SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3192737 - MT (2026/0077386-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	RIR AGROPECUARIA E ADMINISTRACAO LTDA
ADVOGADO	:	WILIAN ZENDRINI BUZINGNANI - PR028856
AGRAVADO	:	JOSE DOMARESKA
ADVOGADOS	:	DAIANA FERREIRA DE ALMADA - MT015817O
		ANA MARIA HOISSA BENTO - MT021965O
AGRAVADO	:	DECIO PACHECO DE ALMEIDA PRADO NETTO
ADVOGADOS	:	WESLEY RODRIGUES ARANTES - MT013616O
		EDGAR LUIZ DO COUTO - MT029050B

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DE PREFERÊNCIA EM CONDOMÍNIO. PRAZO DECADENCIAL DE 180 DIAS PARA O DEPÓSITO DO PREÇO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissão do recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ, diante da necessidade de revolvimento do conteúdo fático-probatório, e da Súmula n. 83 do STJ, por conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência sobre o art. 504 do Código Civil.

2. A controvérsia decorre de ação declaratória cumulada com obrigação de fazer e inibitória, referente ao exercício do direito de preferência de condômino em bem indivisível.

3. O Juízo de primeiro grau reconheceu a decadência do direito de preferência por ausência de depósito do preço no prazo de 180 dias.

4. A Corte de origem, em agravo de instrumento, manteve a decisão, assentando ciência inequívoca da alienação e ausência de depósito.

Documento eletrônico VDA59643708 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:24:50
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 75cfd935-483b-4bb9-a34e-d0627c141fd8

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. A questão em discussão consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC e se o prazo decadencial do art. 504 do Código Civil teve início a partir da ciência da alienação, sendo exigível o depósito do preço, não obstante alegações de simulação, pluralidade de valores e boa-fé objetiva (arts. 166, 167, 169, 421, 422, 504, 513 e 515 do CC).

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou de forma fundamentada as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, afastando a negativa de prestação jurisdicional.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a pretensão recursal demanda reexame do acervo fático-probatório para infirmar as premissas sobre ciência da alienação, simulação, preço efetivo e ausência de depósito, relativamente ao termo inicial e ao exercício do direito de preferência.

8. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à exigência do depósito integral do preço no prazo decadencial de 180 dias para o exercício do direito de preferência do art. 504 do Código Civil.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido enfrenta, de forma fundamentada, as questões necessárias à solução da controvérsia, afastando a violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal exige o reexame do acervo fático-probatório para infirmar premissas sobre ciência da alienação, simulação, preço efetivo e ausência de depósito, relativamente ao direito de preferência do art. 504 do Código Civil. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência desta Corte sobre a necessidade de depósito integral do preço no prazo decadencial de 180 dias para o exercício do direito de preferência do art. 504 do Código Civil."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, e 1.022; CC, arts. 166, 167, 169, 421, 422, 504, 513 e 515

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, Agravo em recurso especial n. 2.308.634/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024; STJ, Recurso especial n. 1.875.223/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 25/5/2021.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA59643708 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:24:50
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 75cfd935-483b-4bb9-a34e-d0627c141fd8

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 25/08/2026 a 31/08/2026, 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 agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59643708 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 01/09/2026 16:24:50
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: 75cfd935-483b-4bb9-a34e-d0627c141fd8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3192737 - MT (2026/0077386-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	RIR AGROPECUARIA E ADMINISTRACAO LTDA
ADVOGADO	:	WILIAN ZENDRINI BUZINGNANI - PR028856
AGRAVADO	:	JOSE DOMARESKA
ADVOGADOS	:	DAIANA FERREIRA DE ALMADA - MT015817
		ANA MARIA HOISSA BENTO - MT21965A
AGRAVADO	:	DECIO PACHECO DE ALMEIDA PRADO NETTO
ADVOGADOS	:	WESLEY RODRIGUES ARANTES - MT013616O
		EDGAR LUIZ DO COUTO - MT029050B

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO DE PREFERÊNCIA EM CONDOMÍNIO. PRAZO DECADENCIAL DE 180 DIAS PARA O DEPÓSITO DO PREÇO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão de inadmissão do recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ, diante da necessidade de revolvimento do conteúdo fático-probatório, e da Súmula n. 83 do STJ, por conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência sobre o art. 504 do Código Civil.

2. A controvérsia decorre de ação declaratória cumulada com obrigação de fazer e inibitória, referente ao exercício do direito de preferência de condômino em bem indivisível.

3. O Juízo de primeiro grau reconheceu a decadência do direito de preferência por ausência de depósito do preço no prazo de 180 dias.

4. A Corte de origem, em agravo de instrumento, manteve a decisão, assentando ciência inequívoca da alienação e ausência de depósito.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Documento eletrônico VDA58714283 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: 877e05e7-4b32-4eac-b7c8-6870d339ecc4

5. A questão em discussão consiste em saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC e se o prazo decadencial do art. 504 do Código Civil teve início a partir da ciência da alienação, sendo exigível o depósito do preço, não obstante alegações de simulação, pluralidade de valores e boa-fé objetiva (arts. 166, 167, 169, 421, 422, 504, 513 e 515 do CC).

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não se verifica a alegada violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou de forma fundamentada as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, afastando a negativa de prestação jurisdicional.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque a pretensão recursal demanda reexame do acervo fático-probatório para infirmar as premissas sobre ciência da alienação, simulação, preço efetivo e ausência de depósito, relativamente ao termo inicial e ao exercício do direito de preferência.

8. Incide a Súmula n. 83 do STJ porque o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência desta Corte quanto à exigência do depósito integral do preço no prazo decadencial de 180 dias para o exercício do direito de preferência do art. 504 do Código Civil.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: "1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido enfrenta, de forma fundamentada, as questões necessárias à solução da controvérsia, afastando a violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal exige o reexame do acervo fático-probatório para infirmar premissas sobre ciência da alienação, simulação, preço efetivo e ausência de depósito, relativamente ao direito de preferência do art. 504 do Código Civil. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência desta Corte sobre a necessidade de depósito integral do preço no prazo decadencial de 180 dias para o exercício do direito de preferência do art. 504 do Código Civil."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, e 1.022; CC, arts. 166, 167, 169, 421, 422, 504, 513 e 515

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, Agravo em recurso especial n. 2.308.634/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024; STJ, Recurso especial n. 1.875.223/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 25/5/2021.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA58714283 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: 877e05e7-4b32-4eac-b7c8-6870d339ecc4

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por RIR AGROPECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO LTDA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, ao fundamento de que a controvérsia demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, incidindo a Súmula n. 7 do STJ, bem como de que o acórdão recorrido estaria em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior acerca do art. 504 do Código Civil, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso proferido em agravo de instrumento nos autos de ação declaratória de direito cumulada com obrigação de fazer e inibitória.

O julgado foi assim ementado:

> DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EM BEM INDIVISÍVEL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. DECADÊNCIA CONFIGURADA. RECURSO NÃO PROVIDO.
>
> I. CASO EM EXAME
>
> Agravo de Instrumento interposto contra decisão proferida nos autos da Ação Declaratória de Direito cumulada com Obrigação de Fazer e Inibitória, que reconheceu a decadência do direito de preferência da agravante com base no art. 504 do Código Civil, extinguindo parcialmente o feito com resolução de mérito. A agravante alegou ausência de alienação válida, ausência de notificação regular e incerteza quanto ao valor da transação, defendendo não haver elementos que legitimassem a exigência do depósito para exercício do direito.
>
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
>
> A questão em discussão consiste em verificar se se operou a decadência do direito de preferência da agravante, nos termos do art. 504 do Código Civil, em razão da ausência de depósito do valor do negócio jurídico no prazo legal de 180 dias a contar da ciência da alienação.
>
> III. RAZÕES DE DECIDIR
>
> O exercício do direito de preferência do condômino exige, cumulativamente: (i) indivisibilidade do bem, (ii) ciência da alienação a estranho e (iii) depósito do preço no prazo de 180 dias, sob pena de decadência.
>
> A agravante teve ciência inequívoca da venda em 10/07/2023, data em que juntou aos autos a escritura pública de compra e venda celebrada entre os réus, iniciando-se, a partir daí, o prazo decadencial.
>
> A ausência de qualquer depósito, mesmo do valor constante da escritura pública (R$ 1.000.000,00), evidencia a inércia da parte agravante e atrai a incidência da decadência prevista no art. 504 do Código Civil.

Documento eletrônico VDA58714283 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: 877e05e7-4b32-4eac-b7c8-6870d339ecc4

A alegada pluralidade de valores atribuídos ao imóvel não exime a agravante da obrigação de efetuar o depósito, ao menos no valor conhecido, cabendo-lhe eventual discussão posterior sobre a quantia real.

A discussão sobre a validade da escritura de desmembramento será objeto de instrução no juízo de origem, não afetando a decadência do direito de preferência, cuja análise se limita ao aspecto formal do não exercício tempestivo.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso desprovido.

Tese de julgamento: O condômino que pretende exercer o direito de preferência previsto no art. 504 do Código Civil deve realizar o depósito do valor da alienação no prazo decadencial de 180 dias a contar da ciência da venda. A inércia no cumprimento desse requisito, ainda que diante de alegada incerteza quanto ao valor, configura decadência do direito. A discussão sobre a validade do negócio jurídico não suspende nem interrompe o prazo decadencial previsto no art. 504 do Código Civil.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, art. 504.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados ao fundamento de que inexistiam omissão ou contradição, consignando o Tribunal de origem que a alegação de nulidade ou simulação do negócio jurídico não impede o início do prazo decadencial previsto no art. 504 do Código Civil, sendo indispensável o depósito do preço para o exercício do direito de preferência, ainda que sob protesto, e que o prequestionamento não exige a menção literal aos dispositivos legais.

No recurso especial, a recorrente aponta violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil. Sustenta que o Tribunal de origem deixou de enfrentar argumentos relevantes relativos à nulidade do negócio jurídico, à simulação do preço da alienação, à bilateralidade da boa-fé objetiva e à necessidade de fixação judicial do valor para o exercício do direito de preferência, incorrendo em negativa de prestação jurisdicional.

Aduz, ainda, violação dos arts. 166, 167, 169, 421, 422, 504, 513 e 515 do Código Civil. Afirma que o prazo decadencial previsto no art. 504 do Código Civil não teve início, porque inexistiria certeza acerca do efetivo preço da alienação, diante da alegada simulação do negócio jurídico, da pluralidade de

Documento eletrônico VDA58714283 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: 877e05e7-4b32-4eac-b7c8-6870d339ecc4

valores atribuídos ao imóvel e da ausência de comprovação do pagamento do preço constante da escritura pública.

Defende que exigir o depósito do valor constante da escritura implicaria prestigiar conduta contrária à boa-fé objetiva e frustrar o próprio direito de preferência.

Requer o conhecimento e provimento do recurso especial para, preliminarmente, anular o acórdão recorrido por ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC ou, sucessivamente, afastar a decadência reconhecida, determinando o retorno dos autos à origem para regular prosseguimento da ação e oportunizar o exercício do direito de preferência.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia tem origem em ação declaratória cumulada com obrigação de fazer e inibitória, na qual a autora sustenta ter sido preterida no exercício do direito de preferência previsto no art. 504 do Código Civil em razão da alienação de fração ideal de imóvel indivisível a terceiro.

O Juízo de primeiro grau reconheceu a decadência do direito de preferência por ausência do depósito do preço no prazo legal de 180 dias.

Interposto agravo de instrumento, o Tribunal manteve a decisão, consignando que a recorrente teve ciência inequívoca da alienação e, apesar disso, deixou de efetuar qualquer depósito, circunstância suficiente para caracterizar a decadência.

No recurso especial, a recorrente aponta violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil.

Não lhe assiste razão.

Documento eletrônico VDA58714283 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: 877e05e7-4b32-4eac-b7c8-6870d339ecc4

A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte.

No caso, o acórdão recorrido enfrentou expressamente a questão central devolvida ao Tribunal, consistente em definir se houve ou não decadência do direito de preferência previsto no art. 504 do Código Civil.

Para tanto, assentou que a recorrente tomou conhecimento da alienação em 10/7/2023, ocasião em que juntou aos autos a escritura pública de compra e venda, e que, a partir dessa ciência, passou a fluir o prazo decadencial de 180 dias, sem que tivesse sido realizado o depósito do preço.

Também consignou, de forma expressa, que a alegada nulidade da alienação, a suposta simulação do negócio jurídico, a existência de valores diversos atribuídos ao imóvel e a discussão acerca da escritura de desmembramento não afastam a exigência legal do depósito nem impedem a fluência do prazo decadencial, reservando a análise da validade do negócio jurídico para a instrução da ação principal.

Nos embargos de declaração, o Tribunal estadual voltou a enfrentar precisamente as alegações relativas à nulidade do negócio, à boa-fé objetiva, ao termo inicial do prazo decadencial e ao alegado vício de fundamentação, concluindo que nenhuma dessas circunstâncias descaracterizava a decadência reconhecida.

A prestação jurisdicional não exige o exame individualizado de todos os argumentos expendidos pela parte, mas apenas daqueles suficientes para fundamentar a conclusão adotada. A circunstância de o órgão julgador não acolher a tese defendida pela recorrente não caracteriza negativa de prestação jurisdicional.

Documento eletrônico VDA58714283 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: 877e05e7-4b32-4eac-b7c8-6870d339ecc4

Afastada a alegada violação aos arts. 489, § 1º, e 1.022 do CPC, passa-se ao exame das demais insurgências.

A recorrente aponta violação dos arts. 166, 167, 169, 421, 422, 504, 513 e 515 do Código Civil, sustentando, em síntese, que o prazo decadencial previsto no art. 504 não teria sequer iniciado, porque a alienação seria simulada, inexistiria prova do pagamento do preço e haveria manifesta divergência entre o valor constante da escritura pública e o efetivo valor de mercado do imóvel.

Todavia, a pretensão recursal não pode ser acolhida.

O Tribunal de origem firmou premissas fáticas precisas: a recorrente teve ciência inequívoca da alienação em data determinada; conhecia o valor constante da escritura pública; deixou transcorrer integralmente o prazo de 180 dias sem efetuar qualquer depósito; e a discussão acerca da validade do negócio jurídico prossegue na ação originária, não interferindo na decadência do direito de preferência.

Desconstituir essas conclusões demandaria, inevitavelmente, novo exame das circunstâncias concretas da causa, especialmente para verificar se houve efetiva simulação do negócio jurídico, se o preço declarado correspondia ou não ao preço efetivamente ajustado, se houve pagamento, se a escritura pública retratava a realidade negocial e se a alegada pluralidade de valores impediria o exercício do direito de preferência.

Essas questões são eminentemente fáticas. A recorrente procura conferir-lhes roupagem jurídica, afirmando que discute apenas o termo inicial do prazo decadencial.

Entretanto, a própria tese recursal parte da premissa de que o negócio jurídico seria inválido, simulado ou realizado mediante preço fictício. O reconhecimento dessas circunstâncias pressupõe, necessariamente, revolvimento do

Documento eletrônico VDA58714283 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: 877e05e7-4b32-4eac-b7c8-6870d339ecc4

conjunto probatório produzido nos autos, providência incompatível com a via estreita do recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

Também não prospera a alegação de que os fatos seriam incontroversos e, por isso, dispensariam reexame probatório.

Embora a recorrente sustente que inexistiria comprovante de pagamento, que o preço seria simulado e que o valor real do imóvel seria substancialmente superior ao constante da escritura pública, o Tribunal estadual não acolheu essas premissas como fatos incontroversos.

Ao contrário, consignou que tais matérias permanecem submetidas à instrução da ação principal e não interferem na configuração da decadência do direito de preferência. Logo, a premissa da qual parte o recurso especial não corresponde às conclusões firmadas pelo acórdão recorrido.

Além disso, a jurisprudência desta Corte encontra-se consolidada no sentido de que, para o exercício do direito previsto no art. 504 do Código Civil, o condômino preterido deve promover, dentro do prazo decadencial de 180 dias, tanto o ajuizamento da demanda quanto o depósito integral do preço da alienação.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. NULIDADE PROCESSUAL. PRECLUSÃO. SÚMULA 283/STF. CERCEAMENTO DE DEFESA. PRESCINDIBILIDADE DE MEIO PROBATÓRIO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. DECADÊNCIA. DEPÓSITO INTEGRAL NÃO REALIZADO. SÚMULA 283/STF.
>
> 1. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
>
> 2. **Para o exercício do direito de preferência previsto no artigo 504 do Código Civil o condômino preterido deve ajuizar a demanda e realizar o depósito integral do preço no prazo decadencial de 180 (cento e oitenta) dias.**
>
> 3. A falta de impugnação a fundamento suficiente para manter a conclusão do acórdão recorrido inviabiliza o conhecimento do recurso especial, atraindo a aplicação do óbice da Súmula 283/STF.
>
> 4. Agravo interno a que se nega provimento.
>
> (AgInt no AREsp n. 2.308.634/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024, grifo nosso.)

Documento eletrônico VDA58714283 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: 877e05e7-4b32-4eac-b7c8-6870d339ecc4

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PREFERÊNCIA. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. DEPÓSITO DO PREÇO DO BEM. MONTANTE OBTIDO ATRAVÉS DE EMPRÉSTIMO. IRRELEVÂNCIA PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.
>
> 1. Ação de preferência, fundada no art. 504 do CC/02.
>
> 2. Ação ajuizada em 26/09/2007. Recurso especial concluso ao gabinete em 31/03/2020. Julgamento: CPC/2015.
>
> 3. O propósito recursal é definir se a tomada de empréstimo para cumprimento do requisito do depósito do preço do bem, previsto no art. 504 do CC/02, configura abuso de direito hábil a tolher o exercício do direito de preferência do recorrente.
>
> 4. **O art. 504 do CC/02 enumera taxativamente requisitos a serem observados para o exercício do direito de preferência: i) a indivisibilidade da coisa; ii) a ausência de prévia ciência, pelo condômino preterido acerca da venda realizada a estranho; iii) o depósito do preço, que deve ser idêntico àquele que fora pago pelo estranho na aquisição; e iv) a observância do prazo decadencial de 180 (cento e oitenta) dias.**
>
> 5. A origem do dinheiro utilizado para o depósito do preço do bem não tem qualquer relevância para o exercício do direito de preferência.
>
> 6. Na hipótese, verifica-se que o TJ/SP concluiu, com base unicamente nos fatos de que a autora não possuía patrimônio para fazer frente à aquisição do bem e de que o empréstimo realizado ocorreu sem a prestação de qualquer garantia, que teria havido suposto abuso de direito no exercício do direito de preferência.
>
> Tais argumentos, contudo, não são suficientes para, por si sós, tolher o exercício do direito de preferência da autora que prestou observância aos requisitos exigidos pelo art. 504 do CC/02.
>
> 7. Recurso especial conhecido e provido.
>
> (REsp n. 1.875.223/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 25/5/2021, DJe de 31/5/2021, grifo nosso.)

Foi exatamente essa orientação que o Tribunal de origem aplicou ao caso. Não há, portanto, interpretação dissociada da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Ao revés, o acórdão recorrido encontra-se em harmonia com o entendimento consolidado desta Corte, circunstância que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

A recorrente sustenta, ainda, que a exigência do depósito do preço constante da escritura pública violaria os princípios da boa-fé objetiva, da eticidade e da função social do contrato, pois a transação teria sido celebrada mediante preço simulado.

Também essa tese não comporta acolhimento.

Documento eletrônico VDA58714283 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: 877e05e7-4b32-4eac-b7c8-6870d339ecc4

O acórdão recorrido não afastou a incidência dos princípios da boa-fé objetiva nem ignorou as alegações de nulidade do negócio jurídico. Apenas concluiu que tais questões não interferem na disciplina específica do direito de preferência prevista no art. 504 do Código Civil, porquanto eventual invalidade do negócio jurídico será apreciada no julgamento do mérito da ação originária, ao passo que o exercício do direito potestativo de preferência está sujeito ao prazo decadencial e ao depósito do preço legalmente exigido.

A pretensão da recorrente consiste, em verdade, em afastar requisito expressamente previsto em lei mediante a demonstração de circunstâncias fáticas específicas do caso concreto, relacionadas à alegada simulação da compra e venda, à ausência de pagamento e à discrepância entre o preço declarado e o valor de mercado do imóvel.

Contudo, essas premissas não foram reconhecidas pelo Tribunal de origem e somente poderiam ser afirmadas após nova incursão sobre o conjunto probatório, providência vedada em recurso especial.

Por igual razão, não se verifica ofensa aos arts. 166, 167 e 169 do Código Civil.

O Tribunal estadual não declarou válido ou inválido o negócio jurídico. Ao contrário, consignou expressamente que a discussão acerca da nulidade da escritura pública, da simulação da compra e venda e da extinção do condomínio *pro diviso* permanece submetida à instrução da ação originária, limitando-se o acórdão recorrido ao exame da decadência do direito de preferência.

Desse modo, inexiste pronunciamento acerca da incidência dos referidos dispositivos legais que possa ser revisto nesta instância especial sem alterar as premissas fáticas fixadas pelas instâncias ordinárias.

O mesmo se verifica em relação aos arts. 421 e 422 do Código Civil.

Documento eletrônico VDA58714283 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: 877e05e7-4b32-4eac-b7c8-6870d339ecc4

A recorrente procura atribuir aos princípios da função social do contrato e da boa-fé objetiva eficácia suficiente para afastar requisito objetivo previsto no art. 504 do Código Civil.

Entretanto, o acórdão recorrido assentou que a exigência do depósito decorre diretamente da lei e não pode ser afastada pelas circunstâncias concretas invocadas pela parte, sem prejuízo da futura apreciação da validade do negócio jurídico.

A modificação dessa conclusão pressupõe, novamente, a demonstração de que efetivamente houve simulação, fraude ou ocultação do preço da alienação, circunstâncias não reconhecidas pelo Tribunal de origem.

Também não se identifica violação aos arts. 513 e 515 do Código Civil.

Além de a recorrente não demonstrar, de maneira objetiva, em que consistiria a afronta a esses dispositivos, limitando-se a mencioná-los em conjunto com os demais fundamentos do recurso, verifica-se que o acórdão recorrido não emitiu juízo interpretativo específico acerca das referidas normas.

A argumentação, nesse ponto, revela-se genérica e dissociada do conteúdo normativo dos dispositivos invocados, atraindo a incidência, por analogia, da Súmula n. 284 do STF.

Ante o exposto, **conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.

Documento eletrônico VDA58714283 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 29/07/2026 23:07:09
Código de Controle do Documento: 877e05e7-4b32-4eac-b7c8-6870d339ecc4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.192.737 / MT

Número Registro: 2026/0077386-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10001650220228110091 10183315920258110000

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: RIR AGROPECUARIA E ADMINISTRACAO LTDA
ADVOGADO	: WILIAN ZENDRINI BUZINGNANI - PR028856
AGRAVADO	: JOSE DOMARESKA
ADVOGADOS	: DAIANA FERREIRA DE ALMADA - MT015817O
	ANA MARIA HOISSA BENTO - MT021965O
AGRAVADO	: DECIO PACHECO DE ALMEIDA PRADO NETTO
ADVOGADOS	: WESLEY RODRIGUES ARANTES - MT013616O
	EDGAR LUIZ DO COUTO - MT029050B

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO - DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, 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.

Documento eletrônico VDA59618141 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 02:25:52
Código de Controle do Documento: ad9c79a6-99c7-418c-b2f1-324cca261106

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59618141 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 02:25:52
Código de Controle do Documento: ad9c79a6-99c7-418c-b2f1-324cca261106