



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2953101 - SP(2025/0199585-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ALCIDES JOSE DALBEN - ESPÓLIO
ADVOGADO : DIÓGENES FRIAS DA CRUZ - SP115782
AGRAVADO : MANOEL OMATI DUARTE
AGRAVADO : ORLANDO JOSÉ ZOVICO
AGRAVADO : ORIENTE INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA
ADVOGADO : JUNDIVAL ADALBERTO PIEROBOM SILVEIRA - SP055160

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONTRATO. EMPREENDIMENTO URBANO EM ÁREA RURAL. VÍCIO DE CONSENTIMENTO. PRAZO DECADENCIAL QUADRIENAL. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A pretensão de anulação de negócio jurídico fundada em vício de consentimento (erro, dolo ou fraude) configura hipótese de anulabilidade, sujeita ao prazo decadencial de quatro anos previsto no art. 178, II, do Código Civil, contado da celebração do contrato.
2. A alegação de nulidade absoluta por ilicitude ou impossibilidade do objeto não se sustenta quando as instâncias ordinárias reconhecem a possibilidade de alteração da destinação do imóvel mediante procedimento administrativo próprio, afastando, em tese, a impossibilidade do objeto.
3. A alteração do entendimento da Corte de origem exigiria reinterpretação de cláusulas contratuais e reexame de fatos e provas, providência vedada ante os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.
4. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

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 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 15 de abril de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2953101 - SP(2025/0199585-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ALCIDES JOSE DALBEN - ESPÓLIO
ADVOGADO : DIÓGENES FRIAS DA CRUZ - SP115782
AGRAVADO : MANOEL OMATI DUARTE
AGRAVADO : ORLANDO JOSÉ ZOVICO
AGRAVADO : ORIENTE INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA
ADVOGADO : JUNDIVAL ADALBERTO PIEROBOM SILVEIRA - SP055160

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CONTRATO. EMPREENDIMENTO URBANO EM ÁREA RURAL. VÍCIO DE CONSENTIMENTO. PRAZO DECADENCIAL QUADRIENAL. ÓBICES DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A pretensão de anulação de negócio jurídico fundada em vício de consentimento (erro, dolo ou fraude) configura hipótese de anulabilidade, sujeita ao prazo decadencial de quatro anos previsto no art. 178, II, do Código Civil, contado da celebração do contrato.

2. A alegação de nulidade absoluta por ilicitude ou impossibilidade do objeto não se sustenta quando as instâncias ordinárias reconhecem a possibilidade de alteração da destinação do imóvel mediante procedimento administrativo próprio, afastando, em tese, a impossibilidade do objeto.

3. A alteração do entendimento da Corte de origem exigiria reinterpretação de cláusulas contratuais e reexame de fatos e provas, providência vedada ante os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de *agravo em recurso especial* interposto por ESPÓLIO DE ALCIDES JOSÉ DALBEN contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“Ação declaratória de nulidade de contrato Sentença de improcedência, em razão da decadência Insurgência dos autores Pretensão fundada em dolo ou fraude na celebração do negócio jurídico Objeto lícito e possível Prazo decadencial de quatro anos para pleitear a anulação Inteligência do Art. 178, II, do CC Decadência corretamente reconhecida Sentença mantida Recurso não provido.” (e-STJ, fls. 263-264)

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 169 do Código Civil, pois teria havido negativa de vigência ao se aplicar decadência a negócio jurídico que seria nulo, o qual não seria “suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso de tempo”.

(ii) art. 166, II, do Código Civil, pois o objeto contratual seria ilícito/impossível (empreendimento urbano em área rural fora do perímetro urbano), o que tornaria o contrato nulo de pleno direito, afastando prescrição e decadência.

(iii) art. 178, II, do Código Civil, pois o prazo decadencial de quatro anos para anulabilidade por erro/dolo não se aplicaria à hipótese, que seria de nulidade absoluta, de modo que o acórdão teria adotado interpretação indevida.

(iv) art. 105, III, “c”, da Constituição Federal, pois teria sido demonstrada divergência jurisprudencial quanto à interpretação dos arts. 166 e 169 do Código Civil, indicando que outros tribunais reconheceriam a nulidade e a imprescritibilidade em hipóteses semelhantes.

Foram ofertadas contrarrazões (e-STJ, fls. 288/297).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

A Corte de origem, ao analisar as alegações do recorrente de que o objeto contratual seria ilícito/impossível (empreendimento urbano em área rural fora do perímetro urbano), o que tornaria o contrato nulo de pleno direito, afastando a aplicação do prazo decadencial de quatro anos para anulabilidade por erro/dolo, assim decidiu:

“In casu”, a despeito de alegarem se tratar de hipótese de nulidade do contrato, a pretensão dos autores tem por fundamento suposto dolo ou fraude, vícios estes que ensejam, em tese, a anulabilidade do negócio jurídico, a teor do Artigo 171, inciso II, do Código Civil.

Oportuno mencionar, ademais, que, na exordial, os próprios apelantes reconhecem se tratar de hipótese de anulabilidade, afirmando expressamente:

“Corroborando a tese, a presença do dolo e da fraude enseja a anulabilidade do negócio jurídico, nos termos do art. 147 e do art. 171, inciso II, do atual Código Civil” (fls. 06).

E, de todo modo, não obstante as alegações da parte nesta sede, é possível, a princípio, a alteração da destinação de imóvel rural para urbano, desde que observado o procedimento de descaracterização pertinente junto ao INCRA e à Municipalidade, não havendo que se falar, por conseguinte, em ilicitude ou impossibilidade do objeto.

Nesse cenário, dispõe o Artigo 178, caput e inciso II, do Código Civil:

“Art. 178. 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”

Na hipótese dos autos, o contrato em questão foi firmado entre as partes em 15/12/2009 (fls. 25), enquanto a presente demanda foi ajuizada em 30/08/2021.

Com efeito, o reconhecimento da decadência se deu de forma acertada, porquanto aplicável o prazo de quatro anos para pleitear-se a anulação do negócio jurídico, a ser contado a partir da data da sua celebração.

(...)

Logo, em se tratando de pretensão fundada em vício de consentimento, e não simulação ou outra hipótese que tornasse nulo o negócio jurídico havido entre as partes, o reconhecimento da decadência era mesmo de rigor." (e-STJ, fls. 268/271)

O entendimento acima encontra-se de acordo com a jurisprudência desta Corte Superior:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS E DANOS MORAIS. MIGRAÇÃO DE PLANO DE PECÚLIO/PENSÃO. ALEGAÇÃO DE VÍCIO DE CONSENTIMENTO (ERRO). ANULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. INAPLICABILIDADE DO CDC PARA OS CONTRATOS DE PREVIDÊNCIA PRIVADA. PRAZO DECADENCIAL QUADRIENAL. VIOLAÇÃO DO ART. 178, § 9º, V, B, DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. DECADÊNCIA CONFIGURADA. AFIRMAÇÃO DE NULIDADE ABSOLUTA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM (ART. 169 DO CC/2002). DISSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. A pretensão de anulação de aditivo contratual de previdência privada por vício de consentimento (erro ou dolo) é de natureza constitutiva negativa e se sujeita ao prazo decadencial de 4 (quatro) anos, nos termos do art. 178, § 9º, V, b, do Código Civil de 1916, vigente à época da migração, com termo inicial na data da celebração do ato. Precedentes desta Corte.

2. O STJ possui entendimento consolidado de que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica a contratos previdenciários celebrados com entidades fechadas de previdência complementar.

3. O acórdão que afasta a decadência e a prescrição com fundamento no art. 169 do Código Civil/2002 e do CDC, ao considerar que o negócio jurídico seria nulo e, portanto, insuscetível de convalidação pelo decurso do tempo, contraria a orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça de que os vícios de consentimento tratam de anulabilidade (nulidade relativa), submetida ao referido prazo decadencial.

4. No caso concreto, tendo a migração contratual ocorrido em 5/4/1993 e a ação sido ajuizada em 16/3/2022, a pretensão anulatória foi fulminada pela decadência, impondo-se a reforma do acórdão recorrido.

5. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe provimento. (AREsp n. 2.662.273/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026.)

Ademais, como visto, a Corte de origem consignou que o objeto contratual não é impossível e que os próprios autores afirmam que sua pretensão tem por fundamento suposto dolo ou fraude, razão pela qual está submetida ao prazo decadencial de 4 anos do artigo 178, *caput* e inciso II, do Código Civil, já decorrido.

Nesse contexto, a modificação de tal entendimento lançado no v. acórdão recorrido demandaria a interpretação das cláusulas contratuais e o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ. Nesse sentido:

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESOLUÇÃO DE CONTRATO C/C PERDAS E DANOS EM CESSÃO DE DIREITOS PARA FEIRA LIVRE. INCIDÊNCIA DE ÔBICES PROCESSUAIS (SÚMULAS 5 E 7/STJ E 280/STF) E AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de ofensa ao art. 1.022, II, do CPC, incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ e aplicação da Súmula 280 do STF.

2. A controvérsia decorre de ação de resolução de contrato c/c perdas e danos relacionada à cessão de direitos e compra e venda de empresa para o exercício de atividade de feira livre.

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos.

4. A Corte de origem manteve a improcedência, afirmando a licitude do objeto segundo legislação municipal e a ausência de dolo ou erro.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há oito questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissões específicas (art. 1.022, II, do CPC); (ii) saber se houve falta de fundamentação (art. 489 do CPC);

(iii) saber se a ausência de impugnação específica torna incontroversos os fatos (art. 341 do CPC); (iv) saber se a cessão de licenças exige autorização municipal e torna o objeto ilícito (art. 18 do Decreto Municipal n. 1.371/2015 e arts. 1º, I, II, III, e 2º da Lei n. 7.850/1991); (v) saber se o negócio é nulo por ilicitude ou impossibilidade do objeto (arts. 104, I, II, III, e 166, I, II, do CC); (vi) saber se há erro essencial (art. 147 do CC); (vii) saber se cabem perdas e danos, inclusive lucros cessantes (art. 402, caput, do CC); e (viii) saber se incidem os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ e da Súmula 280 do STF.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional nem falta de fundamentação: o acórdão enfrentou a licitude do objeto e a inexistência de erro ou dolo, fundamentos autônomos suficientes para manter a improcedência.

7. Aplica-se a Súmula n. 5 do STJ para afastar a rediscussão de cláusulas contratuais e a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório, inclusive quanto à responsabilidade da assessoria, à venda a non domino e às perdas e danos.

8. Incide a Súmula n. 280 do STF para impedir a análise de legislação municipal sobre cessão de licenças, vedada na via especial.

9. A alegação de erro essencial demanda revolvimento de provas, o que é obstado pela Súmula n. 7 do STJ; e o pedido de perdas e danos foi afastado por inexistência de ato ilícito.

10. A tese sobre impugnação específica (art. 341 do CPC) é superada pelo julgamento de mérito, que reconheceu a inexistência de ato ilícito.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 5 do STJ para afastar a pretensão de interpretar cláusulas contratuais na via especial. 2.

Incide a Súmula n. 7 do STJ para impedir o reexame de fatos e provas quanto à responsabilidade da intermediadora, à venda a non domino, ao erro essencial e às perdas e danos. 3. Aplica-se a Súmula n. 280 do STF para obstar o exame de legislação municipal sobre cessão de licenças. 4. Não há negativa de prestação jurisdicional nem falta de fundamentação quando o acórdão decide a licitude do objeto e a inexistência de erro ou dolo, fundamentos suficientes para manter a improcedência. 5. A alegação de impugnação específica é superada pelo julgamento de mérito que afasta a existência de ato ilícito."

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105 III a; CPC, arts. 1.022 II, 489, 341, 85 § 11; CC, arts. 104 I, II, III, 166 I, II, 147, 402 caput; Lei n. 7.850/1991, arts. 1º I, II, III, 2º; Decreto Municipal n. 1.371/2015, art. 18.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7; STF, Súmula n. 280; STJ, AREsp n. 2.949.032/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025; STJ, AREsp n. 2.935.913/SE, relatora

*Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.754.072/DF, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti, Terceira Turma, julgado em 17/2/2025.
(AREsp n. 2.431.862/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026.)*

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. VAGAS DE GARAGEM EM CONDOMÍNIO. CRIAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DO OBJETO. ATO NULO. PRESCRIÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.

1. Constatada a impossibilidade física de criação das vagas de garagem, nos termos descritos no memorial de incorporação, incabível a pretensão de reforma desse entendimento por meio de recurso especial, via processual imprópria para reexame de provas, a teor da Súmula nº 7/STJ.

2. Os atos absolutamente nulos são insusceptíveis de produzir efeitos jurídicos e podem ser declarados nulos a qualquer tempo, não se sujeitando, portanto, a prazos prescricionais.

3. A fixação dos honorários nas ações em que não há condenação não está adstrita aos limites percentuais de 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento), podendo ser adotado como base de cálculo o valor dado à causa ou à condenação, nos termos do art. 20, § 4º, do Código de Processo Civil de 1973, ou mesmo um valor fixo, segundo o critério de equidade.

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 50.936/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/8/2016, DJe de 25/8/2016.)

Diante do exposto, nos termos do art. 253, parágrafo único, II, *b*, do RISTJ, conheço do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

Com supedâneo no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de 12% sobre o valor da causa para 13% do respectivo valor, ressalvada eventual concessão de justiça gratuita.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.953.101 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0199585-1

Número de Origem:
10352656320218260114

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALCIDES JOSE DALBEN - ESPÓLIO

ADVOGADO : DIÓGENES FRIAS DA CRUZ - SP115782

AGRAVADO : MANOEL OMATI DUARTE

AGRAVADO : ORLANDO JOSÉ ZOVICO

AGRAVADO : ORIENTE INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA

ADVOGADO : JUNIVAL ADALBERTO PIEROBOM SILVEIRA - SP055160

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de abril de 2026