SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3149702 - SP (2026/0013266-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	GERALDO CAMILO DA SILVA
AGRAVANTE	:	GERALDO CAMILO DA SILVA - CONSULTORIA E ASSESSORIA ADMINISTRATIVA
ADVOGADA	:	ANDRÉA EVELI SOARES MAGNANI - SP139941
AGRAVADO	:	JULIANA APARECIDA DE SOUZA
ADVOGADA	:	ROSEMARY SOARES - SP333538

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM LOTEAMENTO IRREGULAR. NULIDADE DO CONTRATO. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ART. 265 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. RECONHECIMENTO DE FIRMA E DATA DO NEGÓCIO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. ALÍNEA *C*. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por adquirentes e sociedade de CONSULTORIA contra decisão que inadmitiu o apelo nobre, em demanda de compra e venda de imóvel em loteamento irregular, na qual se reconheceu a nulidade contratual, a devolução dos valores pagos e a responsabilidade solidária dos réus.

2. A questão recursal consiste em examinar se: (i) houve violação do art. 265 do CC sobre a solidariedade; (ii) o reconhecimento de firma e a fixação da data do negócio influem na validade/eficácia do contrato; (iii) o dissídio jurisprudencial estaria comprovado por cotejo analítico.

3. Não há como conhecer da alegada violação do art. 265 do CC por ausência de prequestionamento específico do dispositivo no acórdão estadual, inviabilizando a análise em recurso especial.

4. A revisão das premissas fáticas sobre a data do negócio, a

Documento eletrônico VDA59478183 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:14:29
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 249b7719-cdad-4f8f-8332-b94eedc05b73

relevância do reconhecimento de firma e a dinâmica dos pagamentos demanda reexame de provas, vedado pela Súmula n. 7/STJ.

5. O dissídio jurisprudencial não se comprova sem cotejo analítico com indicação de similitude fática e jurídica, nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil, não bastando a transcrição de ementa.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA59478183 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 31/08/2026 09:14:29
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: 249b7719-cdad-4f8f-8332-b94eedc05b73

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3149702 - SP (2026/0013266-0)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE	:	GERALDO CAMILO DA SILVA
AGRAVANTE	:	GERALDO CAMILO DA SILVA - CONSULTORIA E ASSESSORIA ADMINISTRATIVA
ADVOGADA	:	ANDRÉA EVELI SOARES MAGNANI - SP139941
AGRAVADO	:	JULIANA APARECIDA DE SOUZA
ADVOGADA	:	ROSEMARY SOARES - SP333538

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM LOTEAMENTO IRREGULAR. NULIDADE DO CONTRATO. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. ART. 265 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. RECONHECIMENTO DE FIRMA E DATA DO NEGÓCIO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. ALÍNEA *C*. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto por adquirentes e sociedade de CONSULTORIA contra decisão que inadmitiu o apelo nobre, em demanda de compra e venda de imóvel em loteamento irregular, na qual se reconheceu a nulidade contratual, a devolução dos valores pagos e a responsabilidade solidária dos réus.

2. A questão recursal consiste em examinar se: (i) houve violação do art. 265 do CC sobre a solidariedade; (ii) o reconhecimento de firma e a fixação da data do negócio influem na validade/eficácia do contrato; (iii) o dissídio jurisprudencial estaria comprovado por cotejo analítico.

3. Não há como conhecer da alegada violação do art. 265 do CC por ausência de prequestionamento específico do dispositivo no acórdão estadual, inviabilizando a análise em recurso especial.

4. A revisão das premissas fáticas sobre a data do negócio, a

Documento eletrônico VDA59144833 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:38:15
Código de Controle do Documento: 0e9f129f-078a-496e-be10-5c9a242fa769

relevância do reconhecimento de firma e a dinâmica dos pagamentos demanda reexame de provas, vedado pela Súmula n. 7/STJ.

5. O dissídio jurisprudencial não se comprova sem cotejo analítico com indicação de similitude fática e jurídica, nos termos do art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil, não bastando a transcrição de ementa.

6. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GERALDO CAMILO DA SILVA e GERALDO CAMILO DA SILVA – CONSULTORIA E ASSESSORIA ADMINISTRATIVA - ME (GERALDO CAMILO e CONSULTORIA) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejado com fundamento no art. 105, III, alíneas *a* e *c*, da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria da Desembargadora MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO, assim ementado:

> *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LOTEAMENTO IRREGULAR. NULIDADE DO CONTRATO. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DOS RÉUS. EXISTÊNCIA DE PARCERIA COMERCIAL. ATO ILÍCITO CONFIGURADO. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA DA TAXA SELIC. RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.*

Nas razões do agravo, GERALDO CAMILO e CONSULTORIA apontaram: (1) não incidência dos óbices sumulares, com demonstração de dissídio e prequestionamento; (2) violação direta do art. 265 do Código Civil e adequada impugnação da decisão de inadmissibilidade; (3) regularidade formal e tempestividade do agravo, com pedido de processamento do recurso especial.

Houve apresentação de contraminuta por JULIANA APARECIDA DE SOUZA (JULIANA), sustentando a manutenção da inadmissibilidade por ausência de cotejo analítico, falta de prequestionamento e incidência da Súmula n. 7/STJ.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial.

Documento eletrônico VDA59144833 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:38:15
Código de Controle do Documento: 0e9f129f-078a-496e-be10-5c9a242fa769

Do recurso especial

Nas razões do apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da CF, GERALDO CAMILO e CONSULTORIA sustentaram, em síntese, **(1)** ofensa do art. 265 do CC pela condenação solidária, afirmando inexistir lei ou pactuação que imponha solidariedade, além de invocar o art. 391 do Código de Processo Civil sobre confissão judicial não prejudicar litisconsorte; **(2)** tese de que a data efetiva do negócio não depende do reconhecimento de firma, com narrativa de pagamentos anteriores e ausência de retroatividade fraudulenta, bem como possibilidade de regularização fundiária; **(3)** existência de dissídio jurisprudencial quanto à relevância do reconhecimento de firma para a validade/eficácia do contrato.

Houve apresentação de contrarrazões por JULIANA, pugnando pela manutenção do acórdão por ausência de similitude fática no paradigma, incidência da Súmula n. 7/STJ, inexistência de violação do art. 265 do CC e reforço das provas sobre atuação conjunta dos recorrentes.

O recurso não merece acolhimento.

(1) Da invocada violação do art. 265 do CC (condenação solidária)

GERALDO alegou que a solidariedade não se presume e que não houve lei nem ajuste entre as partes a justificá-la.

O acórdão, ao manter a responsabilidade solidária, apoiou-se em circunstâncias concretas: parceria comercial, atuação ativa na negociação e recebimento direto de valores (e-STJ, fls. 1.866-1.869).

Para afastar essas premissas, também seria imprescindível revolver fatos e provas, o que atrai a Súmula n. 7/STJ.

Confira-se o seguinte julgado desta Corte:

> *CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE SERVIÇOS SECURITÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS. PARCERIA COMERCIAL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. OBRIGAÇÃO DIVISÍVEL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PERCENTUAL. SÚMULA N. 7 DO STJ. MAJORAÇÃO. MÁXIMO LEGAL. FALTA DE INTERESSE RECURSAL. DECISÃO MANTIDA. 1.* ***O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).*** *[...]. 4. Agravo interno a que se nega provimento.*

Documento eletrônico VDA59144833 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:38:15
Código de Controle do Documento: 0e9f129f-078a-496e-be10-5c9a242fa769

(AgInt no AREsp: 1.866.718/SP, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Quarta Turma, Data de Julgamento: 23/9/2024, Data de Publicação: DJe 26/9/2024)

Há, além disso, deficiência formal: o acórdão não debateu o art. 265 do CC e não há referência expressa a esse dispositivo nas razões decisórias.

À luz do que se colhe dos autos, as questões relativas ao preceito federal invocado não foram tratadas especificamente no acórdão estadual, o que inviabiliza o conhecimento do tema por ausência de prévio enfrentamento.

Diante da ausência de prequestionamento da matéria federal pelo Tribunal estadual, não é possível conhecer do recurso especial quanto a essa questão.

(2) Da alegação sobre a data efetiva do negócio e a irrelevância do reconhecimento de firma para a validade/eficácia do contrato

GERALDO sustentou que o reconhecimento de firma não seria condição de validade, que pagamentos pretéritos comprovariam contratação anterior e que não houve retroatividade fraudulenta, aventando até a regularização fundiária.

O acórdão, porém, fixou premissas fáticas claras: a assinatura com reconhecimento de firma ocorreu em 29/8/2019; a própria declaração do vendedor situou a aquisição em 30/8/2019; houve proibição municipal de comercialização desde abril/2018; e os elementos documentais e testemunhais indicaram prática irregular com intermediação e recebimento de valores no escritório de GERALDO (e-STJ, fls. 1.866-1.869).

A pretensão de infirmar essas premissas demanda revolvimento do acervo probatório (documentos, depoimentos, datas e dinâmica dos pagamentos), providência incompatível com a via especial (Súmula n. 7/STJ).

O próprio acórdão delineou o quadro concreto: validade das assinaturas apenas em 29/8/2019; verossimilhança da contratação em 2019 à vista da irregularidade do loteamento; pré-acordo com pagamentos anteriores que não convalida negócio em área irregular; e intermediação com recebimento em espécie no escritório do recorrente (e-STJ, fls. 1.866-1.869).

Rediscutir a data efetiva e a relevância probatória do reconhecimento de firma, ante as demais circunstâncias, não se faz sem reexame de provas, hipótese alcançada pela Súmula n. 7/STJ, o que impede o conhecimento do ponto.

Documento eletrônico VDA59144833 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:38:15
Código de Controle do Documento: 0e9f129f-078a-496e-be10-5c9a242fa769

Assim sendo, pela necessidade de revolver conteúdo fático-probatório, com incidência da Súmula n. 7/STJ, não é possível conhecer da questão federal invocada, no ponto.

(3) Do dissídio jurisprudencial sobre o reconhecimento de firma

GERALDO apontou acórdão paradigma do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul para sustentar que o reconhecimento de firma não seria condição de validade e que sua realização posterior não implicaria, por si só, simulação.

Limitou-se, contudo, à transcrição de ementa, sem trazer trechos do relatório e do voto nem realizar cotejo analítico com similitude fática e jurídica, como exige o art. 1.029, § 1º, do CPC.

Ademais, o próprio acórdão recorrido assentou contexto específico: ACP com proibição municipal desde 2018; prática de intermediação e recebimento de valores em espécie; e reconhecimento formal em 29/8/2019, elementos que afastam, *prima facie*, a similitude fática.

Sem cotejo analítico idôneo e diante da divergência apenas aparente, não se pode conhecer do dissídio pela alínea *c*.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários advocatícios recursais, em razão de sua fixação em valor máximo pela origem, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra este acórdão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.

Documento eletrônico VDA59144833 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 17/08/2026 16:38:15
Código de Controle do Documento: 0e9f129f-078a-496e-be10-5c9a242fa769

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.149.702 / SP

Número Registro: 2026/0013266-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10040191220228260309

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: GERALDO CAMILO DA SILVA
AGRAVANTE	: GERALDO CAMILO DA SILVA - CONSULTORIA E ASSESSORIA ADMINISTRATIVA
ADVOGADA	: ANDRÉA EVELI SOARES MAGNANI - SP139941
AGRAVADO	: JULIANA APARECIDA DE SOUZA
ADVOGADA	: ROSEMARY SOARES - SP333538
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59392596 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:03:41
Código de Controle do Documento: f27dbc0b-1ee8-475e-96a4-a4d06fc525b9