



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3010640 - SP (2025/0297072-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : FREITAS E FREITAS CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : MARCELO CARLOS DE FREITAS - SP252104
ELISA DA SILVA - SP242312
AGRAVADO : SHEILA SANTANA DA SILVA
ADVOGADOS : BOANERGES SACRAMENTO DE JESUS - SP379844
WASHINGTON ALBANO SANTOS - SP435985

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC CONFIGURADA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ACÓRDÃO ESTADUAL OMISSO QUANTO A PONTO ESSENCIAL AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA SUPRIR OMISSÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Fica configurada a ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal *a quo*, apesar de devidamente provocado, não fundamenta consistentemente o acórdão recorrido e não se manifesta sobre tema essencial ao deslinde da controvérsia de modo a esgotar a prestação jurisdicional.
2. Conforme entendimento desta Corte Superior, a existência de omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ocasiona o provimento do recurso especial por omissão.
3. Agravo conhecido. Recurso especial provido.

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 01 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3010640 - SP (2025/0297072-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : FREITAS E FREITAS CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : MARCELO CARLOS DE FREITAS - SP252104
ELISA DA SILVA - SP242312
AGRAVADO : SHEILA SANTANA DA SILVA
ADVOGADOS : BOANERGES SACRAMENTO DE JESUS - SP379844
WASHINGTON ALBANO SANTOS - SP435985

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC CONFIGURADA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ACÓRDÃO ESTADUAL OMISSO QUANTO A PONTO ESSENCIAL AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA SUPRIR OMISSÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Fica configurada a ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2015 quando o Tribunal *a quo*, apesar de devidamente provocado, não fundamenta consistentemente o acórdão recorrido e não se manifesta sobre tema essencial ao deslinde da controvérsia de modo a esgotar a prestação jurisdicional.

2. Conforme entendimento desta Corte Superior, a existência de omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ocasiona o provimento do recurso especial por omissão.

3. Agravo conhecido. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto por **FREITAS E FREITAS CONSTRUTORA LTDA** com fulcro nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, objetando-se decisão, tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em acórdão assim ementado (fls. 2403/2410):

"DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO. SIMULAÇÃO E FRAUDE. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA IMOBILIÁRIO. CORRETO RECONHECIMENTO PELA SENTENÇA. MANUTENÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO. Dissolução de sociedade em conta de participação. Simulação e fraude. Compromisso de venda e compra imobiliário. Correto reconhecimento pela sentença. Precedente. Manutenção. Recurso não provido."

Os embargos de declaração opostos pela ora recorrente foram rejeitados (fls. 2431/2437).

Em seu recurso especial (fls. 2440/2489), além de dissídio jurisprudencial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 1.022, I e II, e 489, § 1º, IV, do Código de Processo Civil. Sustenta haver omissão e negativa de prestação jurisdicional, porque o acórdão não teria enfrentado quatro pontos essenciais:

- (a) pedido de fixação de taxa de ocupação e condomínio pelo período de dez meses de inadimplemento e indisponibilidade do imóvel, retomado por tutela de urgência;
- (b) alcance do art. 167 do Código Civil na preservação de disposições contratuais após o reconhecimento de simulação;
- (c) vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) diante da moradia gratuita; e
- (d) distribuição proporcional dos ônus sucumbenciais à luz dos arts. 85 e 86 do Código de Processo Civil, em razão de êxito, ao menos parcial, com a reintegração de posse;

(ii) arts. 490 e 492 do Código de Processo Civil, pois a sentença e o acórdão teriam sido *citra petita* ao não apreciar o pedido expresso de taxa de ocupação e condomínio, devendo o mérito ser resolvido acolhendo ou rejeitando integralmente os pedidos;

(iii) art. 167 do Código Civil. Afirma que o reconhecimento de simulação não teria implicado nulidade integral das disposições contratuais, devendo subsistir o negócio dissimulado (compra e venda) e, na maior medida possível, a autonomia da vontade, inclusive a cláusula de taxa de ocupação e condomínio, cujo valor teria sido módico, e não abusivo;

(iv) art. 884 do Código Civil. Sustenta que, ao declarar a simulação do negócio jurídico, o Tribunal *a quo* declarou toda sua nulidade, todavia não observou que, durante longo prazo de dez meses, a recorrida viveu no imóvel, devendo adimplir com a taxa de ocupação e condomínio pelo prazo de uso irregular; e

(v) arts. 85 e 86 do Código de Processo Civil. Apontou que, havendo tutela de urgência deferida para a reintegração de posse, a recorrente obteve êxito ao menos parcial, impondo a distribuição proporcional dos ônus da sucumbência e a observância do princípio da causalidade, o que o acórdão teria desconsiderado ao manter a sucumbência integral.

Contrarrazões ofertadas às fls. 2548/2559.

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJ-SP inadmitiu o apelo nobre, dando ensejo ao presente agravo.

Não houve apresentação de contraminuta (fl. 2600).

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, FREITAS & FREITAS CONSTRUTORA LTDA alegou inadimplência da ré quanto à taxa de ocupação, condomínio e IPTU e a quebra da *affectio societatis* em sociedade em conta de participação, afirmando que o ajuste visava à

atribuição de unidade imobiliária. Propôs ação de exigir contas para dissolução da sociedade em conta de participação, cumulada com apuração de haveres, constituição de título executivo e pedido de reintegração de posse liminar do imóvel.

A sentença julgou improcedentes os pedidos, reconheceu simulação e fraude no negócio jurídico, declarou a nulidade do contrato de sociedade em conta de participação, afirmando subsistir a compra e venda, e considerou nulas, por abusivas, as obrigações contratuais assumidas, com condenação da parte autora nas verbas de sucumbência, nos termos do art. 487, I, do CPC.

O Tribunal de origem negou provimento à apelação, confirmando integralmente a sentença, reafirmou a ocorrência de simulação e fraude, a subsistência da compra e venda conforme o art. 167 do CC e a nulidade de cláusulas abusivas à luz do art. 51 do CDC, majorando os honorários de sucumbência para 15% sobre o valor da causa.

Na espécie, em um minucioso exame dos autos, realmente, verifica-se que o colendo Tribunal de origem, não obstante o reconhecimento da subsistência do negócio jurídico de compra e venda, deixou de examinar questões essenciais ao deslinde da controvérsia, a respeito das matérias defendidas pela parte ora agravante, quanto às omissões apontadas, especialmente sobre: (i) pedido de fixação de taxa de ocupação e condomínio pelo período de dez meses de inadimplemento e indisponibilidade do imóvel, retomado por tutela de urgência; (ii) alcance do art. 167 do Código Civil na preservação de disposições contratuais após o reconhecimento de simulação; (iii) vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil) diante da moradia gratuita; e (iv) distribuição proporcional dos ônus sucumbenciais à luz dos arts. 85 e 86 do Código de Processo Civil, em razão de êxito, ao menos parcial, com a reintegração de posse.

Com efeito, a eg. Corte de origem quedou-se inerte no exame de matéria relevante para o deslinde da controvérsia e que, na via estreita do recurso especial, não poderia ser analisada de plano.

O conhecimento do recurso especial exige a manifestação da instância ordinária acerca da questão de direito suscitada. Recusando-se a Corte de origem a se manifestar sobre o tema federal, fica obstaculizado o acesso à instância extrema, cabendo à parte vencida invocar, como no caso, a infringência ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, a fim de anular o v. acórdão recorrido para que seja suprida a omissão existente, como na espécie.

Confiram-se, por oportuno, os seguintes precedentes:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. ART. 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. CONTRADIÇÃO. EFETIVA OCORRÊNCIA. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM.

1. Identificado um dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC, cabível a anulação do acórdão para que a instância revisora o extirpe do julgamento. (...)

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.558.751/DF, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe de 29/2/2024)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE, AO RECONHECER A NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL PELA INSTÂNCIA DE ORIGEM, DETERMINOU A DEVOLUÇÃO DOS AUTOS PARA REJULGAMENTO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Manutenção da decisão agravada, a qual determinou o retorno dos autos à Corte de origem, para que haja efetiva emissão de juízo de valor acerca dos argumentos apresentados pelo ora agravante nos embargos declaratórios opostos em face do acórdão proferido em sede de apelação. (...)

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 1.582.246/SP, Relator Ministro **MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 4/12/2023, DJe de 7/12/2023)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO MONOCRÁTICA. RECONSIDERAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. OCORRÊNCIA. OMISSÃO DE TEMA ESSENCIAL PARA O DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. O conhecimento do recurso especial exige a manifestação do Tribunal local acerca da tese de direito suscitada. Recusando-se a Corte de origem a apreciar a questão federal, fica obstaculizado o acesso à instância extrema, cabendo à parte vencida invocar, como no caso, a infringência do art. 535 do CPC/1973 (art. 1.022 do CPC/2015), a fim de anular o acórdão recorrido, para que o Tribunal a quo supra a omissão existente.

2. A Corte de origem rejeitou os aclaratórios sem tecer nenhum comentário, de forma específica e fundamentada, quanto à matéria suscitada pela parte recorrente, imprescindível à composição da lide, razão pela qual os autos devem retornar à instância a quo, para que seja apreciada a tese apresentada.

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 1.118.760/SP, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO**, QUARTA TURMA, julgado em 30/10/2023, DJe de 9/11/2023)

Dessa forma, está caracterizada a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, suscitada pela parte ora agravante em seu recurso especial, ante a omissão da colenda Corte de origem em examinar fundamentadamente a questão – o que enseja a anulação do v. acórdão que julgou os embargos de declaração opostos pela parte ora recorrente, bem como o retorno dos autos ao eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para que promova o novo julgamento dos declaratórios, como entender de direito, sanando a omissão ora reconhecida.

Outrossim, é mister acrescentar que, em razão do reconhecimento da preliminar de negativa de prestação jurisdicional, fica prejudicado o exame das demais questões articuladas nas razões recursais.

Diante do exposto, conheço do agravo para dar provimento ao recurso especial, a fim de anular o acórdão dos embargos de declaração e determinar, por conseguinte, a remessa dos autos ao eg. Tribunal de origem para que, novamente, aprecie as razões recursais, como entender de direito, sanando a omissão aqui verificada, ficando prejudicadas as demais questões trazidas no recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.010.640 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0297072-5

Número de Origem:
10141907320228260100

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

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 : FREITAS E FREITAS CONSTRUTORA LTDA

ADVOGADOS : MARCELO CARLOS DE FREITAS - SP252104

ELISA DA SILVA - SP242312

AGRAVADO : SHEILA SANTANA DA SILVA

ADVOGADOS : BOANERGES SACRAMENTO DE JESUS - SP379844

WASHINGTON ALBANO SANTOS - SP435985

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - EMPRESAS - ESPÉCIES DE SOCIEDADES - CONTA DE PARTICIPAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 24 de novembro de 2025