SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3163477 - DF (2026/0031042-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	ALESSANDRO VALADARES CALIXTO
ADVOGADA	:	SABRINA DE FREITAS MOURA PEIXOTO COSTA - DF072645
AGRAVADO	:	MANZI INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	ADRIANA GONCALVES BRASIL - DF059830

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. REVISÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que, em juízo de admissibilidade, conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência da Súmula n. 7/STJ quanto à primeira controvérsia (violação aos arts. 166, 168 e 169 do Código Civil) e da ausência de prequestionamento quanto à segunda (violação ao art. 329, I do CPC).

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se ocorreu negócio jurídico absolutamente nulo por ilicitude do objeto, consistente na venda a non domino de bem público; e (ii) saber se houve prequestionamento, ainda que implícito, do art. 329, I, do Código de Processo Civil, para permitir o conhecimento do recurso especial.

III. Razões de decidir

3. O acórdão recorrido assentou a premissa de que, ao celebrar contratos de cessão de direitos possessórios sobre áreas não regularizadas, o agravante assumiu integralmente os riscos inerentes ao negócio, não podendo agora se valer da irregularidade do objeto contratual para tentar reverter os efeitos da avença e reaver os valores pagos**.** Reverter essa conclusão para acolher a tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, o que é vedado pela Súmula n. 7/STJ.

Documento eletrônico VDA59640677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 01/09/2026 14:41:23
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 9d58b569-0d2b-41cd-b4c6-beb3b5a93dba

4. O exame da alegada violação ao art. 329, I, do Código de Processo Civil não é possível por ausência de prequestionamento, pois o acórdão de origem não enfrentou a tese sob o viés indicado, atraindo a incidência da Súmula n. 282/STF.
5. Conforme jurisprudência desta Corte, ainda que se trate de matéria de ordem pública, é exigido o prequestionamento da tese aventada em sede de recurso especial ou contrarrazões ao recurso especial, sendo vedado o julgamento, por esta Corte, de temas que constituam inovação recursal, sob risco de supressão de instância e de ofensa aos princípios do duplo grau de jurisdição e do devido processo legal.
6. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 pressupõe que o agravo interno se mostre manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese examinada
IV. Dispositivo
7. Agravo interno não provido.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministra Daniela Teixeira
Relatora

Documento eletrônico VDA59640677 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 01/09/2026 14:41:23
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 9d58b569-0d2b-41cd-b4c6-beb3b5a93dba

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3163477 - DF (2026/0031042-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA DANIELA TEIXEIRA**
AGRAVANTE	:	ALESSANDRO VALADARES CALIXTO
ADVOGADA	:	SABRINA DE FREITAS MOURA PEIXOTO COSTA - DF072645
AGRAVADO	:	MANZI INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	:	ADRIANA GONCALVES BRASIL - DF059830

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. REVISÃO DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282/STF. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão que, em juízo de admissibilidade, conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência da Súmula n. 7/STJ quanto à primeira controvérsia (violação aos arts. 166, 168 e 169 do Código Civil) e da ausência de prequestionamento quanto à segunda (violação ao art. 329, I do CPC).

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se ocorreu negócio jurídico absolutamente nulo por ilicitude do objeto, consistente na venda a non domino de bem público; e (ii) saber se houve prequestionamento, ainda que implícito, do art. 329, I, do Código de Processo Civil, para permitir o conhecimento do recurso especial.

III. Razões de decidir

3. O acórdão recorrido assentou a premissa de que, ao celebrar contratos de cessão de direitos possessórios sobre áreas não regularizadas, o agravante assumiu integralmente os riscos

Documento eletrônico VDA59374759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:50:29
Código de Controle do Documento: a51ee3fc-44dc-4ff8-bdf0-1f9876e297f3

inerentes ao negócio, não podendo agora se valer da irregularidade do objeto contratual para tentar reverter os efeitos da avença e reaver os valores pagos. Reverter essa conclusão para acolher a tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, o que é vedado pela Súmula n. 7/STJ.

4. O exame da alegada violação ao art. 329, I, do Código de Processo Civil não é possível por ausência de prequestionamento, pois o acórdão de origem não enfrentou a tese sob o viés indicado, atraindo a incidência da Súmula n. 282/STF.

5. Conforme jurisprudência desta Corte, ainda que se trate de matéria de ordem pública, é exigido o prequestionamento da tese aventada em sede de recurso especial ou contrarrazões ao recurso especial, sendo vedado o julgamento, por esta Corte, de temas que constituam inovação recursal, sob risco de supressão de instância e de ofensa aos princípios do duplo grau de jurisdição e do devido processo legal.

6. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 pressupõe que o agravo interno se mostre manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese examinada

IV. Dispositivo

7. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão proferida pelo Presidente do Superior Tribunal de Justiça que não conheceu do recurso especial, com fundamento no óbice da Súmula n. 7/STJ em relação à primeira controvérsia e na falta de prequestionamento quanto à segunda.

A parte agravante aduz que a pretensão recursal em que aponta a violação aos arts. 166, 168 e 169 do Código Civil não exige reexame de fatos e provas, mas apenas qualificação jurídica dos fatos assentados no acórdão recorrido. Em relação ao art. 329, I do CPC, alega que o referido dispositivo foi prequestionado implicitamente pelo acórdão recorrido ao reconhecer que a tese de nulidade absoluta não integraria a petição inicial. Por fim, alega que o objeto recurso é matéria de ordem pública, o que permitiria o conhecimento de ofício.

Documento eletrônico VDA59374759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:50:29
Código de Controle do Documento: a51ee3fc-44dc-4ff8-bdf0-1f9876e297f3

Intimada nos termos do art. 1.021, § 2º, do Código de Processo Civil, a parte agravada afirmou a inexistência de requisitos ou elementos aptos a promover a alteração do julgado impugnado e requer a aplicação da multa do art. 1.021, § 4º do CPC.

É o relatório.

VOTO

O agravo interno é tempestivo, nos termos do art. 1.003, § 5º, do Código de Processo Civil.

A análise dos argumentos recursais não indica, contudo, hipótese que resulte na reconsideração dos argumentos anteriormente lançados, motivo pelo qual mantenho a decisão agravada pelos fundamentos já expostos, os quais transcrevo para que passem a fazer parte da presente decisão (e-STJ fls. 474-478):

> *Cuida-se de Agravo apresentado por ALESSANDRO VALADARES CALIXTO à decisão que não admitiu seu Recurso Especial.*
>
> *O apelo, fundamentado no artigo 105, III, alínea "a", da CF/88, visa reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS, assim resumido:*
>
> > *DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINAR EM CONTRARRAZÕES. DESERÇÃO. PREPARO RECOLHIDO. RECURSO CONHECIDO. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS. ÁREA PÚBLICA. ALEGADO DOLO DA PARTE VENDEDORA. ANULABILIDADE. DECADÊNCIA CONFIGURADA. NULIDADE ABSOLUTA NÃO RECONHECIDA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. RECURSO DESPROVIDO. 1. Apelação cível interposta contra sentença pela qual reconhecida a decadência do direito de anular contratos de cessão de direitos possessórios e extinto o processo com resolução do mérito. 2. O preparo foi oportunamente recolhido pelo apelante. Rejeitada a preliminar de não conhecimento do recurso por deserção. 3. Há duas questões em discussão: (i) definir se os contratos firmados entre as partes são anuláveis por dolo da parte vendedora, submetendo-se ao prazo decadencial de quatro anos previsto no art. 178, II do Código Civil; e (ii) estabelecer se os contratos seriam nulos de pleno direito por ilicitude do objeto, afastando-se a incidência do prazo decadencial. 4. Dolo, vício do consentimento, configura hipótese de anulabilidade do negócio jurídico, sujeitando-se ao prazo decadencial de quatro anos, nos termos do art. 178, II do Código Civil. O prazo decadencial para pleitear a anulação dos contratos iniciou-se na data de celebração dos negócios jurídicos (2018) e transcorreu integralmente até o ajuizamento da ação (2024). 5. "( ) O contrato do qual se requer nulidade constitui-se em cessão de direitos (uso e gozo) - e não de propriedade - de imóvel entre particulares, A eficácia desses contratos se restringe a seus contratantes: não beneficia ou prejudica direitos de terceiros (proprietários). 4. A condição de irregularidade do imóvel objeto*

Documento eletrônico VDA59374759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:50:29
Código de Controle do Documento: a51ee3fc-44dc-4ff8-bdf0-1f9876e297f3

do contrato era conhecida tanto pelos cedentes quanto pelos cessionários. Ambos assumiram os riscos do negócio jurídico. ( )" (Acórdão 1791676, 0719238-39.2021.8.07.0007 , Relator(a): LEONARDO ROSCOE BESSA, 6ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 22/11/2023, publicado no DJe: 18/12/2023.). 6. Má-fé não pode ser presumida, exigindo manifesto desvio qualificado de conduta do litigante (artigo 80 do CPC), o que não se evidencia da interposição do recurso, que consubstancia direito de defesa do apelante. 7. Recurso conhecido e desprovido (fls. 359-360).

*Quanto à **primeira controvérsia**, pela alínea "a" do permissivo constitucional, a parte recorrente aduz violação aos arts. 166, 168 e 169 do Código Civil, no que concerne reconhecimento da nulidade absoluta do negócio jurídico, em razão de ter por objeto lotes situados em área pública, com venda a non domino e impossibilidade jurídica do contrato, trazendo a seguinte argumentação:*

Trata-se de Ação declaratória de nulidade de negócio jurídico, no qual o Autor celebrou três contratos de compra e venda com a Requerida, tendo como objeto os Lotes de nº 02, 05 e 52 do Condomínio situado na SMLN – MI, Trecho 06, Chácara Altos da Serra e Bela Vista, na Região Administrativa do Lago Norte. A recorrente objetiva, nesse contexto, a condenação da parte ré ao pagamento das quantias pagas, no valor de R$ 1.085.096,46 […], acrescidos de juros e correção monetária, e a quantia de R$ 500.000 […] a título de danos materiais […], considerando a omissão dolosa de informação substancial à formalização dos contratos de compra e venda, qual seja, de que os imóveis seriam de domínio público, bem como o reconhecimento da impossibilidade jurídica do contrato e a necessidade de declaração da nulidade (fl. 389).

Ao valer-se ignorar a nulidade absoluta presente no caso, considerando o negócio jurídico como sendo válido, o acórdão recorrido violou os artigos 166, 168 e 169 do Código Civil (fl. 390).

Apresentado elementos extraídos do acórdão, verifica-se que existentes elementos hábeis a comprovar a nulidade do contrato, no ponto que: […] A alegação, todavia, merece – e exige – reforma, que apresenta em seu bojo um contrato de compra e venda, que, ainda que previsse a posse imediata, jamais teria o condão de transferir a propriedade de forma plena e sem embaraços, como contratos desse tipo exigem (fl. 391).

A alegação de eventual ciência da irregularidade do terreno, per si, é incapaz de afastar a nulidade, pois a simulação em que envolvido o recorrente transvestiu de lícito o negócio e, portanto, inviabiliza qualquer alegação concernente ao conhecimento da real titularidade das terras (fl. 398).

Ressalta-se que o objeto da demanda não era a anulabilidade do negócio sobre a eventual perda na posse dos imóveis, mas a nulidade que permeia todo o contrato porque quiçá poderia ter sido formulado contrato de compra e venda de terreno público (fl. 398).

O próprio objeto do contrato é a compra e a venda de terreno que NÃO PODERIA SER ALIENADO PELA APELADA SOB NENHUMA HIPÓTESE! (fl. 398).

Documento eletrônico VDA59374759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:50:29
Código de Controle do Documento: a51ee3fc-44dc-4ff8-bdf0-1f9876e297f3

Em verdade, toda a discussão gira em torno de eventual nulidade do negócio jurídico e das consequências daí advindas, já que a propriedade do imóvel, onde realizado parcelamento irregular do solo, pertence à TERRACAP. […] Resta consignado no acórdão impugnado que a propriedade é de terceiro alheio ao contrato, de forma que […] o contrato é nulo desde o seu nascedouro, não gerando efeitos jurídicos e necessitando de, no mínimo, a sua reparação ao status quo (fl. 399).

Em consonância com o julgado acima […] notável que a presente demanda não comporta convalidação, pois, na ausência dos requisitos que tornam lícito e possível o contrato, estamos diante de negócio jurídico nulo. Reitera-se: o negócio jurídico é absolutamente nulo – não anulável como demonstrado pela 5ª Turma Cível do TJDFT – pela ausência de requisito essencial de validade, não convalescendo no tempo em manifesto prejuízo ao recorrente, devendo, portanto, ser reconhecida a procedência da presente demanda e afastada a tese defensiva, conquanto incabível (fls. 400-401).

Dessa forma, ao não reconhecer a nulidade absoluta do contrato – decorrente da venda de terreno de titularidade da TERRACAP –, o acórdão violou os artigos 166, 168 e 169 do Código Civil (fl. 401).

*Quanto à **segunda controvérsia**, pela alínea "a" do permissivo constitucional, a parte recorrente aduz violação ao art. 329, I, do Código de Processo Civil, no que concerne afastamento da limitação da lide à causa de pedir originária, em razão da possibilidade de aditamento da petição inicial antes da citação para incluir pedido de nulidade, trazendo a seguinte argumentação:*

Excelências, assim constou no acórdão recorrido: […] (fl. 401).

Explica-se: na hipótese dos autos o então autor emendou sua inicial – seguindo determinação judicial – com a inclusão de pedido expresso de reconhecimento da nulidade do negócio jurídico, mas quando do julgamento do recurso de apelação foi considerado como se o referido pedido fosse incabível e não integrasse a petição inicial, não podendo, portanto, delimitar a análise do julgador (fl. 402).

Sucede, todavia, que o Código Processual Civil apresenta, in verbis: […] Se a própria lei processual traz esta previsão é justamente para possibilitar a correção de eventuais vícios havidos na exordial e possibilitar às partes – especialmente ao autor – o direito de buscar o direito que acredita ser devido da melhor forma possível (fl. 403).

Pois bem, a tese foi ali colocada em sede de emenda a inicial, de modo que retoma-se ao inciso I, que permite que o autor adite ou altere o pedido ou a causa de pedir de forma unilateral até o momento da citação do réu. Essa regra decorre do fato de que, antes da citação, a relação processual ainda não está plenamente formada, envolvendo apenas o autor e o juiz. Assim, o autor tem liberdade para ajustar sua demanda sem necessidade de anuência do réu (fl. 403).

Assim consta no acórdão: […] (fls. 403-404).

Menciona-se, por oportuno e necessário, que a referida tese ainda é matéria de ordem pública, podendo ser apresentada a

Documento eletrônico VDA59374759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:50:29
Código de Controle do Documento: a51ee3fc-44dc-4ff8-bdf0-1f9876e297f3

qualquer tempo e modo, prescindindo de anuência para tanto (fl. 405).

Dessa forma, ao limitar a apreciação aos pedidos formulados na petição – antes da emenda – a Corte Julgadora incorreu em violação ao disposto no artigo 329, I, do Código Processual Civil (fl. 405).

É o ***relatório****.*

Decido*.*

Quanto à ***primeira e segunda controvérsia****, o Tribunal a quo se manifestou nos seguintes termos:*

No primeiro momento, delimitada corretamente a controvérsia, destacado que a causa de pedir originária apresentada na petição inicial referia-se exclusivamente a alegado vício do consentimento em razão de dolo, o que caracteriza hipótese de anulabilidade do negócio jurídico e sujeita a parte interessada ao prazo decadencial de quatro anos, conforme dispõe o artigo 178, II do Código Civil.

A tese de nulidade absoluta por ilicitude do objeto foi formulada posteriormente e em réplica, ou seja, fora do momento processual próprio, não integrando a causa de pedir remota da ação.

Por fim e mesmo se se admitisse o exame da tese de nulidade absoluta, a possibilidade foi afastada: os contratos discutidos tratam de cessão de direitos possessórios sobre áreas públicas, situação amplamente conhecida pelas partes, que assumiram voluntariamente os riscos do negócio jurídico, bem explicitado não se tratar de transferência da propriedade do imóvel, mas de cessão de direitos de uso e gozo sobre área irregular. O próprio embargante, em escritura de ata notarial (ID 67665481), confirmou estar ciente da natureza da posse.

Quanto à alegada contradição, bem abordados os efeitos da anulabilidade e da nulidade absoluta, abordados os dispositivos legais pertinentes (arts. 145, 147 e 178 II do Código Civil), bem definido que, embora a possibilidade de arguição em qualquer tempo de nulidade absoluta, tal hipótese não se configurou no caso, como mencionado nos parágrafos anteriores (fls. 368-369).

Assim, incide a Súmula n. 7 do STJ ("A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"), porquanto o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do acervo fático-probatório juntado aos autos.

Nesse sentido: AgInt no REsp n. 2.113.579/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJEN de 27/3/2025; AgInt no AREsp n. 2.691.829/SP, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, DJEN de 28/3/2025; AREsp n. 2.839.474/SP, relator Ministro Reynaldo Soares da Fonseca, Quinta Turma, DJEN de 26/3/2025; AgInt no REsp n. 2.167.518/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJEN de 27/3/2025; AgRg no AREsp n. 2.786.049/SP, relator Ministro Messod Azulay Neto, Quinta Turma, DJEN de 26/3/2025; AgRg no AREsp n. 2.753.116/RN, relator Ministro Sebastião Reis Júnior, Sexta Turma, DJEN de 25/3/2025; AgInt no REsp n. 2.185.361/CE, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, DJEN de 28/3/2025; AgRg no REsp n. 2.088.266/MG, relator Ministro Antonio Saldanha Palheiro, Sexta Turma, DJEN de 25/3/2025; AREsp n.

Documento eletrônico VDA59374759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:50:29
Código de Controle do Documento: a51ee3fc-44dc-4ff8-bdf0-1f9876e297f3

1.758.201/AM, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Segunda Turma, DJEN de 27/3/2025; AgInt no AREsp n. 2.643.894/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJEN de 31/3/2025; AgInt no AREsp n. 2.636.023/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 28/3/2025; AgInt no REsp n. 1.875.129/PE, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, DJEN de 21/3/2025.

*Ainda, quanto à **segunda controvérsia**, não houve o prequestionamento da tese recursal, porquanto a questão postulada não foi examinada pela Corte a quo sob o viés pretendido pela parte recorrente.*

Nesse sentido: "Não há prequestionamento da tese recursal quando a questão postulada não foi examinada pela Corte de origem sob o viés pretendido pela parte recorrente" (AgInt no AREsp n. 1.946.228/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe de 28/4/2022).

Confiram-se ainda os seguintes precedentes: AgInt no AREsp n. 2.023.510/GO, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJe de 29/2/2024; AgRg no AREsp n. 2.354.290/ES, relator Ministro Joel Ilan Paciornik, Quinta Turma, DJe de 15/2/2024; AgInt no AREsp 1.514.978/SC, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, DJe de 17/6/2020; AgInt no AREsp n. 1.582.679/DF, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 26/5/2020; AgInt no AREsp 965.710/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, DJe de 19.9.2018; e AgRg no AREsp 1.217.660/SP, relator Ministro Jorge Mussi, Quinta Turma, DJe de 4/5/2018.

*Ante o exposto, com base no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, **conheço do Agravo para não conhecer do Recurso Especial.***

*Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, **majoro os honorários de advogado em desfavor da parte recorrente em 15% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos nos §§ 2º e 3º do referido dispositivo legal, bem como eventual concessão de justiça gratuita**.*

Com efeito, a legislação processual estabelece, no art. 932, III e IV, do Código de Processo Civil, a faculdade de o relator julgar monocraticamente recurso inadmissível ou, ainda, aplicar a jurisprudência consolidada deste Tribunal.

Cuida-se de inovação legal que reflete a já consagrada jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, no sentido de que: "O relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema." (Súmula nº 568 do STJ, aprovada pela Corte Especial em 16/03/2016)

Em relação a primeira controvérsia, a parte agravante aduz que o acórdão recorrido violou os arts. 166, II e III, 168 e 169 do Código Civil, ao não reconhecer como absolutamente nulo, por ilicitude do objeto, a alienação *a non domino* de bem público. Ocorre que, para conhecer da controvérsia apresentada

Documento eletrônico VDA59374759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:50:29
Código de Controle do Documento: a51ee3fc-44dc-4ff8-bdf0-1f9876e297f3

neste recurso, mostra-se necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, visto que o Tribunal de origem estabeleceu a seguinte premissa fática (fls. 312 e 324):

> *Os instrumentos particulares de compra e venda firmados entre as partes não são propriamente contratos de compra e venda de propriedade imobiliária, mas sim de cessão de direitos possessórios, com previsão expressa de que a construção nos lotes somente poderia ocorrer após março de 2019, quando concluído o projeto e autorizada a obra pela Administração Regional (ID67665479 a ID 67665482). Além disto, a Escritura Pública de Ata Notarial intitulada "Ata de Justificação de Posse, com Propósito de obter o título de propriedade" (ID 67665480 e ID 67665481) juntada pelo próprio apelante confirma que o apelado não era proprietário dos imóveis, mas somente seu possuidor. Confira-se:*
>
> *[...]*
>
> *Dessa forma,* ***não se sustenta a alegação de que o apelante desconhecia a irregularidade dos imóveis, tampouco de ter sido induzido em erro quanto à titularidade do bem. Ao celebrar contratos de cessão de direitos possessórios sobre áreas não regularizadas, assumiu integralmente os riscos inerentes ao negócio, não podendo agora se valer da irregularidade do objeto contratual para tentar reverter os efeitos da avença e reaver os valores pagos.***
>
> *[...]*
>
> *Como se vê, por qualquer ângulo que se observe, o recurso deve ser desprovido:* ***quanto à alegação de nulidade relativa fundada em dolo, o prazo decadencial de quatro anos para a anulação dos negócios jurídicos já se consumou****.;* ***quanto à alegada nulidade absoluta sob o argumento de ilicitude do objeto, demonstrado que o apelante tinha plena ciência da natureza jurídica dos contratos firmados e dos riscos inerentes à negociação.***
>
> *[grifos acrescidos]*

Assim, o acolhimento da tese recursal demandaria inevitável revisão do quadro fático-probatório estabelecido na instância de origem, afim de desconstituir a premissa estabelecida no sentido de que ao celebrar contratos de cessão de direitos possessórios sobre áreas não regularizadas, o agravante assumiu integralmente os riscos inerentes ao negócio, não podendo agora se valer da irregularidade do objeto contratual para tentar reverter os efeitos da avença e reaver os valores pagos**.**

O entendimento firmado pela Súmula n. 7/STJ estabelece que a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial, logo, inviável nesta sede.

Nesse sentido:

Documento eletrônico VDA59374759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:50:29
Código de Controle do Documento: a51ee3fc-44dc-4ff8-bdf0-1f9876e297f3

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA/VENDEDORA. DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. PRAZO TRIENAL. INAPLICABILIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais e materiais.

2. Alterar o decidido no acórdão impugnado no que se refere às teses atinentes à alegada ilegitimidade passiva dos recorrentes no tocante à relação jurídica havida entre as partes e à delimitação de suposta responsabilidade, envolve o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

(...)

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.627.058/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REFORMA DO JULGADO. ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. TEMA NÃO DEBATIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 282 DO STF. PREQUESTIONAENTO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NECESSIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido acarreta o não conhecimento do recurso.

Inteligência da Súmula n.º 283 do STF, aplicável, por analogia, ao recurso especial.

2. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

(AgInt no AREsp n. 2.662.287/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 30/10/2024.)

Em relação à segunda tese recursal, quanto à violação ao art. 329, I do CPC, a análise do teor do acórdão recorrido indica que os dispositivos tidos por violados não foram debatidos pela Corte de origem.

Documento eletrônico VDA59374759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:50:29
Código de Controle do Documento: a51ee3fc-44dc-4ff8-bdf0-1f9876e297f3

No caso dos autos, a suposta omissão relativa à tese de nulidade absoluta por ilicitude do objeto, que suportaria a alegada violação do art. 329, I do CPC, não se verifica no caso, já que o Tribunal de origem foi expresso ao afastar a pretensão com a demonstração de que o agravante tinha plena ciência da natureza jurídica dos contratos firmados e dos riscos inerentes à negociação (fl. 312).

É certo que, por força constitucional (art. 105, inciso III, da CF), ao Superior Tribunal de Justiça somente é dado o julgamento em recurso especial "das causas decididas, em única ou última instância", uma vez que, presente a finalidade revisional da insurgência recursal, não se mostra viável o pronunciamento originário a respeito de matérias ainda não discutidas na origem.

Desse modo, a falta de prequestionamento da matéria suscitada no recurso especial impede seu conhecimento, a teor da Súmula n. 282/STF.

A propósito:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1022 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/ STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356/ STF. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. DECISÃO MANTIDA.*
>
> [...]
>
> *5. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados e dos argumentos invocados pelo recorrente impede o conhecimento do recurso especial (súmulas 282 e 356/STF).*
>
> *6. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.*
>
> *6. Agravo interno não provido.*
>
> *(AgInt no AREsp n. 2.228.031/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 30/8/2023.)*

> *DIREITO PROCESSUAL PENAL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OPERAÇÃO ENTERPRISE. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO. BEM QUE AINDA INTERESSA AO PROCESSO. POSSIBILIDADE DE PERDIMENTO. INVIABILIDADE DO REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7, STJ. TESE DE VIOLAÇÃO AO ART. 49-A, CC. FATOS CRIMINOSOS ATRIBUÍDOS AO ADMINISTRADOR DA EMPRESA. POSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO DE BENS DE PESSOA JURÍDICA SUPOSTAMENTE UTILIZADA NA LAVAGEM DE CAPITAIS. PRECEDENTES. VIOLAÇÃO AO ART. 156, CPP. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282, STF.*
> *I - É inviável o reexame de fatos e provas para afastar as conclusões*

Documento eletrônico VDA59374759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:50:29
Código de Controle do Documento: a51ee3fc-44dc-4ff8-bdf0-1f9876e297f3

do Tribunal a quo de que há fortes indícios de que foram utilizados recursos decorrentes de atividades criminosas para adquirir o veículo sobre o qual versa o pedido de restituição. Incidência da Súmula n. 7, STJ.

II - Segundo a jurisprudência desta Corte, é possível determinar a constrição de bens de pessoas jurídicas quando houver indícios de que elas tenham sido utilizadas para a prática delitiva ou para ocultar ativos decorrentes de atividades ilícitas. Precedentes.

III - Para que se configure o prequestionamento, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno do dispositivo legal tido como violado, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre a correta aplicação da lei federal.

IV - No caso sob exame, não se verificou, a partir da leitura dos acórdãos recorridos, discussão efetiva acerca do ônus da prova e do art. 156 do Código de Processo Penal, de modo que deve ser mantido o óbice da Súmula n. 282, STF.

Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 2333928 / PR, RELATOR Ministro MESSOD AZULAY NETO, QUINTA TURMA, DATA DO JULGAMENTO 04/06/2024, DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE DJe 07/06/2024)

Com efeito, verifica-se que o acórdão recorrido não tratou do art. 329, I do CPC tido por violado ou da tese jurídica ora trazida a esta Corte, de modo que, ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, dos dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula n. 282/STF.

Por fim, ainda que a matéria seja de ordem pública, esta não pode ser conhecida quando ausentes os requisitos de admissibilidade do recurso, que devem ser examinados previamente à análise do mérito.

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO REJEITADOS.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos a acórdão que negou provimento ao agravo interno, mantendo a incidência, por analogia, da Súmula n. 182 do STJ, ante a ausência de impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade do recurso especial, nos termos do art. 932, III, do CPC e do art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) saber se há omissão por ausência de análise da tese de aplicação da taxa SELIC como índice único de atualização, à luz do art. 406 do Código Civil, do Tema 1.368 do STJ e da Lei n. 14.905/2024; (ii) saber se deve ser conhecida matéria de ordem pública, a despeito do juízo de inadmissibilidade; e

Documento eletrônico VDA59374759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:50:29
Código de Controle do Documento: a51ee3fc-44dc-4ff8-bdf0-1f9876e297f3

(iii) saber se é cabível a aplicação da multa do art. 1.026, § 2º, do CPC, requerida nas contrarrazões.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material existentes no julgado.

4. Não há omissão, porque o acórdão embargado limitou-se ao controle de admissibilidade e, diante da falta de impugnação específica, não ingressou no mérito da tese relativa à taxa SELIC.

5. Matéria de ordem pública não pode ser conhecida quando ausentes os requisitos de admissibilidade do recurso, que devem ser examinados previamente à análise do mérito.

6. A multa do art. 1.026, § 2º, do CPC é incabível na espécie, pois não se evidencia intuito protelatório na oposição dos embargos de declaração.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Embargos de declaração rejeitados.

Tese de julgamento: "1. Os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão ou corrigir erro material existentes no julgado. 2. A mera irresignação da embargante com o entendimento adotado no aresto objurgado não viabiliza a oposição dos aclaratórios. 3. Ausente o intuito protelatório na oposição dos embargos de declaração, inviável a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 1.022 e 1.026, § 2º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 182; STJ, AgInt nos EAREsp n. 2.148.657/MT, relator Ministro João Otávio de Noronha, Corte Especial, julgado em 21/5/2024; STJ, EDcl no AgInt nos EAREsp n. 1.623.529/DF, relator Ministro Og Fernandes, Corte Especial, julgados em 1/12/2021; STJ, EDcl no AgRg no RE nos EDcl no AgRg nos EDcl no AREsp n. 1.571.819/RJ, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Corte Especial, julgados em 25/8/2020; STJ, EDcl no AgInt nos EAREsp n. 2.157.279/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgados em 14/11/2023.

(EDcl no AgInt no AREsp n. 2.881.586/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 8/6/2026, DJEN de 11/6/2026.)

Em relação ao pleito de aplicação da multa prevista no no artigo 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil, a Segunda Seção do STJ decidiu que a aplicação da penalidade não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do CPC/2015 pressupõe que o agravo interno se mostre manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória, o que, contudo, não se verifica na hipótese examinada.

Documento eletrônico VDA59374759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:50:29
Código de Controle do Documento: a51ee3fc-44dc-4ff8-bdf0-1f9876e297f3

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. DEMURRAGE. CONTRATOS. FORÇA OBRIGATÓRIA. RELAÇÃO CONTRATUAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS BASE DE CÁLCULO. PARCIAL PROCEDÊNCIA. PEDIDOS. PROVEITO ECONÔMICO. TEMA Nº 1076/STJ. CONFORMIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. MULTA DO ARTIGO 1.021, § 4, DO CPC. INAPLICABILIDADE. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE

1. Ausente o prequestionamento quando o Tribunal de origem não emite juízo de valor acerca das matérias contidas nos dispositivos legais apontados como violados, mesmo após o julgamento dos embargos de declaração opostos. Incidência da Súmula nº 211/STJ.

2. O art. 85, § 2º, do CPC/2015 constitui a regra geral no sentido de que os honorários sucumbenciais devem ser fixados no patamar de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou do valor atualizado da causa.

3. Considerando que, no presente caso, inexiste condenação da recorrente e que é imensurável o proveito econômico alcançado com a parcial improcedência dos pedidos, correta a fixação dos honorários com base no proveito econômico obtido pelo réu.

4. ***A Segunda Seção do STJ decidiu que a aplicação da penalidade prevista no artigo 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil não é automática, pois não se trata de mera decorrência lógica da rejeição do agravo interno.***

5. O agravo interno não inaugura uma nova instância, por isso descabe a majoração de honorários recursais 6. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.125.664/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 21/8/2025.)

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo interno.

Mantenho a decisão agravada quanto aos honorários.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59374759 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): DANIELA RODRIGUES TEIXEIRA Assinado em: 24/08/2026 13:50:29
Código de Controle do Documento: a51ee3fc-44dc-4ff8-bdf0-1f9876e297f3

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.163.477 / DF

Número Registro: 2026/0031042-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07288614320248070001 7288614320248070001

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: ALESSANDRO VALADARES CALIXTO
ADVOGADA	: SABRINA DE FREITAS MOURA PEIXOTO COSTA - DF072645
AGRAVADO	: MANZI INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	: ADRIANA GONCALVES BRASIL - DF059830
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO - PAGAMENTO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: ALESSANDRO VALADARES CALIXTO
ADVOGADA	: SABRINA DE FREITAS MOURA PEIXOTO COSTA - DF072645
AGRAVADO	: MANZI INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADA	: ADRIANA GONCALVES BRASIL - DF059830

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA59613520 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:29:35
Código de Controle do Documento: 8ff1c857-bf08-4b92-9474-d82c43ac0d45

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59613520 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:29:35
Código de Controle do Documento: 8ff1c857-bf08-4b92-9474-d82c43ac0d45