



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2881588 - SP (2025/0086891-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : MARIA APARECIDA DE MORAES GARCIA
ADVOGADOS : ANA MARIA FRANCISCO DOS SANTOS TANNUS - SP102019
JOSÉ JORGE TANNUS NETO - SP287867
AGRAVADO : PAULO PIRES DE ALMEIDA
AGRAVADO : SDV PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : LAURINDO LEITE JUNIOR - SP173229
LEANDRO MARTINHO LEITE - SP174082
VICTOR PORTELA COSTA MAROTTI - SP494268
GABRIELA SOUZA SANTOS - SP491709

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. LITISPENDÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA. INTERESSE PROCESSUAL. FALSIDADE DE ASSINATURA. DECADÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Não há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, porquanto o Tribunal de origem, de forma clara e fundamentada, apreciou as questões essenciais à solução da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte. O acórdão recorrido consignou que as matérias relativas à alegada falsidade da escritura pública, à legitimidade ativa, ao interesse processual, à litispendência e à decadência foram devidamente analisadas, concluindo pela ausência de repercussão direta da nulidade pretendida na esfera jurídica da autora.

2. Alterar a conclusão do Tribunal *a quo* quanto à inexistência de falsidade da escritura pública, à validação da venda pela empresa alienante, à ausência de legitimidade ativa e interesse processual e à ocorrência da decadência, demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos e interpretação das cláusulas contratuais, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

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

Agravo interno improvido.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2881588 - SP(2025/0086891-6)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : MARIA APARECIDA DE MORAES GARCIA
ADVOGADOS : ANA MARIA FRANCISCO DOS SANTOS TANNUS - SP102019
JOSÉ JORGE TANNUS NETO - SP287867
AGRAVADO : PAULO PIRES DE ALMEIDA
AGRAVADO : SDV PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : LAURINDO LEITE JUNIOR - SP173229
LEANDRO MARTINHO LEITE - SP174082
VICTOR PORTELA COSTA MAROTTI - SP494268
GABRIELA SOUZA SANTOS - SP491709

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. LITISPENDÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA. INTERESSE PROCESSUAL. FALSIDADE DE ASSINATURA. DECADÊNCIA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Não há violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, porquanto o Tribunal de origem, de forma clara e fundamentada, apreciou as questões essenciais à solução da controvérsia, ainda que em sentido contrário ao interesse da parte. O acórdão recorrido consignou que as matérias relativas à alegada falsidade da escritura pública, à legitimidade ativa, ao interesse processual, à litispendência e à decadência foram devidamente analisadas, concluindo pela ausência de repercussão direta da nulidade pretendida na esfera jurídica da autora.

2. Alterar a conclusão do Tribunal *a quo* quanto à inexistência de falsidade da escritura pública, à validação da venda pela empresa alienante, à ausência de legitimidade ativa e interesse processual e à ocorrência da decadência, demandaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos e interpretação das cláusulas contratuais, providências vedadas pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

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

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por MARIA APARECIDA DE MORAES GARCIA contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, na parte conhecida, negar-lhe provimento (fls. 2.207-2.213).

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 1.921):

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL NULIDADE DE ESCRITURA Ação extinta sem resolução do mérito Reconhecimento da litispendência porquanto as matérias já foram exaustivamente consideradas e resolvidas nas ações anteriores de usucapião e imissão na posse - Ausência de legitimidade ativa e interesse de agir Impossibilidade de pleitear direito alheio em nome próprio Escritura pública registrada em janeiro de 2014 Pretensão fulminada pelo prazo decadencial Inteligência do artigo 178, inciso II do Código Civil Recurso não provido.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 1.977-1.985).

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que a decisão agravada teria incorrido em equívoco ao aplicar o óbice das Súmulas n. 284/STF e 7/STJ, pois o recurso especial não teria formulado alegações genéricas nem buscado o reexame de fatos e provas, mas apenas a reavaliação jurídica de premissas fáticas já delineadas no acórdão recorrido.

Sustenta, em síntese, que a controvérsia relativa à litispendência, à legitimidade ativa, ao interesse processual, ao alcance da manifestação da massa falida e ao prazo aplicável à pretensão de nulidade da escritura pública possui natureza eminentemente jurídica.

Aduz, ainda, a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, ao argumento de que o Tribunal de origem não teria enfrentado teses relevantes e potencialmente modificativas do julgado, especialmente quanto à distinção entre litispendência e prejudicialidade, à alegada falsidade material da escritura e à incidência do prazo geral do art. 205 do Código Civil.

Pugna, por fim, pelo conhecimento e provimento do agravo interno.

A agravada apresentou contraminuta (fls. 2.237-2.249).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se, na origem, de ação declaratória de nulidade de escritura pública de compra e venda c/c cancelamento de registro e averbações imobiliárias, manutenção/reintegração de posse e protesto contra alienação, proposta por Maria Aparecida de Moraes Garcia, ora agravante, contra Paulo Pires de Almeida e SDV Participações S.A., ora agravados.

O Tribunal de origem, em acórdão de apelação, manteve a extinção sem resolução do mérito por litispendência, reconheceu a ausência de legitimidade ativa e interesse de agir da autora e aplicou a decadência quadrienal da pretensão anulatória, contando o prazo do registro da escritura em janeiro de 2014 (fls. 1.920-1.928).

Interposto recurso especial por Maria Aparecida de Moraes Garcia, com preliminar de negativa de prestação jurisdicional (arts. 11, 489 e 1.022 do Código de Processo Civil), e, no mérito, alegando contrariedade aos arts. 17, 18, 485, V e VI, 337, VI, §§ 1º-4º, 430 e 503, § 1º, II, c/c o art. 375, do Código de Processo Civil, e aos arts. 205 e 178, II, do Código Civil, o Tribunal de origem inadmitiu o apelo, por ausência de violação dos arts. 11, 489 e 1.022, deficiência de fundamentação quanto às demais alegações e incidência da Súmula n. 7/STJ (fls. 2.092-2.094).

Em decisão monocrática de minha relatoria, conheci do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, na parte conhecida, negar-lhe provimento, afastando a alegada negativa de prestação jurisdicional, consignando que o acórdão recorrido apreciou, de forma clara e fundamentada, as questões de falsidade, legitimidade/interesse e litispendência, concluiu pela incompatibilidade das assinaturas com a tese de falsidade, e aplicou a decadência quadrienal a partir de janeiro de 2014; quanto às demais violações legais, concluí haver deficiência de fundamentação, incidindo a Súmula n. 284/STF, e assinalei que a revisão das conclusões demandaria reexame de fatos e provas (fls. 2.207-2.213), ocasião em que foi interposto o presente agravo interno.

O agravo interno não merece prosperar.

Consoante aludido na decisão agravada, não há falar em ofensa aos arts. 11, 489, *caput*, § 1º, IV e VI, e 1.022, II, parágrafo único, II, do CPC, uma vez que o Tribunal de origem, de forma clara e fundamentada, consignou que as matérias relativas à alegada falsidade das assinaturas, legitimidade ativa e interesse processual foram exaustivamente apreciadas e afastadas, reconhecendo a litispendência.

Concluiu, ainda, que a nulidade pretendida não atinge a esfera jurídica da recorrente, destacou que a assinatura confrontada é compatível com os padrões da Junta Comercial, conforme parecer técnico adverso, e aplicou a decadência quadrienal a partir do registro realizado em janeiro de 2014.

É o que se extrai dos seguintes trechos (fls. 1.923-1.928):

6. Consigno, inicialmente, que, de fato, esta C. 2ª Câmara de Direito Privado apreciou e afastou, exaustivamente, todas as questões suscitadas pela apelante sobre a alegada falsidade da escritura de venda e compra do imóvel sub judice e, nestes termos, peço vênica, mais uma vez, para transcrever as razões já exaradas a este respeito:

7. Primeiramente, analiso as novas questões trazidas, quais sejam, a alegação de ilegitimidade de Paulo Pires de Almeida e a arguição de falsidade na assinatura do instrumento de venda e compra entre este e a Cevekol (representada no ato por sua Diretora Presidente Monica Yvonne Rosenberg e Diretora Vice-Presidente Margarete Rosenberg).

8. No ponto acerca da ilegitimidade de Paulo Pires de Almeida, houve a alegação de que este importante fato passou despercebido por todos até esta sede recursal. Assim, de modo a regularizar o feito, por ser questão de ordem pública, ressaltam os embargantes que os autos devem retornar para 1ª instância para a citação da SDV Participações LTDA e com a consequente extinção da ação de imissão de posse.

9. Curioso destacar que somente nesta sede, quando o julgamento da apelação foi desfavorável aos embargantes, foi notada por eles a possível ilegitimidade do embargado Paulo. Percebe-se aqui a chamada “nulidade de algibeira”. Explico. A parte embora possa alegar a nulidade, mantém-se inerte durante longo período, deixando para exercer esse direito somente no momento que melhor lhe servir.

10. Apesar da manobra tendenciosa a anular o acórdão e fazer com que os autos retornarem à instância originária, não merece qualquer respaldo tal situação.

11. A alegação é de que o embargante Paulo não tem legitimidade para figurar na ação porque utilizou os imóveis para integralizá-los na empresa SDV Participações Ltda antes de ajuizar a ação de imissão na posse e figurar no polo passivo da ação de usucapião.

12. Pois bem.

13. O embargante Paulo utilizou os imóveis objeto dos autos (cujos registros de compra e venda estão datados de 17.03.2014) para integralização do capital social da empresa SDV Participações Ltda. aos 26.05.2014. O ajuizamento da ação de imissão na posse está datado de 9.3.2015. E a formalização do registro somente aos 12.03.2015. O cerne da questão resolve-se com o entendimento recente do C. Superior Tribunal de Justiça: a integralização do capital social com imóveis

exige transferência no cartório imobiliário (R Esp 1743088/PR).

14. Ainda neste aspecto, o ingresso do referido embargado na ação de usucapião deu-se após a Cevekol afirmar a efetiva alienação dos bens (fls. 962) e todos os atos até então praticados foram confirmados pela empresa SDV Participações Ltda às fls. 3.106.

15. Passo à análise da arguição de falsidade quanto à assinatura na escritura pública de venda e compra entre Cevekol e Paulo Pires de Almeida.

16. Essa questão trazida aos autos não interfere no resultado da ação de usucapião cujos autores não tiveram reconhecidos quaisquer fatores que abarcassem a completude do prazo para prescrição aquisitiva, o que por via de consequência não seriam legitimados para possível ação anulatória de escritura pública.

17. Somado a isso, a própria empresa Cevekol afirmou que vendeu os imóveis discutidos nos autos ao embargado às fls. 962. E, por fim, nota-se na escritura de venda e compra a apenas aposição do nome de Monica Yvonne Rosenberg e assinatura de Margarete Rosenberg (ambas representantes da empresa). (Embargos de Declaração nº 00221107-30.2011.8.26.0000/50000) (grifo nosso)

7. Fato é que a apelante não possui legitimidade ativa ou interesse processual para o ajuizamento da ação declaratória de nulidade da escritura pública de compra e venda do imóvel por estar pleiteando direito alheio em nome próprio, sendo de especial relevância que a nulidade do negócio não influirá em sua esfera de direitos posto que, com a eventual nulidade do negócio e a improcedência da ação de usucapião, o imóvel seria atribuído à Cevekol e não à apelante e, com eventual procedência da ação de usucapião o imóvel lhe seria diretamente atribuído por se tratar de aquisição originária da posse.

8. Ademais, de especial relevância que, conforme já exhaustivamente reconhecido, a Cevekol validou a venda do imóvel ao Sr. Paulo Pires.

9. A propósito, ainda que assim não o fosse, a despeito das alegações deduzidas pela apelante, nos laudos periciais produzidos com a finalidade de comprovar a falsidade da assinatura da representante da empresa Cevekol, Sra. Monica Yvonne Rosenberg, utiliza-se como parâmetro seu nome escrito em letra de forma na escritura pública, olvidando-se a assinatura aposta ao lado, como se faz necessário em documentos públicos lavrados em cartórios.

10. Nesse sentido, a assinatura da representante legal da Cevekol S/A foi totalmente desconsiderada nos laudos produzidos, sendo de especial relevância que a grafia da assinatura é compatível com as assinaturas da Sra. Mônica apostas nos documentos públicos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, conforme laudo

produzido pela parte adversa junto ao Instituto Del Picchia.
11. Cumpre-me ressaltar, ainda, que eventual pretensão de condenação criminal do interessado por prática de crime e alegada formação de organização criminosa deve ser deduzida em vias próprias.

12. Ainda que assim não o fosse, observo que, de fato, operou-se, há, muito a decadência da pretensão de declaração de nulidade da escritura pública. Vejamos.

13. Conforme se infere dos autos, a escritura pública foi lavrada aos 7 de agosto de 1990, sob a égide do Código Civil de 1916, porém apenas foi registrada, sendo então oponível erga omnes em janeiro de 2014, sob égide do Código Civil de 2002 que prescreve o prazo de decadência para a anulação de negócio jurídica em quatro anos, nos termos do artigo 178, inciso II e, portanto, o prazo fatal para pleitear a nulidade do ato jurídico expirou em janeiro de 2018.

14. Consigno, por derradeiro, que, ao contrário do que quer fazer crer a apelante, o C. STJ não anulou os v. acórdãos proferidos nos autos das ações de usucapião e imissão na posse, reconhecendo que esta C. 2ª Câmara de Direito Privado julgou fundamentadamente a matéria devolvida à sua apreciação ressaltando apenas alguns pontos omissos que deverão ser objeto de reapreciação oportunamente, não havendo que se falar, portanto, na alegada anulação dos acórdãos proferidos nas ações de usucapião e imissão na posse.

Ademais, nos termos da jurisprudência do STJ, "não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

Ressalte-se, ainda, que, conforme entendimento pacífico desta Corte, "o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão" (EDcl no AREsp n. 1.756.656/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023).

No mérito, em relação à suposta ofensa aos artigos 17, 18 e 485, V e VI, 337, VI, §§ 1º ao 4º, 430, *caput* e parágrafo único, 503, *caput*, § 1º, II, c/c o art. 375, todos do CPC, 205 do CC, c/c o art. 487, II, do CPC, e 178, II, do CC, conforme consignado na decisão agravada, o Tribunal de origem, após examinar o conjunto fático-probatório dos autos, concluiu que não restou demonstrada a alegada falsidade da escritura pública, destacando, inclusive, que a própria empresa alienante confirmou a venda do imóvel e que os elementos técnicos produzidos não evidenciam irregularidade nas assinaturas constantes do instrumento.

Consignou, ainda, a ausência de legitimidade ativa e interesse de agir da autora, por entender que a eventual nulidade da escritura não repercutiria diretamente em sua esfera jurídica, uma vez que, anulada a venda, o imóvel retornaria à empresa alienante, e, sendo reconhecida a usucapião, a aquisição ocorreria de forma originária.

Por fim, registrou a ocorrência da decadência da pretensão anulatória, ao fundamento de que a escritura, registrada em janeiro de 2014, sujeita-se ao prazo decadencial de quatro anos previsto no art. 178, II, do Código Civil, já escoado à época do ajuizamento da demanda.

Alterar tais conclusões demandaria a análise das cláusulas contratuais e o reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial, nos termos das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

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

Assim, não obstante o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.881.588 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0086891-6

Número de Origem:

00015975920158260428	00027770320218260428	00027778520218260428	00027788520218260428
00052189320178260428	00052189320218260428	02211073020118260100	10050872820228260428
15975920158260428	1597592015826042800027770320218260428	2211073020118260100	
27770320218260428	27778520218260428	27788520218260428	52189320178260428
52189320218260428			

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA APARECIDA DE MORAES GARCIA

ADVOGADOS : ANA MARIA FRANCISCO DOS SANTOS TANNUS - SP102019
JOSÉ JORGE TANNUS NETO - SP287867

AGRAVADO : PAULO PIRES DE ALMEIDA

AGRAVADO : SDV PARTICIPACOES SA

ADVOGADOS : LAURINDO LEITE JUNIOR - SP173229

LEANDRO MARTINHO LEITE - SP174082

VICTOR PORTELA COSTA MAROTTI - SP494268

GABRIELA SOUZA SANTOS - SP491709

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO -
DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIA APARECIDA DE MORAES GARCIA

ADVOGADOS : ANA MARIA FRANCISCO DOS SANTOS TANNUS - SP102019

JOSÉ JORGE TANNUS NETO - SP287867
AGRAVADO : PAULO PIRES DE ALMEIDA
AGRAVADO : SDV PARTICIPACOES SA
ADVOGADOS : LAURINDO LEITE JUNIOR - SP173229
LEANDRO MARTINHO LEITE - SP174082
VICTOR PORTELA COSTA MAROTTI - SP494268
GABRIELA SOUZA SANTOS - SP491709

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026