



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2215333 - MA(2025/0190697-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **VALDILEIA BATISTA LIMA**
ADVOGADO : **ANDRE VICTOR PIRES MACHADO - MA019937**
RECORRIDO : **JOSE FRANCISCO VIEIRA MUNIZ**
ADVOGADOS : **ISAAC JOAQUIM FILGUEIRAS MOUSINHO SEGUNDO - MA009397**
: **RAFAEL ARAUJO VERAS - MA011576**
: **NÁDJA RAYANE FERREIRA FERNANDES - MA026468**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DECISÃO SURPRESA E NULIDADE POR AUSÊNCIA DE ESCRITURA PÚBLICA. CONSERVAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de Justiça proferida em ação declaratória de quitação de contrato de compra e venda de imóvel c/c obrigação de outorgar escritura pública definitiva, com pedido subsidiário de reconhecimento de usucapião.
2. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconhecendo a nulidade do contrato verbal por ausência de escritura pública, nos termos do art. 108 do CC e indeferiu o pedido de usucapião por exigir ação própria.
3. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, afastando decisão surpresa à luz do art. 168, parágrafo único, do CC, reconhecendo a nulidade do contrato verbal pela inobservância do art. 108 do CC e rejeitando a conversão em promessa de compra e venda.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve decisão surpresa em violação aos arts. 9º e 10 do CPC, ao reconhecer de ofício a nulidade do negócio jurídico à luz do art. 108 do CC; e (ii) saber se é possível conservar o negócio jurídico nulo, convertendo-o em promessa de compra e venda com base nos arts. 170 e 462 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não há decisão surpresa quando o magistrado reconhece, de ofício, nulidade absoluta de negócio jurídico por inobservância de norma de ordem pública, nos termos do art. 168, parágrafo único, do CC, não sendo exigível contraditório prévio para a aplicação do art. 108 do CC.

6. A conservação do negócio jurídico nulo exige a presença dos requisitos do negócio remanescente; a conclusão da Corte local quanto à ausência desses elementos impede a revisão em recurso especial, por demandar reexame do conjunto fático-probatório, incidindo a Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não caracteriza decisão surpresa o reconhecimento de ofício da nulidade absoluta de negócio jurídico por inobservância do art. 108 do CC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame dos requisitos de conversão do negócio jurídico nulo em promessa de compra e venda, a teor dos arts. 170 e 462 do CC”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 108, e 170; CPC, arts. 9º, 10 e 85 § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, AREsp n. 2.699.052/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 13/10/2025; STJ, AREsp n. 2.850.819/AL, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgados em 16/12/2025; STJ, AREsp n. 2.940.010/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 17/11/2025; STJ, AREsp n. 1.934.695/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 20/10/2025; STJ, REsp n. 1.922.279/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgados em 27/9/2022.

ACÓRDÃO

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2215333 - MA(2025/0190697-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **VALDILEIA BATISTA LIMA**
ADVOGADO : **ANDRE VICTOR PIRES MACHADO - MA019937**
RECORRIDO : **JOSE FRANCISCO VIEIRA MUNIZ**
ADVOGADOS : **ISAAC JOAQUIM FILGUEIRAS MOUSINHO SEGUNDO -**
MA009397
RAFAEL ARAUJO VERAS - MA011576
NÁDJA RAYANE FERREIRA FERNANDES - MA026468

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DECISÃO SURPRESA E NULIDADE POR AUSÊNCIA DE ESCRITURA PÚBLICA. CONSERVAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de Justiça proferida em ação declaratória de quitação de contrato de compra e venda de imóvel c/c obrigação de outorgar escritura pública definitiva, com pedido subsidiário de reconhecimento de usucapião.
2. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, reconhecendo a nulidade do contrato verbal por ausência de escritura pública, nos termos do art. 108 do CC e indeferiu o pedido de usucapião por exigir ação própria.
3. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, afastando decisão surpresa à luz do art. 168, parágrafo único, do CC, reconhecendo a nulidade do contrato verbal pela inobservância do art. 108 do CC e rejeitando a conversão em promessa de compra e venda.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve decisão surpresa em violação aos arts. 9º e 10 do CPC, ao reconhecer de ofício a nulidade do negócio jurídico à luz do art. 108 do CC; e (ii) saber se é possível conservar o negócio jurídico nulo, convertendo-o em promessa de compra e venda com base nos arts. 170 e 462 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não há decisão surpresa quando o magistrado reconhece, de ofício, nulidade absoluta de negócio jurídico por inobservância de norma de ordem pública, nos termos do art. 168, parágrafo único, do CC, não sendo exigível contraditório prévio para a aplicação do art. 108 do CC.

6. A conservação do negócio jurídico nulo exige a presença dos requisitos do negócio remanescente; a conclusão da Corte local quanto à ausência desses elementos impede a revisão em recurso especial, por demandar reexame do conjunto fático-probatório, incidindo a Súmula n. 7 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não caracteriza decisão surpresa o reconhecimento de ofício da nulidade absoluta de negócio jurídico por inobservância do art. 108 do CC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame dos requisitos de conversão do negócio jurídico nulo em promessa de compra e venda, a teor dos arts. 170 e 462 do CC”.

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 108, e 170; CPC, arts. 9º, 10 e 85 § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, AREsp n. 2.699.052/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 13/10/2025; STJ, AREsp n. 2.850.819/AL, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgados em 16/12/2025; STJ, AREsp n. 2.940.010/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgados em 17/11/2025; STJ, AREsp n. 1.934.695/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 20/10/2025; STJ, REsp n. 1.922.279/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgados em 27/9/2022.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por VALDILEIA BATISTA LIMA com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão em apelação cível nos autos de ação declaratória de quitação de contrato de compra e venda de imóvel c/c obrigação de outorgar escritura pública definitiva.

O julgado foi assim ementado (fls. 353-354):

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. NULIDADE ABSOLUTA DO NEGÓCIO JURÍDICO. NECESSIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA NA COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS DE VALOR SUPERIOR A TRINTA SALÁRIOS MÍNIMOS. PRINCÍPIO DA VEDAÇÃO À DECISÃO SURPRESA. INAPLICABILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

Caso em exame

1. Alega a apelante que a sentença violou o princípio da vedação à decisão surpresa (arts. 9º e 10 do CPC), ao fundamentar a improcedência da ação no art. 108 do CC sem que essa tese houvesse sido levantada pelas partes. No mérito, discute-se a validade de contrato verbal de compra e venda de imóvel, cujo valor ultrapassava o limite de trinta salários mínimos, sem a exigência de escritura pública.

Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se a sentença violou o princípio da vedação à decisão surpresa ao aplicar norma não arguida pelas partes; e (ii) verificar se o contrato verbal de compra e venda do imóvel é válido, diante da ausência de escritura pública.

Razões de decidir

3. O art. 168, parágrafo único, do CC estabelece que a nulidade absoluta do negócio jurídico pode ser declarada de ofício pelo magistrado, independentemente de provocação das partes, afastando a alegação de decisão surpresa.

4. O art. 108 do CC exige escritura pública para a validade de negócios jurídicos que envolvam a transferência de direitos reais sobre imóveis cujo valor ultrapasse trinta salários mínimos. No caso, restou comprovado que o contrato verbal envolvia imóvel de valor superior ao limite legal.

5. A nulidade absoluta do contrato impede sua convalidação, independentemente de cumprimento parcial ou total da obrigação pelo comprador.

6. O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que contratos verbais de compra e venda de imóveis acima do valor mínimo exigem escritura pública para sua validade, sendo nulos de pleno direito caso essa formalidade não seja observada (STJ - AgInt no REsp 1894758/DF).

Dispositivo e tese

7. Recurso conhecido e desprovido, mantendo-se a sentença de improcedência.

Tese de julgamento: “1. A nulidade absoluta de negócio jurídico pode ser declarada de ofício pelo magistrado, nos termos do art. 168, parágrafo único, do CC. 2. A escritura pública é requisito essencial para a validade de contratos de compra e venda de imóveis cujo valor ultrapasse trinta salários mínimos, sendo nulo o contrato verbal celebrado sem essa formalidade.”

Dispositivos relevantes citados: CC/2002, arts. 108, 166, IV, 168, parágrafo único. CPC/2015, arts. 9º, 10. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp 1894758/DF, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, T4, j. 19/10/2021.

Não foram opostos embargos de declaração.

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

a) 10 do CPC e 108 do CC, porque o juízo decidiu com fundamento jurídico não suscitado pelas partes e sem prévio contraditório quanto à nulidade do negócio jurídico, configurando decisão surpresa;

b) 170 e 462 do CC, visto que o princípio da conservação dos negócios jurídicos autoriza a conversão do negócio nulo em promessa de compra e venda quando presentes seus requisitos e a vontade das partes.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a nulidade da sentença e se determine o retorno dos autos à origem, a fim de que se oportunize às partes manifestação específica sobre o fundamento jurídico aplicado sem contraditório; requer ainda o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido e se reconheça a subsistência do negócio como promessa de compra e venda, condenando o recorrido a outorgar a escritura pública definitiva.

Nas contrarrazões, a parte recorrida requer a inadmissão e, se conhecido, o desprovimento do recurso, com majoração de honorários (fls. 396-401).

O recurso especial foi admitido.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito à ação declaratória de quitação de contrato de compra e venda de imóvel c/c obrigação de outorgar escritura pública definitiva em que a parte autora pleiteou a declaração de quitação do contrato, a pronúncia da prescrição de suposto crédito e a condenação do réu a outorgar a escritura pública definitiva, subsidiariamente o reconhecimento da usucapião (fls. 381-383).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos, afirmando a nulidade do contrato verbal de compra e venda por ausência de escritura pública, nos termos do art. 108 do CC e indeferiu o pedido subsidiário de usucapião por exigir ação própria, revogando medidas anteriormente deferidas.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença, rejeitando a preliminar de decisão surpresa com fundamento no art. 168, parágrafo único, do

CC, reconhecendo a nulidade do contrato verbal por inobservância do art. 108 do CC e afastando a conversão em promessa de compra e venda, com reversão de custas e honorários fixados em 15%, com exigibilidade suspensa.

II - Decisão surpresa

Em relação à violação dos arts. 10 do CPC e 108 do CC, a parte recorrente fundamenta ter havido decisão surpresa pelo juízo de primeiro grau, ao se valer de tese jurídica não suscitada pelas partes quanto à invalidade do negócio jurídico.

O Tribunal local afastou a ocorrência de decisão surpresa sob o fundamento de se tratar de negócio jurídico absolutamente nulo, conforme se verifica do seguinte trecho do julgado (fl. 359):

A apelante sustenta que a sentença violou o princípio da vedação à decisão surpresa, previsto nos arts. 9º e 10 do Código de Processo Civil, pois fundamentou a improcedência da ação no art. 108 do CC sem que essa tese houvesse sido levantada pelas partes durante a instrução processual.

Contudo, tal argumentação não prospera. Explico.

Nos termos do art. 168, parágrafo único, do Código Civil, a nulidade absoluta do negócio jurídico pode ser declarada de ofício pelo magistrado, independentemente de provocação das partes.

(...)

A exigência de escritura pública para a validade da compra e venda de imóveis acima de trinta salários mínimos configura regra de ordem pública, de modo que não há necessidade de contraditório prévio para sua aplicação.

A decisão proferida pela Corte de origem está em consonância com o entendimento consolidado do STJ no sentido da possibilidade de reconhecimento de norma de ordem pública, sem caracterizar violação da não surpresa.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. NULIDADE DA SENTENÇA RECONHECIDA DE OFÍCIO PELO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO SURPRESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. ART. 10 DO CPC. INOCORRÊNCIA. ALEGADA

EXTRAPOLAÇÃO DOS LIMITES DA APELAÇÃO. INEXISTÊNCIA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. POSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO DE OFÍCIO. EFEITO DEVOLUTIVO DA APELAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE ERROR IN PROCEDENDO. DISCUSSÃO SOBRE HONORÁRIOS. PREJUDICIALIDADE. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DOS ARTS. 10, 1.002 E 1.013, § 1º, DO CPC. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. ALEGADA OFENSA AO ART. 1.002 DO CPC. NECESSIDADE DE REEXAME DO ALCANCE DA APELAÇÃO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. Ação revisional de aluguel ajuizada pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CONDE DE BRAGANÇA em face de TELEFÔNICA BRASIL S.A. Sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito, por ausência de interesse processual.

2. Apelação interposta por TELEFÔNICA visando apenas à fixação de honorários advocatícios. Tribunal de Justiça que anulou de ofício a sentença, reconhecendo a ausência de intimação pessoal da parte antes da extinção por abandono, e declarou prejudicado o recurso.

3. Alegação de julgamento surpresa afastada. O acórdão recorrido aplicou norma de ordem pública e não inovou em fundamento estranho aos autos.

4. Inviável o reconhecimento de extrapolação dos limites da apelação ou de ampliação indevida do efeito devolutivo, por se tratar de nulidade absoluta cognoscível de ofício.

5. Correta a decisão que considerou prejudicada a análise da verba honorária, diante da anulação da sentença que lhe servia de suporte.

6. Inexistente o indispensável prequestionamento quanto aos arts. 10, 1.002 e 1.013, § 1º, do CPC, incidem os óbices das Súmulas 282/STF e 211/STJ.

7. Afastada a alegada violação ao art. 1.002 do CPC, pois sua apreciação demandaria o reexame do alcance da apelação interposta, providência vedada pela Súmula 7/STJ.

8. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.699.052/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025, destaquei.)

Ainda, conforme assentado por esta Corte, o julgador não está obrigado a consultar as partes em toda a solução possível para o deslinde da controvérsia.

Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA DE COBRANÇA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO

JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SÚMULA N. 7/STJ.

AUSÊNCIA DE DECISÃO SURPRESA. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento de elementos fático-probatórios dos autos (Súmula n. 7/STJ).

4. O enunciado processual da não surpresa não implica exigir do julgador que toda solução dada ao deslinde da controvérsia seja objeto de consulta às partes antes da efetiva prestação jurisdicional.

5. A incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o exame do dissídio jurisprudencial, na medida em que falta identidade entre os paradigmas apresentados e os fundamentos do acórdão, tendo em vista a situação fática do caso concreto, com base na qual deu solução a causa a Corte de origem.

III. Dispositivo

5. Agravo em recurso especial desprovido.

(AREsp n. 2.850.819/AL, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025, destaquei.)

III - Conservação do negócio jurídico

Quanto à violação dos arts. 170 e 462, do CC, a parte recorrente alega a possibilidade de conservação do negócio jurídico para que, mesmo diante da nulidade do contrato de compra e venda, seja mantido como contrato de promessa de compra e venda.

Esta Corte firmou o entendimento da possibilidade de conservação do negócio jurídico nulo, desde que seja possível o aproveitamento dos seus elementos remanescentes para configuração de outro negócio jurídico válido.

A propósito:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO. DOAÇÃO DE VALORES UTILIZADOS PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM NOME DE TERCEIRA. ALEGADA AUSÊNCIA DE ESCRITURA PÚBLICA. SIMULAÇÃO. DOAÇÃO

INOFICIOSA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRINCÍPIO DA CONSERVAÇÃO DOS ATOS JURÍDICOS. DOAÇÃO REMUNERATÓRIA. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. SÚMULA 283/STF.

1. O acórdão recorrido examinou, de forma suficiente e coerente, todas as questões relevantes, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade a caracterizar negativa de prestação jurisdicional (arts. 489 e 1.022 do CPC).

2. Constatado que o de cujus, pessoa lúcida e capaz, realizou pessoalmente os resgates e transferências bancárias, utilizando valores próprios para a aquisição de imóvel em nome da recorrida, configura-se ato de liberalidade válido, afastada a alegação de simulação ou de vício de consentimento.

3. A ausência de escritura pública específica de doação não invalida o negócio, sendo possível a conversão do ato, nos termos do art. 170 do Código Civil, quando presentes os requisitos de outro negócio jurídico válido e preservada a vontade das partes.

4. O reconhecimento de que a liberalidade não excedeu a parte disponível e não invadiu a legítima do herdeiro necessário baseia-se em prova dos autos, cuja revisão é vedada em âmbito especial, incidindo a Súmula 7 do STJ.

5., Aplica-se, ainda, a Súmula 283 do STF, por ausência de impugnação de fundamento autônomo do acórdão que reconheceu a existência de doação anterior em valor superior, considerada adiantamento de legítima.

6. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial, mas negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.940.010/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 24/11/2025, destaquei.)

O Tribunal local, ao analisar o pleito de conservação do negócio jurídico para fins de configuração da promessa de compra e venda, consignou o não preenchimento dos requisitos necessários do contrato do qual a parte recorrente pretende seja aproveitado.

Confira-se trecho do acórdão recorrido (fls. 362-363):

Contudo, essa tese não pode ser acolhida, pois a promessa de compra e venda exige requisitos específicos não presentes no contrato celebrado entre as partes.

O contrato preliminar de promessa de compra e venda deve estabelecer expressamente: 1 - Objeto certo e determinado (descrição detalhada do imóvel); 2 - Preço e forma de pagamento; 3 - Prazo para a formalização da escritura definitiva; 4 - Cláusula de obrigatoriedade da outorga da escritura pública.

No caso dos autos, o contrato celebrado verbalmente entre as partes não apresenta os elementos necessários para ser considerado uma promessa de compra e venda. A ausência de prazos e obrigações recíprocas expressamente pactuadas impede a conversão pretendida pela apelante.

Para afastar as conclusões do Tribunal local, quanto à ausência dos requisitos do negócio jurídico remanescente, implicaria reexame de questões fático-probatórias presentes nos autos, o que é inviável, conforme o enunciado da Súmula n. 7 desta Corte.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO. NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA. PROTEÇÃO AO TERCEIRO DE BOA-FÉ. USUCAPIÃO. AGRAVOS CONHECIDOS PARA NÃO CONHECER DOS RECURSOS ESPECIAIS .

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recursos especiais, em ação reivindicatória cumulada com pedido de anulação de ato jurídico, proposta por pessoa jurídica alegando falsificação de assinatura em procuração e escritura pública de compra e venda de imóvel.

2. A sentença de primeira instância declarou a nulidade da escritura e da procuração, determinou a restituição do imóvel e condenou os réus ao pagamento de custas e honorários. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em sede de apelação, declarou a nulidade da escritura, mas afastou o pedido reivindicatório, reconhecendo a proteção ao terceiro de boa-fé que preencheria os requisitos para usucapião. 3.

Os embargos de declaração foram rejeitados, e os recursos especiais inadmitidos, ensejando os presentes agravos.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se: (I) houve negativa de prestação jurisdicional por omissão no acórdão recorrido; (II) a nulidade da escritura pública pode ser declarada em face de terceiro de boa-fé que já tenha preenchido os requisitos para usucapião; (III) a ausência de justo título afasta a possibilidade de usucapião ordinária; e (IV) o reconhecimento da usucapião no caso concreto violou normas legais e princípios aplicáveis.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem não incorreu em negativa de prestação jurisdicional, pois fundamentou adequadamente sua decisão, ainda que de forma diversa do interesse da parte.

6. A nulidade da escritura pública não afasta a proteção ao terceiro de boa-fé que já tenha preenchido os requisitos para usucapião, conforme previsto no art. 214, § 5º, da Lei 6.015/73.

7. A ausência de justo título não impede o reconhecimento da usucapião ordinária quando preenchidos os requisitos legais, incluindo o prazo aquisitivo e a boa-fé do possuidor.

8. A revisão das conclusões do acórdão recorrido demandaria o revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

IV. Dispositivo

9. Agravos conhecidos para não conhecer dos recursos especiais.

(AREsp n. 1.934.695/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 29/10/2025, destaquei.)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. TEORIA DA SUBSTANCIAÇÃO. VINCULAÇÃO DO JUIZ À FUNDAMENTAÇÃO DE OUTRAS DECISÕES. AUSÊNCIA. LIMITES OBJETIVOS DA COISA JULGADA. VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. NÃO CARACTERIZAÇÃO. DISPOSITIVO LEGAL DISSOCIADO. SÚMULA 284 DO STF. TEORIA DA APARÊNCIA. REQUISITOS. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. SÚMULA 283 DO STF. COMPROVAÇÃO DA REALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 5 DO STJ. SÚMULA 7 DO STJ. PROVA DE FATO NEGATIVO. AUSÊNCIA.

1- Recurso especial interposto em 21/1/2020 e concluso ao gabinete em 22/1/2021.

2- O propósito recursal consiste em dizer se: a) o acórdão recorrido conteria vício por basear suas conclusões em fundamento que não integrou a causa de pedir da ação; b) o juiz e a Corte de origem estariam vinculados à fundamentação de outras decisões judiciais em demandas semelhantes, envolvendo as mesmas partes e transitadas em julgado; c) é lícita a utilização, para fundamentar decisão judicial, de elementos externos ao processo, como notícias de jornal, não submetidos ao contraditório; d) a mera existência de grupo econômico é suficiente para responsabilizar uma sociedade empresária por obrigações contraídas por outra; e) estaria caracterizada violação ao princípio da relatividade dos efeitos contratuais; f) a simples assinatura disposta em contrato real, sem a respectiva tradição do bem, é suficiente para o aperfeiçoamento do negócio jurídico; e g) teria sido imposto ao réu o ônus de provar fato negativo.

3- De acordo com a teoria da substanciação, os fundamentos jurídicos expendidos na causa de pedir não vinculam o juiz, cabendo-lhe aplicar o direito à espécie conforme os fatos trazidos à sua apreciação, mesmo que por fundamento diverso do invocado pelas partes, notadamente tendo em vista o princípio do livre convencimento motivado ("da mihi factum dabo tibi ius").

4- Tratando-se de ações distintas, pois diferentes as causas de pedir, não há que se falar em vinculação de um juiz aos fundamentos constantes de decisão judicial proferida em outro processo, notadamente por não se estar diante de qualquer das hipóteses de precedentes vinculantes previstas no art. 927, do CPC/2015.

5- Cabe ao juiz, como destinatário final da prova, respeitados os limites impostos pelo Código de Processo Civil, a interpretação das provas necessárias à formação do seu convencimento.

6- "A qualidade de imutabilidade e indiscutibilidade da coisa julgada somente se agrega à parte dispositiva do julgado, não alcançando os motivos e os fundamentos da decisão judicial" (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.593.243/SC, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/8/2017, DJe 6/9/2017).

7- Quanto ao argumento relativo à coisa julgada, impõe-se registrar que o comando normativo inserido no art. 926 do CPC/2015, apontado como violado pelo recorrente, é demasiado genérico, não confere sustentação à tese desenvolvida e não infirma as conclusões do Tribunal estadual, o que caracteriza a deficiência da fundamentação recursal, atraindo o óbice da Súmula 284 do STF.

8- A Corte de origem não se limita a citar informações mencionadas pela imprensa para fundamentar a sua decisão, pois, como se observa do atento exame do acórdão estadual, a conclusão acerca da responsabilidade da parte recorrente e da existência de liame entre esta e a sociedade S&S Finance Services decorreu de amplo exame dos fatos e das provas colacionados aos autos, bem como da aplicação da teoria da aparência.

9- Alterar a conclusão a que chegou o Tribunal a quo acerca da aplicação da teoria da aparência e da consequente responsabilidade do recorrente pelo inadimplemento, demandaria o revolvimento de fatos e de provas, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ.

10- A parte recorrente não impugna, nas razões do recurso especial, a aplicação da teoria da aparência, o que atrai a incidência do enunciado da Súmula 283/STF, na medida em que a subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do acórdão recorrido impõe o não-conhecimento da pretensão recursal.

11- Derruir a conclusão que chegou o Tribunal a quo no sentido de que foi comprovada a realização do aporte financeiro, isto é, a tradição do bem, demandaria o reexame das provas e do próprio negócio jurídico celebrado, o que é vedado pelos enunciados da Súmulas 5 e 7 do STJ.

12- Ao contrário do que sustenta o recorrente, não lhe foi imposto o dever de produzir prova impossível, pois a Corte de origem, após afirmar que o autor comprovou o fato constitutivo de seu direito, limitou-se a afirmar que caberia ao réu a prova de eventual fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, nos termos do art. 373, do CPC/2015.

13- Recurso especial conhecido em parte e, nesta extensão, não provido.

(REsp n. 1.922.279/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 27/9/2022, DJe de 30/9/2022, destaqueei.)

IV - Conclusão

Ante o exposto, **conheço parcialmente do recurso especial e nego-lhe provimento.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 5% 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.215.333 / MA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0190697-9

Número de Origem:

08004270620198100143 8004270620198100143

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : VALDILEIA BATISTA LIMA

ADVOGADO : ANDRE VICTOR PIRES MACHADO - MA019937

RECORRIDO : JOSE FRANCISCO VIEIRA MUNIZ

ADVOGADOS : ISAAC JOAQUIM FILGUEIRAS MOUSINHO SEGUNDO -
MA009397

RAFAEL ARAUJO VERAS - MA011576

NÁDJA RAYANE FERREIRA FERNANDES - MA026468

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA
E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 30 de março de 2026