SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

# AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2700375 - RS(2024/0274179-8)

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA** |
| AGRAVANTE | : | CARLOS EDUARDO ZIMMER DE VASCONCELLOS |
| AGRAVANTE | : | JERONIMO AUGUSTO ZIMMER DE VASCONCELLOS |
| AGRAVANTE | : | SERGIO IRINEU ZIMMER DE VASCONCELLOS |
| AGRAVANTE | : | MIGUEL AUGUSTO ZIMMER DE VASCONCELLOS |
| AGRAVANTE | : | BEATRIZ MARIA DE VASCONCELLOS MAUES |
| OUTRO NOME | : | BEATRIZ DE VASCONCELLOS MAUÉS |
| ADVOGADOS | : | LAURI KRUGER - RS060258 |
| | | CATIUCIA GRACIELA ANACLETO KRUGER - RS067828 |
| AGRAVADO | : | LANGE IMOVEIS LTDA |
| AGRAVADO | : | MOACIR ALDO LUDTKE LANGE |
| AGRAVADO | : | AMARAL & U. LOPES PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA |
| ADVOGADO | : | MÁRCIO DE FREITAS MALDONADO - RS062440 |
| AGRAVADO | : | FRIEDA AUGUSTA ZIMMER VASCONCELLOS |
| ADVOGADOS | : | LUIZ GUILHERME KOURY MAUÉS - RS024767B |
| | | JOSÉ FRANCISCO DORNELLES BRÍGIDO - RS033080 |

## EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCIDÊNCIA DE DECADÊNCIA E ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5, 7 E 83 DO STJ E 284 DO STF. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

## I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de origem que inadmitiu o recurso especial por consonância com a orientação do STJ (Súmula n. 83 do STJ) e por demandar reexame de fatos e cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

2. A controvérsia versa sobre ação declaratória de nulidade de contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau reconheceu a decadência do direito de anular o negócio jurídico com base no art. 178 do Código Civil e fixou honorários.

Documento eletrônico VDA55102030 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/03/2026 15:38:39
Publicação no DJEN/CNJ de 19/03/2026. Código de Controle do Documento: 3d77983f-d478-4a6a-a6ee-ce7e01ebdf8d

4. A Corte de origem manteve a sentença, afastou a nulidade absoluta e rejeitou os embargos de declaração, acolhendo em parte apenas para sanar erro material, sem efeito infringente.

## II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 93, IX, da Constituição Federal; (ii) saber se houve violação do art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil; (iii) saber se o negócio é nulo por inobservância de forma e solenidade essenciais à luz dos arts. 166, 167, 169 e 1.784 do Código Civil e dos arts. 992, I, do CPC/1973 e 619, I, do CPC/2015.

## III. RAZÕES DE DECIDIR

6. É incabível a análise de violação a dispositivo constitucional (art. 93, IX), por competência do Supremo Tribunal Federal.

7. Quanto ao art. 489, § 1º, IV, do CPC, há deficiência de fundamentação, incidindo a Súmula n. 284 do STF.

8. Em relação à nulidade do negócio jurídico, o acórdão está em sintonia com a jurisprudência do STJ quanto à aplicação do prazo decadencial de quatro anos para anulação de negócio, atraindo a Súmula n. 83 do STJ, e a reforma pretendida exigiria reexame de provas e cláusulas contratuais, vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

## IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

*Tese de julgamento*: "1. Incide a Súmula n. 284 do STF diante da deficiência na fundamentação. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está alinhado ao entendimento de que à anulação de negócio jurídico se aplica o prazo decadencial de quatro anos. 3. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais. 4. É incabível a análise de violação ao art. 93, IX, da Constituição Federal em sede de recurso especial."

*Dispositivos relevantes citados:* CF, art. 93, IX; CPC, arts. 85, § 11, 489, § 1º, IV, 619, I, 992, I; CC, arts. 166, 167, 169, 178, 1.784; CPC, arts. 1.022, 1.025.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ/Súmulas n. 5, 7, 83; STF/Súmula n. 284; STJ, AgInt no AREsp n. 1.634.177/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 1.824.512/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/8/2021; STJ, AgInt no AREsp n. 2.911.552/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgados em 20/10/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.804.758/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 29/6/2021; STJ, AgInt no AREsp n. 1.468.820/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 27/9/2019.

## ACÓRDÃO

**Documento eletrônico VDA55102030 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/03/2026 15:38:39**
**Publicação no DJEN/CNJ de 19/03/2026. Código de Controle do Documento: 3d77983f-d478-4a6a-a6ee-ce7e01ebdf8d**

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

**Documento eletrônico VDA55102030 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/03/2026 15:38:39**
**Publicação no DJEN/CNJ de 19/03/2026. Código de Controle do Documento: 3d77983f-d478-4a6a-a6ee-ce7e01ebdf8d**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

# AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2700375 - RS(2024/0274179-8)

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA** |
| AGRAVANTE | : | CARLOS EDUARDO ZIMMER DE VASCONCELLOS |
| AGRAVANTE | : | JERONIMO AUGUSTO ZIMMER DE VASCONCELLOS |
| AGRAVANTE | : | SERGIO IRINEU ZIMMER DE VASCONCELLOS |
| AGRAVANTE | : | MIGUEL AUGUSTO ZIMMER DE VASCONCELLOS |
| AGRAVANTE | : | BEATRIZ MARIA DE VASCONCELLOS MAUES |
| OUTRO NOME | : | BEATRIZ DE VASCONCELLOS MAUÉS |
| ADVOGADOS | : | LAURI KRUGER - RS060258 |
| | | CATIUCIA GRACIELA ANACLETO KRUGER - RS067828 |
| AGRAVADO | : | LANGE IMOVEIS LTDA |
| AGRAVADO | : | MOACIR ALDO LUDTKE LANGE |
| AGRAVADO | : | AMARAL & U. LOPES PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA |
| ADVOGADO | : | MÁRCIO DE FREITAS MALDONADO - RS062440 |
| AGRAVADO | : | FRIEDA AUGUSTA ZIMMER VASCONCELLOS |
| ADVOGADOS | : | LUIZ GUILHERME KOURY MAUÉS - RS024767B |
| | | JOSÉ FRANCISCO DORNELLES BRÍGIDO - RS033080 |

## EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCIDÊNCIA DE DECADÊNCIA E ÓBICES DAS SÚMULAS N. 5, 7 E 83 DO STJ E 284 DO STF. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

## I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão do Tribunal de origem que inadmitiu o recurso especial por consonância com a orientação do STJ (Súmula n. 83 do STJ) e por demandar reexame de fatos e cláusulas contratuais (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

2. A controvérsia versa sobre ação declaratória de nulidade de contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau reconheceu a decadência do direito de anular o negócio jurídico com base no art. 178 do Código Civil e fixou honorários.

Documento eletrônico VDA54672286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/03/2026 18:25:28
Código de Controle do Documento: 2b28828d-8fa5-4ec9-b4b7-16984019aa1b

4. A Corte de origem manteve a sentença, afastou a nulidade absoluta e rejeitou os embargos de declaração, acolhendo em parte apenas para sanar erro material, sem efeito infringente.

## II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 93, IX, da Constituição Federal; (ii) saber se houve violação do art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil; (iii) saber se o negócio é nulo por inobservância de forma e solenidade essenciais à luz dos arts. 166, 167, 169 e 1.784 do Código Civil e dos arts. 992, I, do CPC/1973 e 619, I, do CPC/2015.

## III. RAZÕES DE DECIDIR

6. É incabível a análise de violação a dispositivo constitucional (art. 93, IX), por competência do Supremo Tribunal Federal.

7. Quanto ao art. 489, § 1º, IV, do CPC, há deficiência de fundamentação, incidindo a Súmula n. 284 do STF.

8. Em relação à nulidade do negócio jurídico, o acórdão está em sintonia com a jurisprudência do STJ quanto à aplicação do prazo decadencial de quatro anos para anulação de negócio, atraindo a Súmula n. 83 do STJ, e a reforma pretendida exigiria reexame de provas e cláusulas contratuais, vedado pelas Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

## IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

*Tese de julgamento*: "1. Incide a Súmula n. 284 do STF diante da deficiência na fundamentação. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está alinhado ao entendimento de que à anulação de negócio jurídico se aplica o prazo decadencial de quatro anos. 3. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ para obstar o reexame de fatos, provas e cláusulas contratuais. 4. É incabível a análise de violação ao art. 93, IX, da Constituição Federal em sede de recurso especial."

*Dispositivos relevantes citados:* CF, art. 93, IX; CPC, arts. 85, § 11, 489, § 1º, IV, 619, I, 992, I; CC, arts. 166, 167, 169, 178, 1.784; CPC, arts. 1.022, 1.025.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ/Súmulas n. 5, 7, 83; STF/Súmula n. 284; STJ, AgInt no AREsp n. 1.634.177/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/8/2020; STJ, AgInt no AREsp n. 1.824.512/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/8/2021; STJ, AgInt no AREsp n. 2.911.552/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgados em 20/10/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.804.758/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 29/6/2021; STJ, AgInt no AREsp n. 1.468.820/MG, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 27/9/2019.

## RELATÓRIO

**Documento eletrônico VDA54672286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/03/2026 18:25:28**
**Código de Controle do Documento: 2b28828d-8fa5-4ec9-b4b7-16984019aa1b**

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BEATRIZ DE VASCONCELLOS MAUÉS e OUTROS contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por estar o acórdão recorrido em consonância com a orientação do STJ, nos termos da Súmula n. 83 do STJ, por demandar reexame de circunstâncias fáticas e disposições contratuais, nos termos das Súmulas n. 5 e 7 do STJ (fls. 1.079-1.083).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 1124-1134.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em apelação cível, nos autos de ação declaratória de nulidade de contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel.

O julgado foi assim ementado (fl. 806):

> APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. DECADÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA.
>
> NA FORMA DO ARTIGO 178, INCISO II, DO CÓDIGO CIVIL, "É DE QUATRO ANOS O PRAZO DE DECADÊNCIA PARA PLEITEAR-SE A ANULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO, CONTADO: (…) II - NO DE ERRO, DOLO, FRAUDE CONTRA CREDORES, ESTADO DE PERIGO OU LESÃO, DO DIA EM QUE SE REALIZOU O NEGÓCIO JURÍDICO". NO CASO, O CONTRATO FOI FIRMADO EM 28/05/2010, SENDO, POIS, CASO DE RECONHECIMENTO DA DECADÊNCIA DO PEDIDO DE ANULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. VERIFICADA A DECADÊNCIA, DEVE SER MANTIDA A EXTINÇÃO DA AÇÃO, COM JULGAMENTO DE MÉRITO.
>
> À UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 847):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE.

**Documento eletrônico VDA54672286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/03/2026 18:25:28**
**Código de Controle do Documento: 2b28828d-8fa5-4ec9-b4b7-16984019aa1b**

DECADÊNCIA. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO. VÍCIO NÃO CONSTATADO. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. PREQUESTIONAMENTO. DESNECESSIDADE.

I. O ACOLHIMENTO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PRESSUPÕE A EXISTÊNCIA, NA DECISÃO JUDICIAL, DE PELO MENOS UM DOS VÍCIOS PREVISTOS NO ARTIGO 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

II. NO CASO, O EMBARGANTE ESTÁ SE INSURGINDO CONTRA O JULGAMENTO DA APELAÇÃO CIVEL, SUSCITANDO A EXISTÊNCIA DE OMISSÃO NO QUE SE REFERE, EM SÍNTESE, AO ACOLHIMENTO DE SUA TESE DE IMPOSSIBILIDADE DE INCIDÊNCIA DA DECADÊNCIA, EM SUA PRETENSÃO DE NULIDADE DE CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

III. AS QUESTÕES IMPUGNADAS, CONTUDO, FORAM DEVIDAMENTE FUNDAMENTADAS, INEXISTINDO POSSIBILIDADE DE REDISCUSSÃO DOS FATOS E DOS FUNDAMENTOS ANALISADOS PARA OBTER ALTERAÇÃO DO JULGAMENTO.

IV. DESNECESSÁRIO O PREQUESTIONAMENTO DA LEGISLAÇÃO INVOCADA, CONFORME ENTENDIMENTO DO ARTIGO 1.025 DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESACOLHIDOS. UNÂNIME.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 906):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, EM FACE DE APELAÇÃO CÍVEL. ERRO MATERIAL. VÍCIO SANADO.

O ACOLHIMENTO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PRESSUPÕE A EXISTÊNCIA, NA DECISÃO JUDICIAL, DE PELO MENOS UM DOS VÍCIOS PREVISTOS NO ARTIGO 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

HIPÓTESE NA QUAL DEVEM SER ACOLHIDOS OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, PARA SANAR ERRO MATERIAL, A FIM DE DELIMITAR OS FATOS.

AS QUESTÕES IMPUGNADAS ACERCA DA DECADÊNCIA, CONTUDO, FORAM DEVIDAMENTE FUNDAMENTADAS, INEXISTINDO POSSIBILIDADE DE REDISCUSSÃO DOS FATOS E DOS FUNDAMENTOS ANALISADOS PARA OBTER ALTERAÇÃO DO JULGAMENTO.

DESNECESSÁRIO O PREQUESTIONAMENTO DA LEGISLAÇÃO INVOCADA, CONFORME ENTENDIMENTO DO ARTIGO 1.025 DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS EM PARTE, SEM EFEITO INFRINGENTE. UNÂNIME.

**Documento eletrônico VDA54672286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/03/2026 18:25:28**
**Código de Controle do Documento: 2b28828d-8fa5-4ec9-b4b7-16984019aa1b**

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 961):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL NÃO VERIFICADOS. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. IMPOSSIBILIDADE. A PRETENSÃO DOS EMBARGANTES É REVER A MATÉRIA JÁ DECIDIDA E ENFRENTADA NO ACÓRDÃO. TODAVIA, OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NÃO SERVEM PARA REVISÃO DE JULGADO.
>
> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESACOLHIDOS.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 93, IX, da Constituição Federal;

b) 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil;

c) 166, 167, 169 1.784 do Código Civil, 992, I, e 619, I do Código de Processo Civil, porque o negócio jurídico de promessa de compra e venda, firmado em nome próprio pela inventariante, teria sido nulo por ausência de forma prescrita em lei e por preterição de solenidade essencial. Assim, não há que se falar em convalescimento de negócio eivado de nulidade absoluta, já que a herança se transmitiu aos herdeiros e a alienação de bens do espólio exigiria anuência de todos e autorização do juízo do inventário.

Requer o provimento do recurso para afastar a decadência, declarar a nulidade do contrato e determinar o retorno dos autos à origem para apreciação do mérito remanescente; requer ainda o provimento do agravo para que se conheça do especial e se julgue procedente a pretensão anulatória.

Contrarrazões às fls. 1034-1043.

É o relatório.

## VOTO

### I - Contextualização

**Documento eletrônico VDA54672286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/03/2026 18:25:28**
**Código de Controle do Documento: 2b28828d-8fa5-4ec9-b4b7-16984019aa1b**

A controvérsia diz respeito à ação declaratória de nulidade de contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, em que a parte autora pleiteou a declaração de nulidade do instrumento por vício de forma e ausência de autorização judicial no inventário, com afastamento da decadência e retorno das partes ao estado anterior. O valor da causa foi fixado em R$ 1.000.000,00 (fl. 14).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o feito com resolução de mérito, reconhecendo a decadência do direito à anulação do negócio jurídico nos termos do art. 178 do CC, e fixou honorários em R$ 1.200,00 para cada patrono dos réus (fls. 643-647).

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, afirmando a decorrência do prazo decadencial de quatro anos para a anulação e afastando a nulidade absoluta, com posterior rejeição dos embargos de declaração (fls. 799-805; 843-846; 901-905; 954-960; 961-962).

**II - Art. 93, IX, da Constituição Federal**

É incabível a pretensão de que esta Corte delibere sobre a suposta violação de dispositivos constitucionais, sob pena de usurpação da competência atribuída ao Supremo Tribunal Federal.

**III - Art. 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil**

Em que pese a parte mencione nominalmente o artigo apontado como violado, não diz de que maneira o acórdão o teria violado.

A deficiência na fundamentação recursal obsta o conhecimento do apelo extremo se, de sua leitura, não for possível aferir de que maneira o acordão impugnado violou os dispositivos de lei federal indicados no recurso especial, inviabilizando a compreensão da controvérsia (Súmula n. 284 do STF).

**IV - Arts. 166, 167, 169 e 1.784 do Código Civil, 992, I, e 619, I, do Código de Processo Civil**

**Documento eletrônico VDA54672286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/03/2026 18:25:28**
**Código de Controle do Documento: 2b28828d-8fa5-4ec9-b4b7-16984019aa1b**

A parte recorrente alega nulidade absoluta do negócio por inobservância de forma e solenidade, bem como por simulação, sustentando que não há que se falar em decadência em tais casos.

Afirma que, aberta a sucessão, a herança se transmite a todos os herdeiros, tornando nulo o negócio realizado pela viúva meeira em nome próprio, sem anuência dos demais e sem autorização judicial, de forma que a inventariante não poderia alienar bens do espólio, o que viola forma prescrita em lei.

Entretanto, o acórdão recorrido concluiu que o negócio celebrado se trata de venda de direitos possessórios por instrumento particular, sem forma legal específica, consignando expressamente que não havia inventário ativo à época da compra e venda da posse, pois os direitos já haviam sido transmitidos aos herdeiros, que poderiam ter postulado a anulação dentro do prazo decadencial de quatro anos, o que não ocorreu. Confira-se (fls. 956-958):

> **1) quanto aos incisos IV e V do art. 166 do Código Civil, esclareço que não há forma prescrita em lei para a venda de direito possessório nem há necessidade de solenidade para sua validade, bastando, para tanto, a elaboração de um contrato por instrumento particular, que especifique o objeto, as partes e o preço. Se a parte não podia vender sozinha a posse, não se trata de violar a forma. 2) quanto ao art. 167 do Código Civil, esclareço que não se tratou de simulação, pois a venda ocorreu de acordo com a vontade dos contratantes, o negócio era lícito e houve boa-fé.** Aliás, se fosse considerado que a venda pela viúva foi ato simulado, em razão de não deter sozinha os direitos de posse sobre o imóvel, não se anularia o ato em relação aos terceiros que com ela contrataram, pois o fizeram de boa-fé, não havendo prova alguma nos autos de que estivessem de má-fé. Aplicaria-se, assim, o disposto no § 2º do art. 167, de forma que caberia à viúva indenizar a parte dos herdeiros não participantes do negócio, mas não invalidá-lo perante os compradores. **3) Como não é nula a compra e venda da posse, não se aplica ao caso o art. 169 do CC. 4) Os direitos foram transmitidos aos herdeiros, nos termos do art. 1784 do CC, por isso poderiam pedir a anulação do negócio no prazo decadencial de quatro anos, mas como não o fizeram, houve o decaimento do direito, devendo ser resolvido em perdas e danos. 5) O inciso I do art. 619 do CPC não se aplica, pois não existia mais inventário ativo na época da compra e venda da posse pela viúva.**

**Documento eletrônico VDA54672286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/03/2026 18:25:28**
**Código de Controle do Documento: 2b28828d-8fa5-4ec9-b4b7-16984019aa1b**

Assim, ao decidir que à anulação de negócio jurídico aplica-se o prazo decadencial de quatro anos, a Corte estadual está em sintonia com o entendimento desta Corte Superior, sendo caso de aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

Além disso, a reforma da conclusão a respeito da ocorrência de nulidade ou anulabilidade demandaria necessariamente o reexame do acervo fático-probatório e das disposições contratuais peculiares, o que encontra óbice nas Súmulas n. 7 e 5 do STJ.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. NEGÓCIO JURÍDICO COM VÍCIO DE VONTADE. DECADÊNCIA. SÚMULAS 5, 7 E 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.
>
> **1. "De acordo com a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, à anulação de negócio jurídico aplica-se o prazo decadencial de 4 (quatro) anos, contado a partir da celebração do ato."(AgInt no AREsp 1634177/RJ, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/08/2020, DJe 01/09/2020) 2. Rever o acórdão recorrido e acolher a pretensão recursal demandaria incursão no acervo fático-probatório dos autos e interpretação do contrato, providências vedadas nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.**
>
> 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.824.512/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/8/2021, DJe de 26/8/2021. )

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AÇÃO REIVINDICATÓRIA -
>
> DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU EM PARTE DO RECLAMO E NEGOU-LHE
>
> PROVIMENTO. INSURGÊNCIA DO DEMANDADO.
>
> 1. A jurisprudência desta Corte prevê que o recolhimento do preparo é ato incompatível com o pedido de assistência judiciária gratuita. Aplicação da Súmula 83/STJ.
>
> 2. O Tribunal de origem reconheceu a decadência do direito de pleitear a anulação dos negócios jurídicos com amparo nos arts.
>
> 147, II, e 178, § 9º, V, "b" do CC/1916, fundamento suficiente para manter o julgado e que não foi impugnado pelo recorrente, o que atrai a incidência das Súmulas 283 e 284 do STF, por analogia.
>
> 2.1.

**Documento eletrônico VDA54672286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/03/2026 18:25:28**
**Código de Controle do Documento: 2b28828d-8fa5-4ec9-b4b7-16984019aa1b**

**A Corte local constatou a ausência de provas nos autos a evidenciar a nulidade do negócio jurídico. A revisão dessa conclusão é vedada pela Súmula 7 do STJ.**

3. A multa imposta no acórdão de embargos de declaração com amparo no art. 1.026, § 2º, do CPC/2015 deve ser afastada, porquanto não foi fundamentada no intuito protelatório da oposição.

4. Agravo interno conhecido e parcialmente provido, para dar parcial provimento ao recurso especial, apenas para afastar a multa do art. 1.026, § 2º, do CPC/2015. (AgInt no AREsp n. 2.911.552/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. SIMULAÇÃO COMPROVADA. NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não houve apreciação pelo Tribunal de origem sobre a tese de julgamento extra petita, o que impossibilita o julgamento do recurso nesse aspecto, por ausência de prequestionamento, nos termos da Súmula 211/STJ.

2. Não há que se falar em violação à vedação da decisão surpresa quando o julgador, examinando os fatos expostos na inicial, juntamente com o pedido e a causa de pedir, aplica o entendimento jurídico que considerada coerente para a causa. Nesse sentido:

(AgInt no AREsp 1.468.820/MG, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, Dje 27/9/2019.).

3. A argumentação contida no apelo especial não possui elementos suficientes para infirmar as razões colacionadas no aresto objurgado no sentido de que: "não há como aplicar o prazo decadencial do artigo 178, III do Código Civil, norma incidente apenas nas hipóteses de anulabilidade do negócio jurídico."; pois não ataca especificamente esse fundamento utilizado pelo Sodalício de origem para dirimir a controvérsia, o que impõe o não conhecimento da pretensão, a teor do entendimento da Súmula 283 do STF.

**4. Na hipótese, rever o entendimento do Tribunal de origem em relação ao reconhecimento da existência de simulação do negócio jurídico, demandaria, necessariamente, o reexame da relação contratual estabelecida, e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que atrai a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.**

5. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.804.758/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 29/6/2021, DJe de 3/8/2021. )

**Documento eletrônico VDA54672286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/03/2026 18:25:28**
**Código de Controle do Documento: 2b28828d-8fa5-4ec9-b4b7-16984019aa1b**

**V - Conclusão**

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

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 da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

**Documento eletrônico VDA54672286 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 04/03/2026 18:25:28**
**Código de Controle do Documento: 2b28828d-8fa5-4ec9-b4b7-16984019aa1b**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## QUARTA TURMA

**AREsp 2.700.375 / RS**

Número Registro: 2024/0274179-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
2238397520148217000 50037604820168210001 944675020168210001
94467502016821000102238397520148217000

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

**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 | : | CARLOS EDUARDO ZIMMER DE VASCONCELLOS |
| AGRAVANTE | : | JERONIMO AUGUSTO ZIMMER DE VASCONCELLOS |
| AGRAVANTE | : | SERGIO IRINEU ZIMMER DE VASCONCELLOS |
| AGRAVANTE | : | MIGUEL AUGUSTO ZIMMER DE VASCONCELLOS |
| AGRAVANTE | : | BEATRIZ MARIA DE VASCONCELLOS MAUES |
| OUTRO NOME | : | BEATRIZ DE VASCONCELLOS MAUÉS |
| ADVOGADOS | : | LAURI KRUGER - RS060258 |
| | | CATIUCIA GRACIELA ANACLETO KRUGER - RS067828 |
| AGRAVADO | : | LANGE IMOVEIS LTDA |
| AGRAVADO | : | MOACIR ALDO LUDTKE LANGE |
| AGRAVADO | : | AMARAL & U. LOPES PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA |
| ADVOGADO | : | MÁRCIO DE FREITAS MALDONADO - RS062440 |
| AGRAVADO | : | FRIEDA AUGUSTA ZIMMER VASCONCELLOS |
| ADVOGADOS | : | JOSÉ FRANCISCO DORNELLES BRÍGIDO - RS033080 |
| | | LUIZ GUILHERME KOURY MAUÉS - RS024767B |

**Documento eletrônico VDA55077100 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/03/2026 01:10:20**
**Código de Controle do Documento: 378a1561-1365-4e8d-81c6-0602b4fd4c1a**

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

**TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de março de 2026

**Documento eletrônico VDA55077100 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 17/03/2026 01:10:20**
**Código de Controle do Documento: 378a1561-1365-4e8d-81c6-0602b4fd4c1a**