SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3225595 - GO (2026/0134071-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS**
AGRAVANTE	:	INVESTE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	FLORIANO GOMES DA SILVA FILHO - GO006973
		TEOFILO AMORIM CHAGAS DE OLIVEIRA - GO024158
AGRAVADO	:	MUNICÍPIO DE LEOPOLDO DE BULHÕES
ADVOGADO	:	EDUARDO COSTA FERREIRA - GO019220

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DOAÇÃO COM ENCARGO. *ACTIO NATA.* TERMO INICIAL DO PRAZO PRESCRICIONAL. DESCUMPRIMENTO DO ENCARGO. OFENSA CONSTITUCIONAL. VIA INADEQUADA. INTERPRETAÇÃO DE DIREITO LOCAL. SÚMULA N. 280 DO STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282 DO STF. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. O acórdão recorrido, com base no conjunto fático-probatório, fixou como marco de descumprimento a alteração da destinação do imóvel para incorporação imobiliária, em 2015, concluindo pela não ocorrência da prescrição diante do ajuizamento em 2020. A revisão dessa conclusão demanda reexame de fatos e provas, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

2. Alegações de ofensa a dispositivos constitucionais (art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal) não se submetem à via do recurso especial.

3. É inviável, em recurso especial, o exame de interpretação de leis municipais, por não se enquadrarem no conceito de lei federal do art. 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal. Incidência, por simetria, da Súmula n. 280 do STF ("Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário").

4. Ausente o prequestionamento das teses relativas ao ato jurídico perfeito, ampla defesa e motivação (arts. 2º e 50 da Lei 9.784/1999), segurança jurídica e ato jurídico perfeito (art. 6º da LINDB), direito de terceiro adquirente de boa-fé e devido processo legal. Incidência da Súmula 282 do STF.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Documento eletrônico VDA59538970 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 29/08/2026 21:43:31
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: ecb66b85-7f1a-434c-aba9-a3aa46d2103b

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/08/2026 a 26/08/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Afrânio Vilela, Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Brasília, 26 de agosto de 2026.

MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS
Relator

Documento eletrônico VDA59538970 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 29/08/2026 21:43:31
Publicação no DJEN/CNJ de 02/09/2026. Código de Controle do Documento: ecb66b85-7f1a-434c-aba9-a3aa46d2103b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3225595 - GO (2026/0134071-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO TEODORO SILVA SANTOS**
AGRAVANTE	:	INVESTE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	FLORIANO GOMES DA SILVA FILHO - GO006973
		TEOFILO AMORIM CHAGAS DE OLIVEIRA - GO024158
AGRAVADO	:	MUNICÍPIO DE LEOPOLDO DE BULHÕES
ADVOGADO	:	EDUARDO COSTA FERREIRA - GO019220

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DOAÇÃO COM ENCARGO. *ACTIO NATA*. TERMO INICIAL DO PRAZO PRESCRICIONAL. DESCUMPRIMENTO DO ENCARGO. OFENSA CONSTITUCIONAL. VIA INADEQUADA. INTERPRETAÇÃO DE DIREITO LOCAL. SÚMULA N. 280 DO STF. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282 DO STF. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. O acórdão recorrido, com base no conjunto fático-probatório, fixou como marco de descumprimento a alteração da destinação do imóvel para incorporação imobiliária, em 2015, concluindo pela não ocorrência da prescrição diante do ajuizamento em 2020. A revisão dessa conclusão demanda reexame de fatos e provas, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

2. Alegações de ofensa a dispositivos constitucionais (art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal) não se submetem à via do recurso especial.

3. É inviável, em recurso especial, o exame de interpretação de leis municipais, por não se enquadrarem no conceito de lei federal do art. 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal. Incidência, por simetria, da Súmula n. 280 do STF ("Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário").

4. Ausente o prequestionamento das teses relativas ao ato jurídico perfeito, ampla defesa e motivação (arts. 2º e 50 da Lei 9.784/1999), segurança jurídica e ato jurídico perfeito (art. 6º da LINDB), direito de terceiro adquirente de boa-fé e devido processo legal. Incidência da Súmula 282 do STF.

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA59046817 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 14/08/2026 16:35:26
Código de Controle do Documento: d1164118-3643-432b-b6db-3533a5ed6380

Trata-se de agravo, interposto por INVESTE IMÓVEIS LTDA., contra a decisão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS que inadmitiu o recurso especial dirigido contra acórdão prolatado no julgamento do Agravo de Instrumento n. 6123705-61.2024.8.09.0099.

Na origem, cuida-se de agravo de instrumento interposto por Investe Imóveis Ltda. com o objetivo de reformar decisão saneadora que, na ação de reversão de bem imóvel ao patrimônio proposta pelo Município de Leopoldo de Bulhões contra a recorrente, rejeitou as preliminares de litispendência e prescrição e majorou o valor da causa (fls. 101-104).

A Corte *a quo*, por maioria de votos, conheceu e negou provimento ao agravo de instrumento, em acórdão cuja ementa é a seguir transcrita (fl. 117):

> DIREITO ADMINISTRATIVO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REVERSÃO DE BEM MÓVEL AO PATRIMÔNIO PÚBLICO. REJEIÇÃO DAS PRELIMINARES DE LITISPENDÊNCIA E PRESCRIÇÃO. MAJORAÇÃO DO VALOR DA CAUSA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão saneadora proferida pela Juíza da Vara Judicial da Comarca de Leopoldo de Bulhões, que rejeitou as preliminares de litispendência e prescrição e acolheu impugnação ao valor da causa, majorando-o para R$ 3.285.000,00.
>
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
>
> 2. Há três questões em discussão: (i) saber se houve negativa de fundamentação na decisão saneadora; (ii) saber se estão presentes os requisitos da litispendência entre a ação de reversão e o mandado de segurança; e (iii) saber se houve prescrição do direito de ação e se era devida a majoração do valor da causa.
>
> III. RAZÕES DE DECIDIR
>
> 3. A decisão saneadora apresentou fundamentação adequada, enfrentando todas as preliminares e corrigindo o valor da causa, conforme exigência legal (CPC, art. 489, § 1º, IV).
>
> 4. A ausência de tríplice identidade entre as ações afasta a litispendência. O mandado de segurança e a ação de reversão possuem pedidos e causas de pedir diversos.
>
> 5. A prescrição decenal não se configurou, considerando que o termo inicial do prazo ocorreu com o descumprimento do encargo em 2015, e a ação foi ajuizada em 2020.
>
> 6. A majoração do valor da causa baseou-se em avaliação prévia razoável, diante da inadequação do valor originário.
>
> IV. DISPOSITIVO E TESE
>
> 7. Agravo de instrumento conhecido e desprovido. Tese de julgamento: "1. A decisão saneadora que rejeita preliminares e majora valor da causa atende aos requisitos do art. 489, § 1º, IV, do CPC quando fundamentada. 2. A configuração da litispendência exige tríplice identidade de partes, pedido e causa de pedir, ausente na espécie. 3. O prazo prescricional da ação de reversão de doação com encargo é decenal e tem termo inicial no descumprimento do encargo."

Os embargos de declaração opostos ao aresto supra (fls. 138-146) foram rejeitados (fls. 152-160).

Documento eletrônico VDA59046817 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 14/08/2026 16:35:26
Código de Controle do Documento: d1164118-3643-432b-b6db-3533a5ed6380

Nas razões do recurso especial denegado (fls. 169-188), interposto com base no art. 105, inciso III, alínea *a*, da Constituição Federal, a parte recorrente sustentou violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) Art. 205 do Código Civil: alegada violação pela fixação do termo inicial da prescrição em 2015, quando, segundo a recorrente, a pretensão estaria prescrita considerando o encargo original e a cronologia dos fatos;

(ii) Art. 562 do Código Civil: alegada violação por considerar "descumprimento" a alteração de destinação em 2015, quando seria ato lícito e autorizado pela Lei Municipal 596-2010, inexistindo mora do donatário para fins de reversão;

(iii) Art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal: alegada violação ao ato jurídico perfeito e à segurança jurídica, ante a revogação da doação apesar do cumprimento do encargo e da legislação municipal superveniente;

(iv) Lei 9.784-1999, art. 2º e art. 50: alegada violação à ampla defesa e à motivação, por ausência de processo administrativo prévio para revogação da doação;

(v) Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, art. 6º: alegada violação à proteção do ato jurídico perfeito e à segurança jurídica.

Pugna, ao final, pelo provimento do recurso especial para reconhecer a prescrição da pretensão reversória, declarar a violação ao ato jurídico perfeito e ao devido processo legal e reconhecer a violação a direito de terceiro adquirente de boa-fé.

Regularmente intimada, a parte recorrida deixou transcorrer *in albis* o prazo para a apresentação de contrarrazões ao recurso especial (fl. 201).

Em exame de prelibação, a Corte de origem não admitiu o recurso especial interposto (fls. 210-213). Daí a interposição do agravo ora em apreço (fls. 218-229). Intimada, a parte ora agravada não apresentou contraminuta (fl. 234).

É o relatório.

VOTO

Satisfeitos os requisitos de admissibilidade do agravo, tendo em vista, notadamente, que a parte agravante impugnou, de forma suficiente, os óbices elencados na decisão de inadmissibilidade proferida pelo Tribunal de origem, passo ao exame do recurso especial.

A controvérsia dos autos diz respeito ao termo inicial do prazo prescricional para a ação de reversão de doação com encargo, à luz do princípio da *actio nata*, e à caracterização do descumprimento do encargo.

Ao decidir sobre a questão, a Corte *a quo,* com base no acervo fático-probatório dos autos, adotou os seguintes fundamentos (fls. 111-115):

Documento eletrônico VDA59046817 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 14/08/2026 16:35:26
Código de Controle do Documento: d1164118-3643-432b-b6db-3533a5ed6380

> [...] o direito de ação que visa à reversão da doação modal pode ser exercido somente quando o devedor resiste ao cumprimento do encargo, materializando a mora [...] na hipótese dos autos, o descumprimento se deu com a modificação da destinação do imóvel, de atividade industrial para incorporação imobiliária, em 2015, e, considerando o ajuizamento da ação em maio de 2020, não transcorreu o prazo decenal, afastando-se a prescrição.
>
> [...] Tratando-se de decisão saneadora, não havia necessidade de adentrar questões meritórias, que devem ser reservadas para a sentença. O artigo 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil exige que o julgador enfrente os argumentos capazes de infirmar sua conclusão, o que foi observado na espécie. A magistrada analisou cada preliminar apresentada, oferecendo fundamentação jurídica adequada para suas conclusões.

A via do recurso especial, destinada a uniformizar a interpretação do direito federal infraconstitucional, não se presta à análise da alegação de ofensa a dispositivo da Constituição da República (art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal). A propósito: AgInt no AREsp n. 2.298.562/PR, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 4/12/2023, DJe de 11/12/2023; AgInt no AREsp n. 2.085.690/PR, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023.

Do mesmo modo, é inviável, em sede de recurso especial, o reexame da interpretação de normas de direito local, como leis municipais, por não se enquadrarem no conceito de lei federal; a jurisprudência reforça esse entendimento ao consignar que "Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário" (Súmula n. 280 do Supremo Tribunal Federal), óbice que, por simetria, impede o conhecimento da parcela recursal fundada na interpretação das Leis Municipais n. 596/2010 e 764/2020 invocadas pela recorrente (fls. 171-182).

Ademais, o Tribunal de origem não apreciou as teses de violação ao ato jurídico perfeito, ampla defesa e motivação (arts. 2º e 50 da Lei n. 9.784-1999), segurança jurídica e ato jurídico perfeito (art. 6º da LINDB), direito de terceiro adquirente de boa-fé e devido processo legal, e a **parte recorrente não suscitou a questão em seus embargos de declaração (fls. 138-146)**, motivo pelo qual está ausente o necessário prequestionamento, nos termos das Súmulas n. 282 do STF ("É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada").

Ressalta-se que mesmo nos casos em que a suposta ofensa à lei federal tenha surgido na prolação do acórdão recorrido, é indispensável a oposição de embargos de declaração para que a Corte de origem se manifeste sobre o tema a ser veiculado no recurso especial, ainda que se cuide matéria de ordem pública. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.064.207/SP, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023; AgInt no REsp n. 2.024.868/PR, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023.

Documento eletrônico VDA59046817 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 14/08/2026 16:35:26
Código de Controle do Documento: d1164118-3643-432b-b6db-3533a5ed6380

Por fim, considerando a fundamentação do acórdão recorrido, os argumentos utilizados pela parte recorrente – no sentido de que o encargo foi cumprido até 2014, que a alteração de destinação em 2015 seria lícita por força da Lei Municipal 596-2010, que o marco inicial da prescrição seria 1991 ou deveria considerar regras de transição, e que haveria violação ao ato jurídico perfeito, à boa-fé e à segurança jurídica – somente poderiam ter a sua procedência verificada mediante necessário reexame de matéria fático-probatória. Todavia, não cabe a esta Corte, a fim de alcançar conclusão diversa, reavaliar todo o conjunto de fatos e provas da causa, conforme preceitua o enunciado da Súmula n. 7 do STJ (A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial).

Nesse sentido:

> ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. [...]. PRESCRIÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE NO CASO DOS AUTOS. SÚMULA 7/STJ. INCIDÊNCIA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.
>
> [...]
>
> 3. A alteração da conclusão do Tribunal a quo, acerca do termo inicial do prazo prescricional, ensejaria o necessário reexame da matéria fático-probatória dos autos, atraindo, por conseguinte, a incidência da Súmula 7 do STJ.
>
> 4. Agravo interno improvido.
>
> (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.754.250/SP, relator Ministro Afrânio Vilela, Segunda Turma, julgado em 25/2/2026, DJEN de 3/3/2026.)

> PROCESSUAL CIVIL [...] REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. PROVIMENTO NEGADO.
>
> 1. Extrai-se do art. 105, inciso III, da Constituição Federal que a missão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) é a de uniformizar a interpretação da legislação federal. No cumprimento de seu papel, não lhe é permitida a formação de novo juízo sobre fatos e provas dos autos. Incidência da Súmula 7 deste Tribunal.
>
> 2. Agravo interno a que se nega provimento.
>
> (AgInt no AREsp n. 2.361.731/SP, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 23/3/2026, DJEN de 26/3/2026.)

> PROCESSUAL CIVIL [...] REVOLVIMENTO DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. [...] AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> 1. A Corte de origem analisou a controvérsia levando em consideração os fatos e as provas relacionados à matéria. Assim, para se chegar à conclusão diversa seria necessário o reexame fático-probatório, o que é vedado pelo Enunciado n. 7 da Súmula do STJ, segundo o qual "A pretensão de simples reexame de provas não enseja recurso especial".
>
> [...]
>
> 3. Agravo interno desprovido.
>
> (AgInt no AREsp n. 2.567.912/SP, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, julgado em 13/8/2025, DJEN de 19/8/2025.)

Ante o exposto, CONHEÇO do agravo para NÃO CONHECER do recurso especial.

Documento eletrônico VDA59046817 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 14/08/2026 16:35:26
Código de Controle do Documento: d1164118-3643-432b-b6db-3533a5ed6380

Por tratar-se, na origem, de recurso interposto contra decisão interlocutória, na qual não houve prévia fixação de honorários, não incide a regra do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59046817 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): TEODORO SILVA SANTOS Assinado em: 14/08/2026 16:35:26
Código de Controle do Documento: d1164118-3643-432b-b6db-3533a5ed6380

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
SEGUNDA TURMA

AREsp 3.225.595 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0134071-1

Número de Origem:
52436137120208090099 612370561 61237056120248090099

Sessão Virtual de 20/08/2026 a 26/08/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro TEODORO SILVA SANTOS

Secretário

Bela. VANESSA ZACARIAS PEREIRA PONTES DA SILVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: INVESTE IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	: FLORIANO GOMES DA SILVA FILHO - GO006973
	TEOFILO AMORIM CHAGAS DE OLIVEIRA - GO024158
AGRAVADO	: MUNICÍPIO DE LEOPOLDO DE BULHÕES
ADVOGADO	: EDUARDO COSTA FERREIRA - GO019220
ASSUNTO	: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE - REQUISIÇÃO DE BEM PARTICULAR

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 20/08/2026 a 26/08/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Afrânio Vilela, Francisco Falcão, Maria Thereza de Assis Moura e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Teodoro Silva Santos.

Brasília, 26 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59452674 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 27/08/2026 01:06:25
Código de Controle do Documento: e9a1a3ae-b6aa-4fc6-b507-6480af50739d