



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2758449 - SP (2024/0367185-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : HUMBERTO SEKIDO - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVANTE : NORITOSHI SEKIDO - ESPÓLIO
AGRAVANTE : ERICA NOEMI SEKIDO NUNES
AGRAVANTE : IDA SEKIDO
ADVOGADO : ORLANDO MOSCHEN - SP121128
AGRAVADO : GINA MITIE YOKOYAMA FERREIRA DA SILVA - ESPÓLIO
AGRAVADO : ABELMANDO FERREIRA DA SILVA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : CLEBER JUSTINO DOS SANTOS - SP252112
JAIRE LEANDRO DA SILVA SOBRINHO - SP280476

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO. COMPRA E VENDA DE NUA PROPRIEDADE COM RESERVA DE USUFRUTO VITALÍCIO. SIMULAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Ausência de negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem examina adequadamente as questões postas em debate, oferecendo fundamentação clara e suficiente para a solução da controvérsia, ainda que o resultado seja contrário aos interesses da parte recorrente.

2. Caracterização de simulação em negócio jurídico exige prova robusta e inequívoca, não se contentando o ordenamento com meros indícios ou discrepância entre valor de mercado e preço praticado, especialmente quando se trata de venda de nua propriedade com reserva de usufruto vitalício ao alienante.

3. Impossibilidade de reversão do entendimento do Tribunal de origem que, após detida análise do conjunto fático-probatório, afastou a ocorrência de simulação, considerando as peculiaridades do negócio jurídico e a continuidade da exploração econômica do bem pelo vendedor por período significativo.

4. Vedação ao reexame de fatos e provas em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ, quando a pretensão demanda nova

interpretação de elementos probatórios e circunstâncias fáticas que envolveram a negociação.

5. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial pela incidência da Súmula 7 do STJ, uma vez que a impossibilidade de reexaminar o quadro fático impede a demonstração da similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas colacionados.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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, negar provimento ao 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, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2758449 - SP (2024/0367185-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : HUMBERTO SEKIDO - POR SI E REPRESENTANDO
AGRAVANTE : NORITOSHI SEKIDO - ESPÓLIO
AGRAVANTE : ERICA NOEMI SEKIDO NUNES
AGRAVANTE : IDA SEKIDO
ADVOGADO : ORLANDO MOSCHEN - SP121128
AGRAVADO : GINA MITIE YOKOYAMA FERREIRA DA SILVA - ESPÓLIO
AGRAVADO : ABELMANDO FERREIRA DA SILVA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : CLEBER JUSTINO DOS SANTOS - SP252112
JAIRE LEANDRO DA SILVA SOBRINHO - SP280476

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO. COMPRA E VENDA DE NUA PROPRIEDADE COM RESERVA DE USUFRUTO VITALÍCIO. SIMULAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ.

1. Ausência de negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem examina adequadamente as questões postas em debate, oferecendo fundamentação clara e suficiente para a solução da controvérsia, ainda que o resultado seja contrário aos interesses da parte recorrente.

2. Caracterização de simulação em negócio jurídico exige prova robusta e inequívoca, não se contentando o ordenamento com meros indícios ou discrepância entre valor de mercado e preço praticado, especialmente quando se trata de venda de nua propriedade com reserva de usufruto vitalício ao alienante.

3. Impossibilidade de reversão do entendimento do Tribunal de origem que, após detida análise do conjunto fático-probatório, afastou a ocorrência de simulação, considerando as peculiaridades do negócio jurídico e a continuidade da exploração econômica do bem pelo vendedor por período significativo.

4. Vedação ao reexame de fatos e provas em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ, quando a pretensão demanda nova

interpretação de elementos probatórios e circunstâncias fáticas que envolveram a negociação.

5. Prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial pela incidência da Súmula 7 do STJ, uma vez que a impossibilidade de reexaminar o quadro fático impede a demonstração da similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas colacionados.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por HUMBERTO SEKIDO, ERICA NOEMI SEKIDO NUNES e IDA SEKIDO FONSECA (HUMBERTO e outros) contra decisão que inadmitiu seu apelo, manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal, em desafio a acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Consta dos autos que HUMBERTO e outros ajuizaram ação anulatória de contrato em face de ABELMANDO FERREIRA DA SILVA e GINA MITIE YOKOYAMA FERREIRA DA SILVA (ABELMANDO e GINA), objetivando a declaração de nulidade de escritura pública de compra e venda da nua-propriedade de imóvel, sob as alegações de incapacidade do vendedor, Sr. Noritoshi Sekido, e simulação do negócio jurídico.

O Juízo de primeira instância julgou procedente a pretensão para decretar a nulidade do contrato por simulação, considerando a discrepância entre o valor de mercado do bem e o preço da transação, bem como a ausência de prova do pagamento (e-STJ, fls. 880 a 882).

Inconformados, ABELMANDO e GINA interpuseram apelação, a qual o Tribunal de Justiça de São Paulo, em acórdão da relatoria do desembargador Enéas Costa Garcia, deu provimento para julgar improcedente a demanda. A decisão colegiada assentou que as provas eram inconclusivas quanto a incapacidade do vendedor a época do negócio e que os elementos dos autos não autorizavam o reconhecimento da simulação, ponderando a alienação apenas da nua-propriedade com reserva de usufruto vitalício em favor do alienante (e-STJ, fls. 971 a 980).

Foram opostos embargos de declaração por ambas as partes, os quais foram rejeitados (e-STJ, fls. 985 a 987 e 1004 a 1006).

Nas razões do recurso especial, HUMBERTO e outros apontaram violação dos arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, por negativa de prestação jurisdicional, sob o argumento de que o Tribunal paulista não sanou contradições relativas a comprovação do pagamento do preço. Alegaram, ainda, ofensa aos arts. 166, III e IV, e 167, § 1º, II, do Código Civil, sustentando a nulidade do negócio por

simulação, caracterizada pela venda por preço vil e pela ausência de prova da quitação. Por fim, indicaram a existência de dissídio jurisprudencial (e-STJ, fls. 1009 a 1042).

Em contrarrazões ao recurso especial, ABELMANDO e GINA defenderam a inadmissibilidade do apelo pela incidência da Súmula nº 7 do STJ e, no mérito, seu desprovimento (e-STJ, fls. 1.074 a 1.110).

O recurso especial foi inadmitido na origem, sob os fundamentos de que não houve ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, de que a análise da suposta violação da legislação federal demandaria reexame de provas, vedado pela Súmula nº 7 do STJ, e de que o dissídio jurisprudencial não foi devidamente demonstrado (e-STJ, fls. 1115 a 1118).

Dá o presente agravo, no qual HUMBERTO e outros rebatem os fundamentos da decisão de inadmissibilidade e pleiteiam o processamento do recurso especial (e-STJ, fls. 1.121 a 1.154).

Não foi apresentada contraminuta ao agravo (e-STJ, fl. 1.156).

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece provimento.

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.

No recurso especial interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, HUMBERTO e outros apontaram violação dos arts. (1) 489 e 1.022 do Código de Processo Civil, alegando negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão teria sido contraditório quanto a comprovação da quitação do preço do imóvel; e (2) 166, III e IV, e 167, § 1º, II, do Código Civil, sustentando a nulidade do negócio jurídico por simulação, em razão da venda por preço vil e da ausência de prova do pagamento.

(1) Da negativa de prestação jurisdicional

De início, afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

O Tribunal de Justiça de São Paulo examinou as questões postas em debate, apresentando fundamentação clara e suficiente para a solução da controvérsia, embora em sentido contrário aos interesses de HUMBERTO e outros.

Com efeito, o acórdão recorrido enfrentou expressamente a tese de simulação, consignando que os elementos dos autos não eram suficientes para comprová-la. A Corte paulista ponderou que a alienação se restringiu a nua

propriedade, com reserva de usufruto vitalício ao vendedor, o que naturalmente reduz o valor da transação, e destacou o depoimento do tabelião, que afirmou ter o vendedor declarado o recebimento do preço e dado plena quitação.

Constou do julgado:

O próprio Tabelião mencionou que a questão do valor da venda não era de seu controle, fazendo constar o declarado pelas partes, que já haviam acertado o pagamento.

O Tabelião deixou bem claro este aspecto, afirmando que o vendedor declarou que já havia recebido, sendo dada quitação, não havendo necessidade de constar da escritura que havia pagamento parcelado. Segundo as partes o pagamento ocorreu antes da lavratura da escritura. (e-STJ, fls. 971 a 980)

Ao rejeitar os embargos de declaração, o Tribunal de origem asseverou que a parte embargante, a pretexto de sanar vício, pretendia, na verdade, a rediscussão do mérito, o que é inviável na via estreita dos aclaratórios (e-STJ, fls. 1.004 a 1.006).

Desse modo, não há que se falar em omissão ou contradição, mas em mero inconformismo com o resultado do julgamento.

(2) Da simulação do negócio jurídico e da incidência da Súmula nº 7 do STJ

Quanto a alegada violação dos arts. 166 e 167 do Código Civil, o recurso também não comporta acolhimento. A pretensão de HUMBERTO e outros de ver reconhecida a simulação do negócio jurídico foi afastada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo após detida análise do conjunto fático-probatório.

A corte paulista concluiu que as provas produzidas eram inconclusivas sobre a alegada incapacidade do vendedor e que a discrepância de valores não era, por si só, suficiente para caracterizar a simulação, especialmente por se tratar de venda da nua propriedade com reserva de usufruto, negócio que envolve peculiaridades na precificação.

O acórdão destacou que o vendedor continuou a explorar economicamente o bem por quase nove anos após a venda, o que afasta a alegação de extrema desvantagem.

Conforme constou no acórdão recorrido:

Não se pode dizer que o negócio consistiu em extrema desvantagem para o Sr. Noritoshi, que continuou explorando economicamente o bem até sua morte, ocorrida cerca de 9 anos após a celebração do negócio.

Não há elementos para afirmar que o negócio foi simulado, havendo indicação da existência de outros negócios entre os envolvidos.

Assim, fica provido o recurso para julgar improcedente a ação (e-STJ, fls 971 a 980).

Reverter tal entendimento, para concluir pela existência de simulação, demandaria, inevitavelmente, o reexame das provas periciais e testemunhais, bem como a reinterpretação das circunstâncias fáticas que envolveram a negociação.

Tal procedimento, todavia, é vedado em recurso especial, por força do óbice contido na Súmula nº 7 desta Corte, que dispõe: *A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*

(3) Do dissídio jurisprudencial

Por fim, a incidência da Súmula nº 7 do STJ quanto a alínea *a* do permissivo constitucional prejudica a análise do recurso especial pela alínea *c*. A impossibilidade de se reexaminar o quadro fático delineado na instância ordinária impede a demonstração da similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas colacionados, requisito indispensável para a caracterização da divergência jurisprudencial.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 5% o valor econômico dos honorários advocatícios sucumbenciais fixados em desfavor de HUMBERTO SEKIDO, ERICA NOEMI SEKIDO NUNES e IDA SEKIDO FONSECA, na forma do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.758.449 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0367185-2

Número de Origem:

10058361720158260161 10082349720168260161

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 : HUMBERTO SEKIDO - POR SI E REPRESENTANDO

AGRAVANTE : NORITOSHI SEKIDO - ESPÓLIO

AGRAVANTE : ERICA NOEMI SEKIDO NUNES

AGRAVANTE : IDA SEKIDO

ADVOGADO : ORLANDO MOSCHEN - SP121128

AGRAVADO : GINA MITIE YOKOYAMA FERREIRA DA SILVA - ESPÓLIO

AGRAVADO : ABELMANDO FERREIRA DA SILVA - INVENTARIANTE

ADVOGADOS : CLEBER JUSTINO DOS SANTOS - SP252112

JAIRE LEANDRO DA SILVA SOBRINHO - SP280476

ASSUNTO : REGISTROS PÚBLICOS - REGISTRO DE IMÓVEIS - BLOQUEIO DE
MATRÍCULA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao 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