientificar eventuais interessados na aquisição por hasta pública acerca da existência da ação. Não serve de excludente da presunção de boa-fé no sentido de que em função disso estariam cientes da existência de conflitos anteriores envolvendo o imóvel. Caso algum interessado optasse por adquirir o imóvel, mesmo diante da cientificação, estaria sujeito aos efeitos da sentença a ser proferida, mas não perderia, ipso facto, a

sua condição de terceiro de boa-fé.

Note-se, também, que, segundo informado pela CEF em sua contestação, o imóvel foi levado a dois leilões extrajudiciais, no ano de 2019. Poderia, portanto, ter sido arrematado por outros interessados. Não tendo ocorrido essa arrematação, acabou alienado por venda direta (que obedece a um procedimento próprio), tendo sido adquirido regularmente pela ré M.I PAR 58.

Conclusões: o negócio jurídico celebrado entre M. F. D. S. e J. S. O. é válido; a alienação do bem permanece válida, assim como todas as transferências de propriedade posteriores, especialmente para respeitar os direitos dos terceiros de boa-fé.

(...)\" grifei

Acerca da transferência e aquisição da propriedade imobiliária, dispõe o Código Civil: Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Extrai-se que aquele que obtém um título que lhe concede a propriedade (escritura pública) tem que registrar esse documento para que possa se tornar titular do direito real, pois, sem o registro, será titular apenas de um direito pessoal em face do alienante, ainda que tome posse do bem envolvido.

O Sr. M. F. D. S. era, efetiva e legalmente, dono do imóvel objeto da controvérsia, conforme os registros contidos na matrícula, e legitimamente alienou o bem, em sua totalidade, para J. S. O. (evento 1, ESCRITURA8), em cumprimento ao acordo judicial firmado nos autos da ação monitória ajuizada contra os autores (evento 101, OUT6), cujos termos insertos na cláusula 2 fixavam prazo para o autor LAÉRCIO providenciar o distrato da primeira escritura, subscrita em 2014, e na cláusula 3, estipulava que o antigo proprietário do imóvel outorgasse nova escritura de compra e venda do imóvel em favor de Anjo Administradora de Bens Ltda.:

Não se identifica nenhuma nulidade na escritura pública lavrada, a qual atendeu todos os requisitos legais exigidos pelo art. 215 do CC, tendo sido assinada pessoalmente pelo alienante e pela procuradora constituída pela sua esposa, na presença do escrevente responsável pela lavratura e em cumprimento ao acordo judicial supra transcrito.

Também não ficou comprovado nos autos que os alienantes não teriam plena consciência do ato. Ao contrário, há nos autos afirmação dos vendedores, Sr. Manoel e esposa, confirmando a venda de totalidade do imóvel aos novos compradores (evento 101, PET1):

Presume-se, portanto, que o Sr. M. F. D. S. tinha plena consciência do que estava fazendo e alienou o bem ao Sr. João Sandro validamente, em cumprimento ao acordo

anteriormente mencionado.

Veja-se o pertinente trecho da manifestação exarada pelo responsável do 4º Tabelionato de Notas de Maringá - Cartório Fratti (evento 20, PET1):

O Peticionário exercendo a atividade delegada como 4º Tabelião de Notas de Maringá, recebeu Manuel Francisco da Silva e sua esposa A. P. D. S., como vendedores e, como compradores J. S. O., e Ângela Andréia Matiazi Oliveira, os quais solicitaram a lavratura de uma escritura de compra e venda do imóvel descrito na inicial (escritura que acompanha a inicial).

Todas as exigências legais foram cumpridas, as custas, emolumentos e tributos pagos e a escritura foi lavrada, tratando-se de ato jurídico perfeito, sem que os Autores apresentassem qualquer irregularidade no ato praticado pelo Peticionário.

Analizando a narrativa dos fatos se conclui tratar-se de uma desavença comercial entre as partes, não tendo os Autores apresentado qualquer ato irregular praticado pelo Peticionário.

Isso posto, não se está diante de um negócio jurídico ilícito, que teria como consequência a sua nulidade, na forma do que dispõem os arts. 104, II, e 169, ambos do Código Civil. Eventualmente pode-se estar diante de um negócio jurídico anulável, por algum dos vícios indicados no art. 178 do CC/2002, o que, porém, deverá ser discutido na via própria, se for do interesse da parte autora. É que, no caso dos autos, não será possível a anulação do negócio jurídico ora em debate, eis que foram realizadas várias transferências lícitas do imóvel em questão, a terceiros de boa-fé (entre os quais a CEF), após a transferência ora questionada, sendo válida, pois, a alienação realizada, cabendo aos autores, se for de seu interesse, requerer indenização contra quem lhes causou o prejuízo, nos termos do art. 182 do CC/2002, na via própria, junto à Justiça Estadual, visto que a Justiça Federal não é competente para o conhecimento da lide entre particulares.

Nesse sentido, aliás, já se pronunciou a e. 3ª Turma desta Corte, ao analisar o Agravo de Instrumento nº 50360098620214040000, interposto pelos autores (evento 32, RELVOTO2):

O que se tem presente é um negócio jurídico válido (celebrado entre M. F. D. S. e J. S. O.), mas que causou uma lesão particular ao autor e sua esposa. Essa hipótese, se confirmada, pode conferir-lhe o direito de ser indenizado dos prejuízos sofridos, por quem os causou. Mas a alienação do bem permanecerá válida, especialmente para respeitar os direitos dos terceiros de boa-fé.

Assim, evidenciado que o autor nunca foi proprietário do imóvel, porquanto a escritura pública antes lavrada em seu favor jamais foi levada a registro, impedir sua alienação atentaria contra a boa-fé e a segurança jurídica que devem pautar as relações negociais. (...)

Mas ainda que se admita a possível má-fé alegada pela parte autora, a mesma não poderia prejudicar a CEF, que recebeu de boa-fé o imóvel como garantia fiduciária de dívida e, posteriormente, adquiriu a sua propriedade plena (em consequência da consolidação da propriedade fiduciária). Também ostenta a condição de terceira de

boa-fé a empresa que adquiriu o imóvel da CEF, em 04/02/2021.

Saliente-se que não se está diante de uma venda a non domino (feita por quem não é dono). O Sr. M. F. D. S. era dono do imóvel (segundo os registros contidos na matrícula) e o alienou validamente, segundo o conjunto probatório produzido até o momento.

(...)" grifei

Em suma, eventual vício em algum dos negócios jurídicos realizados em etapas anteriores da cadeia de transmissão do bem não pode ser oposto aos terceiros de boa-fé, entre os quais a CEF, que adquiriram legitimamente o imóvel, restando à parte autora requerer indenização pelos danos que entende lhe terem sido causados, o que, contudo, deve ser feito por meio de ação própria, ajuizada na Justiça Estadual.

Portanto, não merece provimento o recurso da parte autora, resultando na confirmação da sentença no ponto.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE SUCUMBÊNCIA

O julgamento do Tema 1.076 pelo c. STJ pacificou a divergência quanto à fixação equitativa dos honorários de sucumbência, ao firmar tese nos seguintes termos:

- i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa. (grifei)
- ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo.

E, não estando configurado um proveito econômico inestimável ou irrisório ou um valor de causa muito baixo, nada há que se falar em equidade, aplicando-se os percentuais previstos no § 2º do artigo 85 do CPC, em conformidade à tese do Tema 1.076 do c. STJ.

(...)

Assim, dou parcial provimento ao apelo no ponto para reduzir o percentual fixado a título de honorários de sucumbência, fixando-os em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º do CPC.

Alterada a fixação, ante o parcial provimento do recurso descabe falar na majoração prevista no § 11 do mesmo artigo.”

Pelo que se lê acima, a corte de origem examina e decide, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Ressalto que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PREVIDÊNCIA PRIVADA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489, § 1º, E 1.022, I, DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL DAS PARCELAS ANTERIORES AO AJUIZAMENTO DA DEMANDA. PRESCRIÇÃO DO FUNDO DO DIREITO. INEXISTÊNCIA. DEVOLUÇÃO DE RESERVA DE POUPANÇA. DISCUSSÃO SOBRE SER CASO DE CONTRATO DE RISCO. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVAS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5, 7, 291 E 427 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a corte de origem examina e decide, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

(...)

4. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.781.470/RJ, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 8/7/2024.).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO NA DECISÃO AGRAVADA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC. NÃO VERIFICAÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE E GENÉRICA. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 284 DO STF. MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. REVISÃO. SÚMULA N. 7 DO STJ. NEGÓCIO JURÍDICO SIMULADO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. ANULAÇÃO. PRAZO DE 4 ANOS. NÃO VOLVIDO ATÉ A VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. REGRA ATUAL. NULIDADE ABSOLUTA. NÃO SUJEITO A PRAZO DE DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO. ENTENDIMENTO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Inexiste ofensa ao art. 489 do CPC, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos.

2. Não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o tribunal de origem aprecia, com clareza e objetividade e de forma motivada, as questões que delimitam a controvérsia, ainda que não acolha a tese da parte insurgente.

(...)

8. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.135.804/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024.)

No presente caso, o Tribunal de origem indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara, precisa e completa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

É cediço, também, que “O julgador não está obrigado a responder todas as considerações das partes, bastando que decida a questão por inteiro e motivadamente.” (REsp 415.706/PR, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 12.8.2002), o que de fato ocorreu no caso em análise.

Não há que se falar, portanto, em prestação jurisdicional lacunosa ou deficitária apenas pelo fato de o acórdão recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão do recorrente.

II - Arts. 145 e 171, II, do Código Civil

A recorrente afirma que o negócio jurídico deve ser anulado por dolo e lesão, pois os recorridos teriam induzido os vendedores a transmitir a totalidade do imóvel e, depois, dado o bem em garantia fiduciária.

O acórdão recorrido concluiu que o autor nunca foi proprietário por ausência de registro, que a escritura subsequente foi válida e que a cadeia de transferências deve ser preservada para resguardar terceiros de boa-fé, inclusive CEF e M.I. PAR 58 (fls. 2080-2084).

Rever tal entendimento demandaria o reexame de provas e dos termos contratados pelas partes, o que é incabível em recurso especial ante o óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (fl. 2226).

III - Art. 292, do Código de Processo Civil

Alega o recorrente que, sendo elevado o valor da causa, o Tribunal teria aplicado incorretamente o art. 292 e que, pelo princípio da causalidade, os honorários deveriam ser arbitrados em desfavor dos requeridos, com redução equitativa.

O acórdão recorrido aplicou o Tema 1.076/STJ para fixar honorários de 10% sobre o valor atualizado da causa, registrando que, em causas de alto valor, não cabe fixação por equidade, e afastando a majoração do § 11 em razão do parcial provimento (fls. 2084-2085; 2121-2122).

O acórdão recorrido encontra-se em sintonia com a jurisprudência desta Corte de Justiça, o que atrai a aplicação da Súmula n. 83/STJ, no sentido de que, após a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, não há que se falar em preservação de direitos em relação ao devedor-fiduciante:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES FRUSTRADOS. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. VENDA POSTERIOR POR VALOR SUPERIOR À DÍVIDA. DEVOLUÇÃO DA DIFERENÇA. IMPOSSIBILIDADE. ART. 27, § 5º, DA LEI N. 9.514/1997.

1. Conforme o disposto no art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997, frustrado o segundo leilão, a dívida é compulsoriamente extinta, exonerando as partes de suas obrigações, consolidando a propriedade plena do imóvel na figura do credor fiduciário.

2. A jurisprudência desta Corte Superior firmou-se no sentido de que a adjudicação do bem pelo credor fiduciário, após a frustração dos leilões, não confere ao devedor o direito de pleitear a devolução da diferença entre o valor obtido em eventual alienação posterior e o montante da dívida.

3. O entendimento do acórdão recorrido diverge da orientação consolidada no Superior Tribunal de Justiça, que afasta a possibilidade de enriquecimento sem causa na hipótese, ante a extinção da dívida e a plena satisfação da obrigação com a consolidação da propriedade em favor do credor.

Recurso especial provido. (REsp n. 2.138.047/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025, grifei.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES EXTRAJUDICIAIS FRUSTRADOS. ADJUDICAÇÃO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. ART. 27, §§ 4º E 5º, DA LEI N. 9.514/1997. EXTINÇÃO COMPULSÓRIA DA DÍVIDA. EXONERAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

RECÍPROCAS. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DO IMÓVEL E O MONTANTE DO DÉBITO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO CONFIGURAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ.

1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que, frustrados os dois leilões extrajudiciais previstos no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, a dívida é compulsoriamente extinta, ficando as partes exoneradas de suas obrigações contratuais, com a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário.

2. Nessa hipótese, inexistente direito do devedor fiduciante à devolução da diferença entre o valor do imóvel e o montante da dívida, ainda que o bem venha a ser posteriormente alienado pelo credor por quantia superior, porquanto o art. 27, §§ 4º e 5º, da Lei n. 9.514/1997 o exime de tal obrigação.

3. A adjudicação do bem pelo credor não caracteriza enriquecimento sem causa, mas consequência legal da execução da garantia fiduciária.

4. Incidência da Súmula n. 83/STJ.

Recurso especial não conhecido. (REsp n. 2.099.089/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025.)

IV - Divergência jurisprudencial

Alega o recorrente dissídio com o RMS 56.678/RJ. Não indica cotejo analítico nem demonstra similitude fática entre a controvérsia de anulação de escritura, registro e proteção a terceiros de boa-fé, e o paradigma sobre valor da causa e taxa judiciária.

Para a interposição de recurso especial fundado na alínea c do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio jurisprudencial, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ. Isso porque não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, devendo a parte proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso. Portanto, está prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial ante a não realização do devido cotejo analítico.

A imposição do óbice da Súmula n. 7 do STJ quanto à alínea a do permissivo constitucional impede a análise do recurso pela alínea c sobre o mesmo tema (fl. 2226).

Nesse sentido, ainda:

DIREITO DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. PROVA PERICIAL INDIRETA. SÚMULA N. 7 DO STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. DEFICIÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto, em ação de responsabilidade civil por suposto defeito em veículo, contra a decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial, mantendo a incidência da Súmula n. 7 do STJ.

2. O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná concluiu que a perícia indireta foi válida e suficiente para demonstrar a inexistência de defeito no veículo, afastando a responsabilidade da fabricante pelo acidente. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se a perícia indireta é suficiente para afastar a responsabilidade objetiva do fornecedor, conforme o art. 14 do CDC, e se a decisão do Tribunal de origem pode ser revista sem reexame de provas, em face da Súmula n. 7 do STJ; e (ii) saber se há dissídio jurisprudencial sobre a força probante de perícias indiretas, conforme a alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal. III. RAZÕES DE DECIDIR

4. A decisão agravada foi mantida com base na Súmula n. 7 do STJ, que impede o reexame de provas em recurso especial, considerando que a perícia indireta foi suficiente para demonstrar a inexistência de defeito no veículo.

5. A incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto à interposição pela alínea a do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

6. A alegação de dissídio jurisprudencial não foi acolhida, pois não foram atendidos os requisitos essenciais para a comprovação do dissídio, conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ, faltando o devido confronto analítico entre os julgados.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: "1. A perícia indireta pode ser suficiente para afastar a responsabilidade objetiva do fornecedor, desde que demonstre a inexistência de defeito no produto. 2. A incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o reexame de provas em recurso especial. 3. A comprovação de dissídio jurisprudencial exige o devido confronto analítico entre os julgados para demonstrar a similitude fática".

Dispositivos relevantes citados: CDC, art. 14; CPC, arts. 373, 473, § 3º, e 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255, § 1º. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no

AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 30/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 18/5/2022. (AgInt no AREsp 2197374 / PR- AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL-2022/0268781-9. relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 10/06/2025, DJEN de 23/06/2025, grifei).

V - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial para negar-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor das partes ora recorrentes, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.600.869 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0117201-3

Número de Origem:

00168319520168160017 168319520168160017 50006017420214047003

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LAERCIO FRANCO

AGRAVANTE : ANA LUCIA REIS FRANCO

AGRAVANTE : HADASSA DIAS FRANCO CONCEICAO

AGRAVANTE : JOSE ROBERTO ALVES MOREIRA

AGRAVANTE : JOSIELI ALVES DE LIMA MOREIRA

ADVOGADOS : CÉSAR EDUARDO MISAEL DE ANDRADE - PR017523

GABRIEL SIMÕES LOPES - PR080370

AGRAVADO : COMERCIAL DE COMBUSTIVEIS LUNDA LTDA

ADVOGADO : JAIME PEGO SIQUEIRA - PR018593

AGRAVADO : M.I. PAR 58 ADMINISTRADORA DE IMOVEIS E PARTICIPACOES
SOCIAIS LTDA

ADVOGADA : ALINE FERNANDA BARBOZA XAVIER DE ASSIS - PR105987

INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

INTERES. : ANGELA ANDREIA MATIAZI OREJANA

INTERES. : ANJO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

INTERES. : JOAO SANDRO OREJANA

INTERES. : JOSÉ CARLOS FRATTI

INTERES. : ALVINA PADUA DA SILVA

INTERES. : MANOEL FRANCISCO DA SILVA

INTERES. : COMERCIAL DE COMBUSTIVEIS LUNDA LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 09 de março de 2026