



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2604900 - SC (2024/0127600-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **ELIO KLAUCK**
ADVOGADOS : **GÉLSON JOEL SIMON - SC016971**
 AMÂNCIO JOÃO SILVEIRA - SC035742
AGRAVADO : **NERI ECKERT**
AGRAVADO : **DELCI MARIA LEDUR**
AGRAVADO : **LARRY JOSE FRANKEN**
AGRAVADO : **MILTON EDSON LEDUR**
AGRAVADO : **NEUSA TEREZINHA FRANKEN**
ADVOGADOS : **ADRIANE KLEMENT - SC027388**
 EZEQUIEL QUEIROZ - SC39752

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E AGRÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE PREEMPÇÃO CUMULADA COM PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO E RECONHECIMENTO DE INEFICÁCIA DE NEGÓCIO JURÍDICO. VIOLAÇÃO DO ART. 92 DO ESTATUTO DA TERRA E AO ART. 48 DO DECRETO-LEI 59.566 /1966. INOCORRÊNCIA. PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE DA ESCRITURA PÚBLICA. ART. 215 DO CÓDIGO CIVIL. PROVA EM CONTRÁRIO. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 83/STJ. INSEGURANÇA JURÍDICA E SONEGAÇÃO FISCAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, em ação declaratória de preempção cumulada com pedido de adjudicação e reconhecimento de ineficácia de negócio jurídico, ajuizada por arrendatário de imóvel rural que alegou preterição de seu direito de preferência.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) o valor declarado na escritura pública deve prevalecer para fins de adjudicação, em respeito à presunção de veracidade do documento público; (ii) a decisão recorrida violou dispositivos legais e jurisprudência consolidada do

Superior Tribunal de Justiça; (iii) a desconsideração do valor declarado na escritura pública fomenta a insegurança jurídica e a sonegação fiscal.

3. A presunção de veracidade da escritura pública, prevista no art. 215 do Código Civil, é relativa (*juris tantum*), podendo ser elidida por prova em contrário. No caso, o Tribunal de origem, com base em robusto conjunto probatório, concluiu que o valor declarado na escritura pública não refletia o montante efetivamente ajustado entre as partes, sendo o preço real substancialmente superior. Alterar tal conclusão demandaria reexame de fatos e provas, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

4. A alegação de divergência jurisprudencial não atende aos requisitos do art. 1.029, § 1º, do CPC, por ausência de cotejo analítico entre o acórdão recorrido e o paradigma invocado. Ademais, o entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que admite a relativização da presunção de veracidade da escritura pública mediante prova em contrário, atraindo a aplicação da Súmula 83/STJ.

5. A questão relativa a insegurança jurídica e a sonegação fiscal não foi objeto de análise pelo acórdão recorrido, inexistindo prequestionamento sobre eventual violação da legislação tributária. Incide, portanto, o óbice da Súmula 282/STF, aplicada por analogia.

6. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2604900 - SC (2024/0127600-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **ELIO KLAUCK**
ADVOGADOS : **GÉLSON JOEL SIMON - SC016971**
 AMÂNCIO JOÃO SILVEIRA - SC035742
AGRAVADO : **NERI ECKERT**
AGRAVADO : **DELCI MARIA LEDUR**
AGRAVADO : **LARRY JOSE FRANKEN**
AGRAVADO : **MILTON EDSON LEDUR**
AGRAVADO : **NEUSA TEREZINHA FRANKEN**
ADVOGADOS : **ADRIANE KLEMENT - SC027388**
 EZEQUIEL QUEIROZ - SC39752

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E AGRÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE PREEMPÇÃO CUMULADA COM PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO E RECONHECIMENTO DE INEFICÁCIA DE NEGÓCIO JURÍDICO. VIOLAÇÃO DO ART. 92 DO ESTATUTO DA TERRA E AO ART. 48 DO DECRETO-LEI 59.566 /1966. INOCORRÊNCIA. PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE DA ESCRITURA PÚBLICA. ART. 215 DO CÓDIGO CIVIL. PROVA EM CONTRÁRIO. SÚMULA 7/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 83/STJ. INSEGURANÇA JURÍDICA E SONEGAÇÃO FISCAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, em ação declaratória de preempção cumulada com pedido de adjudicação e reconhecimento de ineficácia de negócio jurídico, ajuizada por arrendatário de imóvel rural que alegou preterição de seu direito de preferência.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) o valor declarado na escritura pública deve prevalecer para fins de adjudicação, em respeito à presunção de veracidade do documento público; (ii) a decisão recorrida violou dispositivos legais e jurisprudência consolidada do

Superior Tribunal de Justiça; (iii) a desconsideração do valor declarado na escritura pública fomenta a insegurança jurídica e a sonegação fiscal.

3. A presunção de veracidade da escritura pública, prevista no art. 215 do Código Civil, é relativa (*juris tantum*), podendo ser elidida por prova em contrário. No caso, o Tribunal de origem, com base em robusto conjunto probatório, concluiu que o valor declarado na escritura pública não refletia o montante efetivamente ajustado entre as partes, sendo o preço real substancialmente superior. Alterar tal conclusão demandaria reexame de fatos e provas, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

4. A alegação de divergência jurisprudencial não atende aos requisitos do art. 1.029, § 1º, do CPC, por ausência de cotejo analítico entre o acórdão recorrido e o paradigma invocado. Ademais, o entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que admite a relativização da presunção de veracidade da escritura pública mediante prova em contrário, atraindo a aplicação da Súmula 83/STJ.

5. A questão relativa a insegurança jurídica e a sonegação fiscal não foi objeto de análise pelo acórdão recorrido, inexistindo prequestionamento sobre eventual violação da legislação tributária. Incide, portanto, o óbice da Súmula 282/STF, aplicada por analogia.

6. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ELIO KLAUCK (ELIO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo, por sua vez, com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, assim ementado:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE PREEMPÇÃO E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROCEDÊNCIA PARCIAL. ILEGITIMIDADE ATIVA. INSUBSISTÊNCIA. PROVA ORAL PRODUZIDA SUFICIENTE A CONVENCER DA TITULARIDADE DO ARRENDAMENTO RURAL FIRMADO NA FORMA VERBAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA QUE IGUALMENTE NÃO PROSPERA. ADQUIRENTE DO IMÓVEL QUE TERÁ SEU DIREITO DE PROPRIEDADE ATINGIDO PELA PREEMPÇÃO PERSEGUIDA. MÉRITO. SUPOSTO TÉRMINO DO ARRENDAMENTO ANTES DA VENDA DO IMÓVEL, COM ÚLTIMA SAFRA FEITA A REVELIA DOS RÉUS QUE NÃO CONVINCE. PROVA SUFICIENTE DE QUE OS REQUERIDOS RECEBERAM O PREÇO PELO ÚLTIMO PLANTIO. RECONHECIMENTO, QUANTO POUCO, DE ARRENDAMENTO

TÁCITO EM RELAÇÃO AO ÚLTIMO CULTIVO, NO VIGOR DO QUAL HOUVE A VENDA. AUSÊNCIA DE PROVA DA NOTIFICAÇÃO DO ARRENDATÁRIO A FIM DE EXERCER SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA. ART. 92, §§ 3º E 4º DA LEI. 4.504/64. PREEMPÇÃO CORRETAMENTE ASSEGURADA.

APELO DO AUTOR. IRRESIGNAÇÃO QUANTO AO PREÇO. VALOR INDIGITADO NA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, TODAVIA, QUE NÃO PODE PREVALECER EM FACE DA ROBUSTA PROVA NO SENTIDO DE QUE O REAL VALOR DO NEGÓCIO É SUBSTANCIALMENTE SUPERIOR. VEDAÇÃO AO LOCUPLETAMENTO SEM CAUSA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. FIXAÇÃO EQUITATIVA. IMPOSSIBILIDADE. EXISTÊNCIA DE VALOR DA CAUSA NÃO IRRISÓRIO. ADEQUADA SUBSUNÇÃO DO CASO À REGRA GERAL E OBRIGATÓRIA PREVISTA NO § 2º DO ART. 85 DO CPC.

RECURSOS CONHECIDOS, COM PARCIAL PROVIMENTO APENAS DO APELO DO AUTOR. (e-STJ, fls. 639-647)

Os embargos de declaração de ELIO foram rejeitados (e-STJ, fls. 769-772).

Nas razões do agravo, ELIO apontou (1) que a questão debatida no recurso especial é exclusivamente de direito, relacionada a validade do preço fixado na escritura pública de compra e venda como parâmetro para o exercício do direito de preempção, o que afastaria a aplicação da Súmula 7/STJ; (2) que o acórdão recorrido desconsiderou a presunção de veracidade da escritura pública, violando os arts. 92 do Estatuto da Terra, 48 do Decreto-lei 59.566/1966 e 215 do Código Civil; (3) que há grave divergência jurisprudencial, pois o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que o valor declarado na escritura pública deve prevalecer para fins de adjudicação, conforme precedente do REsp 1.175.438/PR. (e-STJ, fls. 873-882).

Houve apresentação de contraminuta por NEUSA TEREZINHA FRANKEN, LARRY JOSÉ FRANKEN, MILTON EDSON LEDUR, DELCI MARIA LEDUR e NERI ECKERT (NERI e outros) defendendo que o agravo não merece provimento, pois o recurso especial busca rediscutir matéria fático-probatória, o que é vedado pela Súmula 7/STJ, e que não há divergência jurisprudencial aplicável ao caso concreto (e-STJ, fls. 829-858).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, ELIO apontou **(1)** que o acórdão recorrido violou o art. 92 do Estatuto da Terra e o art. 48 do Decreto-lei 59.566/1966, ao desconsiderar o valor declarado na escritura pública de compra e venda como parâmetro para o exercício do direito de preempção; **(2)** que houve afronta ao art. 215 do Código Civil, que confere presunção de veracidade a escritura pública; **(3)** que o acórdão recorrido divergiu de entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça, que adota o valor da escritura pública como referência para adjudicação, conforme precedente do REsp 1.175.438/PR; **(4)** que a decisão recorrida fomenta a insegurança jurídica e a sonegação fiscal, ao permitir a desconsideração de valores declarados em escritura pública. (e-STJ, fls. 788-806).

Houve apresentação de contrarrazões por NERI e outros, defendendo que o recurso especial não merece provimento, pois o acórdão recorrido está em conformidade com a legislação aplicável e com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, além de que o recorrente busca rediscutir matéria fático-probatória, o que é vedado pela Súmula 7/STJ (e-STJ, fls. 829-858).

De acordo com a moldura fática dos autos, na origem, o caso cuida de ação declaratória de preempção cumulada com pedido de adjudicação e reconhecimento de ineficácia de negócio jurídico ajuizada por ELIO contra NERI e outros (e-STJ, fls. 3-15). ELIO sustentou que, desde 2008, era arrendatário de imóvel rural mediante contrato verbal, com pagamento anual de trezentas sacas de milho. Alegou que NERI e outros alienaram o imóvel em 5/12/2016 sem a prévia notificação, em afronta ao direito de preferência assegurado pelo Estatuto da Terra. Requereu a declaração de ineficácia da venda, a adjudicação do bem pelo valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), constante da escritura, e a averbação premonitória da ação no registro imobiliário, tendo depositado em juízo a quantia de R\$ 488.040,72 (quatrocentos e oitenta e oito mil, quarenta reais e setenta e dois centavos).

O Juízo de primeiro grau indeferiu a tutela de urgência, por entender ausente a demonstração da probabilidade do direito, notadamente em razão da ausência de comprovação documental da vigência do contrato de arrendamento à época da alienação. Determinou a produção de prova oral para esclarecer a data de encerramento do contrato e a validade de declaração firmada por DELCI MARIA LEDUR (e-STJ, fls. 220-223).

Sobreveio sentença de parcial procedência (e-STJ, fls. 355-366). Reconheceu-se o direito de preempção do autor, declarando-se a ineficácia da alienação realizada, mas foi julgado improcedente o pedido de adjudicação, em razão de o valor depositado ser inferior ao valor de mercado do imóvel. Fixaram-se as custas na proporção de 30% para ELIO e 70% para NERI e outros, com honorários advocatícios de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), repartidos no mesmo percentual.

ELIO apelou, insurgindo-se contra a negativa de adjudicação, a ausência de condenação dos réus por litigância de má-fé e a fixação de honorários que reputou aviltantes, defendendo que deveria prevalecer o valor declarado na escritura de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) [e-STJ, fls. 375-402].

Por sua vez, NERI e outros interpuseram apelação sustentando a ilegitimidade ativa de ELIO, sob o argumento de que o contrato teria sido firmado com seu filho, JOSIMAR KLAUCK. Alegaram ser terceiros de boa-fé, invocando a ausência de registro do arrendamento e defendendo que o contrato estaria extinto desde 2016. Requereram a improcedência da ação ou, subsidiariamente, indenização por benfeitorias (e-STJ, fls. 412-443).

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina, ao julgar as apelações, deu parcial provimento apenas ao recurso de ELIO para majorar os honorários advocatícios para 10% sobre o valor atualizado da causa. Manteve-se o reconhecimento da preempção, afastou-se a adjudicação e rejeitaram-se as alegações de litigância de má-fé, bem como as teses de ilegitimidade ativa e passiva. Assentou-se, ainda, que o valor real do imóvel era substancialmente superior ao declarado na escritura pública, conforme robusta prova documental e testemunhal (e-STJ, fls. 639-647).

Contra esse acórdão ELIO opôs embargos de declaração, alegando omissão quanto a fixação do valor para exercício da preempção, ao prazo para cumprimento, ao pedido de litigância de má-fé e contradição na distribuição da sucumbência. Os aclaratórios, contudo, foram rejeitados, por ausência de vícios nos termos do art. 1.022 do CPC (e-STJ, fls. 769-772).

Na sequência, ELIO interpôs recurso especial, arguindo violação do art. 92 do Estatuto da Terra e dispositivos do Código Civil, sustentando que o valor declarado na escritura deveria prevalecer por gozar de presunção de veracidade. Defendeu que o acórdão contrariou jurisprudência desta Corte, que reconheceria a escritura pública como parâmetro para o exercício do direito de preempção (e-STJ, fls. 788-806).

NERI e outros apresentaram contrarrazões, pugnando pela manutenção do acórdão. Alegaram ausência de prequestionamento e necessidade de reexame de provas, incidindo a Súmula 7/STJ. Argumentaram, ademais, que o valor real do imóvel fora demonstrado por provas documentais e testemunhais, sendo superior ao constante da escritura, de modo que ELIO buscava locupletar-se indevidamente (e-STJ, fls. 829-858).

Após a inadmissão do especial, ELIO interpôs agravo em recurso especial, reiterando que a matéria seria de direito e que deveria prevalecer o valor da escritura pública. Alegou divergência jurisprudencial e violação de dispositivos legais, requerendo o processamento do apelo nobre (e-STJ, fls. 873-882).

O objetivo recursal é decidir se (i) o valor declarado na escritura pública deve prevalecer para fins de adjudicação, em respeito a presunção de veracidade do documento público; (ii) a decisão recorrida violou dispositivos legais e jurisprudência

consolidada do Superior Tribunal de Justiça; (iii) a desconsideração do valor declarado na escritura pública fomenta a insegurança jurídica e a sonegação fiscal.

(1) Violação do art. 92 do Estatuto da Terra e do art. 48 do Decreto-lei 59.566

/1966

ELIO sustentou que o acórdão recorrido desconsiderou o valor declarado na escritura pública de compra e venda como parâmetro para o exercício do direito de preempção, em afronta ao art. 92 do Estatuto da Terra e ao art. 48 do Decreto-lei 59.566/1966. Aduz que o art. 92, § 4º, do Estatuto da Terra estabelece que, no caso de alienação de imóvel rural, o arrendatário que não for notificado da venda poderá, depositando o preço, requerer a adjudicação do imóvel no prazo de seis meses a contar da transcrição do ato no registro de imóveis. Argumentou que o valor a ser depositado para o exercício do direito de preempção deve ser aquele constante na escritura pública de compra e venda, pois é o único valor que o arrendatário pode conhecer com segurança e que está formalmente registrado. Diz que, ao desconsiderar esse valor e adotar um montante superior, baseado em provas testemunhais e avaliações posteriores, o acórdão teria violado a literalidade das normas mencionadas, que conferem ao arrendatário o direito de adquirir o imóvel em igualdade de condições.

No que concerne a alegada violação do art. 92 do Estatuto da Terra e do art. 48 do Decreto-lei 59.566/1966, não assiste razão a ELIO. O Tribunal de origem, com base em detida análise fático-probatória, assentou que o valor constante na escritura pública de compra e venda, R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), não refletia a realidade do negócio, diante da robusta prova documental e testemunhal que indicava ter o bem sido alienado por montante substancialmente superior, aproximado de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) [e-STJ, fls. 639-647]. Alterar tal conclusão demandaria o reexame do conjunto probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

Dessa forma, incide o enunciado sumular, o que impede o conhecimento do recurso.

(2) Afronta ao art. 215 do Código Civil

ELIO alegou que o acórdão recorrido afrontou o art. 215 do Código Civil, que confere presunção de veracidade a escritura pública. Assevera que a escritura pública, segundo o dispositivo, é dotada de fé pública e faz prova plena dos fatos nela declarados, especialmente quanto ao valor do negócio jurídico. Argumentou que o valor declarado na escritura pública de compra e venda, no caso, R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), deveria prevalecer como parâmetro para o exercício do direito de preempção, pois é um documento formal e revestido de presunção de veracidade. Afirmou que a decisão recorrida, ao desconsiderar esse

valor e adotar um montante superior, teria comprometido a segurança jurídica e a estabilidade das relações jurídicas, ao permitir que elementos externos à escritura pública fossem utilizados para redefinir o valor do imóvel.

Tampouco lhe assiste razão. Esta Corte Superior reconhece que a presunção de veracidade da escritura pública é relativa (*juris tantum*), admitindo prova em contrário quando demonstrado que o valor nela consignado não corresponde ao efetivamente praticado. Foi exatamente o que ocorreu nos autos, à vista das provas documentais e testemunhais que evidenciaram valor de mercado substancialmente superior (e-STJ, fls. 639-647). Alterar essa conclusão igualmente exigiria revolvimento de fatos e provas, obstado pela Súmula 7 do STJ.

Nesse sentido, confira-se:

*RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONSISTENTE EM CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ESCRITURA PÚBLICA AQUISITIVA OUTORGADA POR TERCEIROS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS DIRETAMENTE AO COMPRADOR, A PEDIDO DO VENDEDOR, PROPRIETÁRIO DE FATO - PREÇO E QUITAÇÃO FICTÍCIA CONSTANTE NO DOCUMENTO PÚBLICO QUE NÃO RETIRA A EXIGIBILIDADE DA OBRIGAÇÃO PACTUADA COM O VERDADEIRO PROPRIETÁRIO - DECLARAÇÕES DAS PARTES AO OFICIAL DE REGISTRO QUE POSSUEM PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE ADMITINDO-SE PROVA EM CONTRÁRIO - INSURGÊNCIA DO EMBARGANTE. Cinge-se a controvérsia acerca da interpretação e alcance dos arts. 215, caput, e 216 do Código Civil vigente, especificamente, no caso ora em exame, se a escritura pública ostenta presunção absoluta (*jure et de jure*) ou relativa (*juris tantum*) de veracidade e se por instrução probatória é possível elidir a força probante do instrumento 1. A fé pública atribuída aos atos dos servidores estatais e aos documentos por eles elaborados, não tem o condão de atestar a veracidade do que é tão somente declarado, de acordo com a vontade, boa ou má-fé das partes, pois a fé pública constitui princípio do ato registral que protege a inscrição dos direitos, não dos fatos subjacentes a ele ligados . 1.1 As declarações prestadas pelas partes ao notário, bem ainda o documento público por ele elaborado, possuem presunção relativa (*juris tantum*) de veracidade, admitindo-se prova em contrário. Precedentes. 2 . A quitação, quando considerada ficta, exarada para fins de transferência de propriedade, exige prova do pagamento para que seja reputada consumada. 2.1 [...] O acolhimento da pretensão recursal, no sentido de atribuir validade absoluta às declarações constantes na escritura pública, para elidir a exigibilidade do título exequendo, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada a esta Corte Superior em razão do óbice da Súmula nº 7/STJ. 2. Para caracterização do dissídio jurisprudencial constante na alínea c do permissivo constitucional é necessário que a parte recorrente apresente paradigmas de mesma similitude fática consoante previsão dos artigos 541, parágrafo único, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, o que não ocorre no caso, inviabilizando o conhecimento do reclamo no ponto. 3 . Recurso especial conhecido em parte e, na extensão, desprovido.*

Revela-se, portanto, manifesta a incidência do óbice sumular, o que obsta o processamento do recurso especial.

(3) Divergência jurisprudencial

ELIO apontou que o acórdão recorrido divergiu de entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça, que adota o valor declarado na escritura pública como referência para adjudicação em casos de preempção. Como exemplo, citou o precedente do REsp 1.175.438/PR, no qual a Corte decidiu que o valor constante na escritura pública deve prevalecer para fins de adjudicação, em respeito a presunção de veracidade do documento público e a segurança jurídica. ELIO destacou que o STJ já reconheceu que a escritura pública é o marco legal para o exercício do direito de preempção, sendo o valor nela declarado o único parâmetro objetivo e confiável para o arrendatário. Afirmou que a decisão recorrida, ao adotar um valor superior com base em provas testemunhais e avaliações posteriores, teria se afastado desse entendimento consolidado, gerando grave insegurança jurídica.

Todavia, a alegação não merece guarida. Em primeiro lugar, ELIO não atendeu aos requisitos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil, porquanto deixou de demonstrar a necessária similitude fática entre o acórdão recorrido e o paradigma invocado, limitando-se a mera transcrição de trecho do julgado, sem o devido cotejo analítico. Tal deficiência inviabiliza o conhecimento do recurso pela alínea c do permissivo constitucional.

De todo modo, ainda que superado tal óbice, verifica-se que o acórdão recorrido está em consonância com a orientação desta Corte, segundo a qual a presunção de veracidade da escritura pública é relativa (*juris tantum*), podendo ser elidida por prova em contrário quando o valor nela consignado não corresponde ao efetivamente ajustado entre as partes. No caso, o Tribunal de origem, com base em robusto conjunto probatório, reconheceu que o preço real da alienação superava substancialmente o declarado na escritura pública, razão pela qual afastou a adjudicação pelo valor depositado (e-STJ, fls. 639-647).

Constata-se, portanto, que conclusão a que chegou a Corte estadual, harmoniza-se com a jurisprudência desta Corte (acima elucidada no REsp 1.288.552/MT), circunstância que atrai a incidência da Súmula 83 do STJ.

Assim, aplica-se o óbice da súmula, inviabilizando o conhecimento do recurso especial

(4) Insegurança jurídica e a sonegação fiscal

ELIO argumentou que a decisão recorrida fomenta a insegurança jurídica e a sonegação fiscal, ao permitir a desconsideração de valores declarados em escritura pública. Segundo ELIO, a adoção de valores superiores ao declarado na escritura pública incentiva práticas de simulação e abuso de direito, pois permite que as partes declarem valores inferiores na escritura para reduzir a carga tributária (como ITBI e imposto de renda) e, posteriormente, utilizem outros valores para contestar o direito de preempção do arrendatário. Aduz que essa prática compromete a boa-fé objetiva e a transparência nas relações jurídicas, além de prejudicar o erário público. Enfatizou que a manutenção do acórdão recorrido criaria um precedente perigoso, ao desvalorizar a escritura pública como instrumento de segurança jurídica e estabilidade nas transações imobiliárias.

As razões, contudo, não se sustentam. A segurança jurídica decorre, justamente, da fiel observância da realidade dos negócios jurídicos e não da perpetuação de valores meramente formais que se revelem dissociados da prova produzida nos autos. O Tribunal de origem, soberano no exame do acervo fático-probatório, concluiu que o preço consignado na escritura pública não refletia o montante efetivamente ajustado pelas partes (e-STJ, fls. 639-647). Rever essa conclusão demandaria reexame de fatos e provas, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.

No que toca a alegada sonegação fiscal, tal matéria não foi objeto de análise pelo acórdão recorrido, inexistindo prequestionamento sobre eventual violação da legislação tributária. Incide, portanto, o óbice da Súmula 282 do STF, aplicada por analogia, que impede o conhecimento de questão não ventilada nem decidida na instância ordinária.

Ademais, a relativização da presunção de veracidade da escritura pública encontra amparo consolidado na jurisprudência desta Corte, segundo a qual o instrumento público não é blindado contra demonstração robusta de que não corresponde a realidade dos fatos. Nessas condições, não há falar em insegurança jurídica; ao revés, assegura-se a boa-fé objetiva e a transparência ao se reconhecer o verdadeiro valor do negócio jurídico.

Assim, a insurgência recursal, além de esbarrar nos óbices da Súmula 7 do STJ, não encontra respaldo em divergência jurisprudencial, atraindo, por conseguinte, a aplicação da Súmula 83 do STJ.

Portanto, o recurso encontra obstáculo na súmula pertinente, não sendo passível de conhecimento.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de NERI e outros, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.604.900 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0127600-0

Número de Origem:
03003900820178240049

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ELIO KLAUCK

ADVOGADOS : GÉLSON JOEL SIMON - SC016971

AMÂNCIO JOÃO SILVEIRA - SC035742

AGRAVADO : NERI ECKERT

AGRAVADO : DELCI MARIA LEDUR

AGRAVADO : LARRY JOSE FRANKEN

AGRAVADO : MILTON EDSON LEDUR

AGRAVADO : NEUSA TEREZINHA FRANKEN

ADVOGADOS : ADRIANE KLEMENT - SC027388

EZEQUIEL QUEIROZ - SC39752

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL - DIREITO DE PREFERÊNCIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025