



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225716 - SP (2024/0400315-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : FRADE EMPREENDIMENTOS DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA
RECORRENTE : KPFR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : RAFAEL MAGALHÃES FLORENCE - SP313722
ALEXANDRE JOSÉ RIBEIRO BANDEIRA DE MELLO - SP339965
RECORRIDO : APARECIDO JOSE COZER
RECORRIDO : VERA LUCIA COZER
ADVOGADOS : LEANDRO BAPTISTA RODRIGUES MUNIZ - SP221069
VINICIUS CASTELHANO ROQUE - SP377013

EMENTA

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. TRANSAÇÃO. HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL. DISPENSÁVEL. CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE. PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS. DISTRATO. IMPOSSIBILIDADE MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Hipótese em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reformou a decisão interlocutória para homologar o acordo celebrado entre as partes, a pedido de terceiros credores.
2. Recurso especial interposto em 3/7/2024 e concluso ao gabinete em 5/8/2025.

II. Questão em discussão

3. O propósito recursal consiste em decidir se é cabível a resilição bilateral e imotivada da transação que, firmada com cláusula de irrenunciabilidade e irretratabilidade pelas partes, foi objeto de penhora no rosto dos autos por terceiros antes de homologada pelo Juízo.

III. Razões de decidir

4. A transação – espécie de autocomposição – constitui-se de negócio jurídico bilateral de direito material. A homologação judicial não é elemento constitutivo da transação, a qual institui direito material e gera efeitos independentemente de sentença.
5. Uma vez manifestada a vontade de ambas as partes e concretizada a transação, o negócio jurídico passa a produzir todos os seus efeitos, não sendo cabível a tentativa posterior de desconstituição, sobretudo quando a avença é firmada com cláusula de irrevogabilidade e de irretratabilidade.
6. O Juízo não pode permitir que eventual desistência do negócio jurídico autocompositivo seja realizada em descompasso com as demais normas do ordenamento jurídico, com nítida finalidade de prejudicar interesses alheios e vulnerar a efetividade do processo.

7. No recurso sob julgamento, deve ser mantido o acórdão estadual que homologou a transação firmada com cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, bem como rejeitou o pedido de desistência imotivada formulado após a intimação da penhora no rosto dos autos.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília, 10 de dezembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225716 - SP (2024/0400315-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : FRADE EMPREENDIMENTOS DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA
RECORRENTE : KPFR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : RAFAEL MAGALHÃES FLORENCE - SP313722
ALEXANDRE JOSÉ RIBEIRO BANDEIRA DE MELLO - SP339965
RECORRIDO : APARECIDO JOSE COZER
RECORRIDO : VERA LUCIA COZER
ADVOGADOS : LEANDRO BAPTISTA RODRIGUES MUNIZ - SP221069
VINICIUS CASTELHANO ROQUE - SP377013

EMENTA

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. TRANSAÇÃO. HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL. DISPENSÁVEL. CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE. PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS. DISTRATO. IMPOSSIBILIDADE MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. Hipótese em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão que reformou a decisão interlocutória para homologar o acordo celebrado entre as partes, a pedido de terceiros credores.

2. Recurso especial interposto em 3/7/2024 e concluso ao gabinete em 5/8/2025.

II. Questão em discussão

3. O propósito recursal consiste em decidir se é cabível a rescisão bilateral e imotivada da transação que, firmada com cláusula de irrenunciabilidade e irretratabilidade pelas partes, foi objeto de penhora no rosto dos autos por terceiros antes de homologada pelo Juízo.

III. Razões de decidir

4. A transação – espécie de autocomposição – constitui-se de negócio jurídico bilateral de direito material. A homologação judicial não é elemento constitutivo da transação, a qual institui direito material e gera efeitos independentemente de sentença.

5. Uma vez manifestada a vontade de ambas as partes e concretizada a transação, o negócio jurídico passa a produzir todos os seus efeitos, não sendo cabível a tentativa posterior de desconstituição, sobretudo quando a avença é firmada com cláusula de irrevogabilidade e de irretratabilidade.

6. O Juízo não pode permitir que eventual desistência do negócio jurídico autocompositivo seja realizada em descompasso com as demais normas do ordenamento jurídico, com nítida finalidade de prejudicar interesses alheios e vulnerar a efetividade do processo.

7. No recurso sob julgamento, deve ser mantido o acórdão estadual que homologou a transação firmada com cláusulas de irrevogabilidade e

irretratabilidade, bem como rejeitou o pedido de desistência imotivada formulado após a intimação da penhora no rosto dos autos.

IV. Dispositivo

8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por KPFR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e FRADE EMPREENDIMENTOS DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA, fundamentado, exclusivamente, na alínea “a” do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 3/7/2024.

Concluso ao gabinete em: 5/8/2025.

Ação: repetição de indébito c/c compensação por danos morais e lucros cessantes, ajuizada por RICARDO SÁ GUGGISBERG, em face de FRADE EMPREENDIMENTOS DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA, KPFR PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e POLO CAPITAL REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Decisão interlocutória: deixou de homologar acordo em razão da desistência apresentada pelas partes RICARDO e FRADE/KPFR.

Acórdão: deu parcial provimento ao recurso de agravo de instrumento interposto por APARECIDO JOSE COZER e VERA LUCIA COZER a fim de homologar o acordo, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Sentença prolatada no processo de conhecimento transitada em julgado. Partes que, antes de instaurar cumprimento de sentença, celebraram acordo e postularam sua homologação. Terceiros interessados que, na condição de credores de um dos réus, postulam habilitação no feito, eis que fora decretada a penhora no rosto dos autos no cumprimento de sentença de processo distinto que promovem contra o devedor. Partes que noticiam a desistência do acordo celebrado, sem maiores explicações, levando em consideração que o negócio envolve a abdicação ao recebimento de crédito perseguido em juízo e cláusula de irretratabilidade e irrenunciabilidade estabelecida no acordo. Ademais, medida que viola o direito do credor, cujo interesse fora formalizado nos autos mediante constrição decretada judicialmente. Homologação que está em conformidade com os princípios da segurança jurídica e da efetividade da tutela jurisdicional. Precedente deste E. Tribunal de Justiça. Pretensão voltada para imposição de penalidade por litigância de má-fé que não merece acolhida. Decisão modificada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (e-STJ fl. 45)

Embargos de declaração: opostos pelos recorrentes, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 200 e 851, I, do CPC, e 428 e 472 do CC. Afirma ser possível a desistência bilateral do acordo que versa sobre direitos disponíveis antes da homologação judicial. Aduz que as cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade impedem a denúncia unilateral, não obstante o distrato bilateral regularmente celebrado. Refere que a declaração de vontade produz efeitos processuais imediatos. Argumenta que o distrato restaura o *status quo ante*, mantendo o fluxo de pagamento originalmente pactuado no compromisso de compra e venda, sendo que não se eliminou o crédito penhorado com a desistência do acordo. Requer, em síntese, a reforma do acórdão estadual.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/SP inadmitiu o recurso, dando azo à interposição do AREsp 2.777.739/SP, provido para determinar a conversão em especial (e-STJ fl. 155).

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em decidir se é cabível a rescisão bilateral e imotivada da transação que, firmada com cláusula de irrenunciabilidade e irretratabilidade pelas partes, foi objeto de penhora no rosto dos autos por terceiros antes de homologada pelo Juízo.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Consoante exposto no acórdão estadual, consta incontroverso dos autos que:

(i) em 15/5/2023, transitou em julgado a ação de indenização e repetição de indébito ajuizada por RICARDO SÁ GUGGISBERG em face de FRADE EMPREENDIMENTOS DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA e KPFR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A (ora recorrentes), por meio da qual as empresas foram condenadas à restituição de valores e ao pagamento de lucros cessantes (e-STJ fl. 47);

(ii) em 10/10/2023, as partes (RICARDO e FRADE/KPFR) notificaram a realização de acordo e submeteram-no a homologação judicial;

(iii) em 27/10/2023, terceiros interessados (APRECIDO E VERA LÚCIA COZER, ora recorridos) “apresentaram manifestação e postularam sua habilitação no

feito, em razão da decretação da penhora no rosto dos autos, determinada nos autos do cumprimento de sentença nº 0040702-47.2021.8.26.0100 (fls. 938/939) (fls. 942/947)” (e-STJ fl. 47-48);

(iv) ato contínuo, “as partes, em manifestação conjunta, apresentaram desistência do acordo (fls. 945/947), seguida de impugnação dos terceiros interessados, ora agravantes, firmes na alegação de que a transação inicialmente celebrada independe de homologação judicial, além de afirmar que a conduta configura litigância de má-fé (fls. 948/955)” (e-STJ fl. 48);

(v) a questão foi submetida ao Juízo de primeiro grau, o qual deixou de “homologar o acordo, tendo em vista a desistência manifestada pela parte ré, anteriormente à homologação” (e-STJ fl. 48);

(vi) a seu turno, ao examinar o agravo de instrumento interposto pelos recorridos, o Tribunal de segundo grau reformou a decisão interlocutória e homologou o acordo celebrado, com amparo nos seguintes fundamentos: **(a)** “foi celebrado um acordo em caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, (cláusula 7.3, p. 928), que, no caso, opera efeitos entre as partes”; e **(b)** houve desistência da transação “logo após a formalização da penhora no rosto dos autos, situação que, tudo indica, fere diretamente interesse dos credores”, impedindo a “satisfação do seu crédito, ainda que, na espécie, de forma parcial” e violando os “princípios da segurança jurídica e da efetividade processual” (e-STJ fl. 49).

2. Contra o *decisum*, sobreveio recurso especial, o qual controverte a violação dos arts. 428 e 472 do CC e 200 e 851, I, do CPC.

2. DA AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO

3. Apesar da oposição de embargos de declaração, verifica-se que o TJ/SP não decidiu – sequer implicitamente – acerca do conteúdo do art. 851, I, do CPC, dispositivo indicado como violado pelos recorrentes. Quanto à essa questão, portanto, o recurso especial é inadmissível em razão da incidência da Súmula 211/STJ.

3. DA TRANSAÇÃO E SEUS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

4. Nos termos do art. 840 do CC, “é lícito aos interessados prevenirem ou terminarem o litígio mediante concessões mútuas”. A **transação** – espécie de autocomposição – constitui-se de **negócio jurídico bilateral de direito material** (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. 2. ed. Tomo XXV, p. 136).

5. Por se tratar de negócio jurídico, devem ser observados os requisitos de validade estabelecidos no art. 104 do CC, quais sejam: (i) capacidade das partes; (ii) objeto lícito, possível, determinado ou determinável; e (iii) forma prescrita ou não defesa em lei.

6. Especificamente em relação ao objeto, o art. 841 do CC prevê que somente é possível a transação quanto a direitos patrimoniais de caráter privado (art. 841 do CC/02). A seu turno, no que se refere à forma, a transação pode ser judicial ou extrajudicial. Sendo judicial, será feita mediante escritura pública ou por termo nos autos. Por sua vez, sendo extrajudicial, pode ser celebrada por meio de instrumento particular ou por escritura pública, nas obrigações em que a lei a exige (art. 842 do CC).

7. Nesse contexto, a **homologação judicial não é elemento constitutivo da transação**, a qual institui direito material e gera efeitos independentemente de sentença. Aliás, o art. 200 do CPC não deixa dúvidas a esse respeito ao prescrever que “os atos das partes consistentes em declarações unilaterais ou bilaterais de vontade produzem imediatamente a constituição, modificação ou extinção de direitos processuais”. Igualmente: REsp n. 2.062.295/DF, Terceira Turma, DJe 14/8/2023.

8. No ponto, Maria Helena Diniz leciona que “a sentença homologatória nada resolve, o negócio jurídico da transação é que lhe faz o fundo. A homologação apenas dá à transação o efeito extintivo da relação jurídico-processual. Tanto isso é verdade que, com a desconstituição ou rescisão da sentença homologatória, continua o processo, como se não tivesse havido o efeito extintivo, mas a transação feita não é considerada inválida, pois o direito material a considera perfeita e válida. A homologação apenas irradia a eficácia processual” (*Efeitos da transação judicial*. Revista Síntese de Direito Civil e Processual Civil, ano II, n. 7, set/out/2000, p. 16/22).

9. Justamente em atenção à essa peculiaridade, a jurisprudência desta Corte se orientou no sentido de que “**a transação**, com observância das exigências legais, sem demonstração de algum vício, é **ato jurídico perfeito e acabado**, não podendo o simples arrependimento unilateral de uma das partes dar ensejo à anulação do acordo firmado, ainda que não tenha sido homologado pelo Judiciário” (AgInt no REsp n. 1.472.899/DF, Quarta Turma, DJe 1/10/2020). Confira-se: AgInt no AREsp n. 2.401.688/SC, Quarta Turma, DJe 7/12/2023; AgInt no AREsp n. 1.952.184/SC, Quarta Turma, DJe 25/8/2022; AgInt no REsp 1.793.194/PR, Terceira Turma, DJe 5/12/2019; AgInt no REsp n. 2.051.086/MA, Quarta Turma, DJe 28/6/2023; e REsp n. 2.062.295/DF, Terceira Turma, DJe 14/8/2023).

10. O mesmo raciocínio – quanto à inexigibilidade de homologação e impossibilidade de arrependimento unilateral – deve ser aplicado na hipótese de **distrato (resilição bilateral)**, nos termos do art. 472 do CC. Uma vez manifestada a vontade de ambas as partes e concretizada a transação, o negócio jurídico passa a produzir todos os seus efeitos, não sendo cabível a tentativa posterior de desconstituição, sobretudo quando a avença é firmada com cláusula de irrevogabilidade e de irretratabilidade.

11. Reitera-se que o exame do órgão julgador, na transação celebrada extrajudicialmente e sujeita à homologação judicial (com vistas à obtenção de um título executivo judicial), “deve se limitar à sua validade e eficácia, verificando se houve efetiva transação, se a matéria comporta disposição, se os transatores são titulares do direito do qual dispõem parcialmente, se são capazes de transigir – não podendo, sem que se proceda a esse exame, ser simplesmente desconsiderada a avença” (AgRg no AREsp n. 371.824/PR, Quarta Turma, DJe 29/10/2014).

12. Nessa específica análise, ademais, o Juízo não pode permitir que eventual desistência do negócio jurídico autocompositivo seja realizada em **descompasso** com as demais normas do ordenamento jurídico, com nítida finalidade de prejudicar interesses alheios. Em outras palavras: admitir o arrependimento – ainda que bilateral – após a formação válida da transação e após a determinação de penhora no rosto dos autos dos direitos transacionados implicaria esvaziar a eficácia do instituto, bem como vulnerar a confiança no Judiciário e na sua efetividade.

4. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

13. No particular, nos termos da fundamentação supra, não se mostra possível a desistência imotivada – ainda que bilateral e antes da homologação judicial – de transação firmada pelas partes “em caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade (cláusula 7.3, p. 928)” (e-STJ fl. 49).

14. Outrossim, consoante bem apreendeu o Tribunal de segundo grau, o acolhimento da desistência da transação – anunciada logo após a intimação da penhora no rosto dos autos em razão do Cumprimento de Sentença n. 0040702-47.2021.8.26.0100 – ofenderia a boa-fé objetiva, a segurança jurídica e os direitos creditórios de terceiros (recorridos), *in verbis*:

“Um outro ponto de igual importância diz respeito à desistência do negócio, logo após a formalização da penhora no rosto dos autos, situação que, tudo indica, fere diretamente interesse dos credores, ora agravantes, pois impede a

satisfação do seu crédito, ainda que, na espécie, de forma parcial, de modo que não pode prevalecer, sob pena de violação aos princípios da segurança jurídica e da efetividade processual” (e-STJ fl. 49).

“Anote-se, ainda, que, relativamente à intimação da penhora no rosto dos autos, como forma de invalidar a decisão impugnada, verifica-se que a devedora, ora embargante, tinha plena ciência da execução que estava em curso e do recebimento do débito que estava sendo perseguido pelos ora embargados (0040702-47.2021.8.26.0100), cuja intimação da constrição fora publicado em 21/10/23, portanto, anteriormente ao pedido de desistência, formalizado em 7/11/23” (e-STJ fl. 61).

15. Restringindo-se, portanto, o objeto recursal à legalidade da homologação, o recurso especial deve ser parcialmente conhecido e desprovido, mantendo-se o acórdão estadual que reformou a decisão interlocutória inicial e homologou a transação realizada pelas partes.

5. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Deixo de majorar os honorários de sucumbência, visto que não foram arbitrados em desfavor da parte recorrente no julgamento do recurso pelo Tribunal de origem.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0400315-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.225.716 / SP

Números Origem: 10327302820168260506 20240000344748 20240000512488
23384709020238260000

EM MESA

JULGADO: 09/12/2025

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FRADE EMPREENDIMENTOS DE IMOVEIS PROPRIOS LTDA
RECORRENTE : KPFR PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
ADVOGADOS : RAFAEL MAGALHÃES FLORENCE - SP313722
ALEXANDRE JOSÉ RIBEIRO BANDEIRA DE MELLO - SP339965
RECORRIDO : APARECIDO JOSE COZER
RECORRIDO : VERA LUCIA COZER
ADVOGADOS : LEANDRO BAPTISTA RODRIGUES MUNIZ - SP221069
VINICIUS CASTELHANO ROQUE - SP377013

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.