



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2220657 - SP(2024/0303070-7)

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
RECORRENTE : EDIVALDO FERNANDO CABRAL
ADVOGADOS : ALONSO REIS SIQUEIRA FREIRE - DF064536
CATHERINE GROENWOLD MONTEIRO - DF066919
RECORRIDO : AUTO POSTO VALE DO TIETE LIMITADA
ADVOGADOS : RENATO ALVES PEREIRA - SP135788
SILVIO ALESSANDRO COLARES DE MELO - SP202876

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. NEGÓCIO JURÍDICO SIMULADO. AGIOTAGEM. NULIDADE. EFEITOS RESTITUTÓRIOS.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto, com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, em ação de anulação de escritura pública cumulada com reintegração de posse, na qual se discute a nulidade de compra e venda de imóvel, sob alegação de simulação de negócio jurídico destinado a encobrir empréstimo de dinheiro entre particulares com cobrança de juros superiores aos legalmente permitidos (agiotagem), com consequente cancelamento de registro imobiliário e reintegração de posse.
2. Sentença de procedência declarou nula a compra e venda do imóvel matriculado sob nº 5.201 no registro imobiliário competente, determinando o cancelamento do registro e a reintegração de posse em favor da parte autora. O Tribunal estadual negou provimento à apelação da parte requerida, mantendo a nulidade da escritura, o cancelamento do registro e a reintegração de posse.
3. No recurso especial, a recorrente alega violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC por omissões quanto a pedido de perícia grafotécnica e quanto ao retorno das partes ao *status quo ante*; sustenta cerceamento de defesa pela negativa de prova pericial (grafotécnica e contábil); impugna o reconhecimento de agiotagem e de negócio jurídico simulado; e afirma ofensa aos arts. 167, 171, 182, 406, 561 e 884 do Código Civil, 373 e 369 do CPC, 161, § 2º, do CTN e 1º do Decreto 22.626/33, especialmente por não ter sido determinado o retorno das partes ao *status quo ante* com restituição de valores após a declaração de nulidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em (i) saber se o acórdão recorrido incorreu em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC por omissão quanto ao pedido de perícia grafotécnica e quanto à necessidade de retorno das partes ao *status quo ante* após a declaração de nulidade do negócio jurídico; (ii) saber se, para o reconhecimento de agiotagem e de negócio jurídico simulado, seria imprescindível a realização de prova pericial (grafotécnica ou contábil), de modo a caracterizar cerceamento de defesa e autorizar o reexame das provas em recurso especial; e (iii) saber se, declarada a nulidade da escritura de compra e venda por simulação e usura, o órgão julgador deve determinar, de forma expressa, o retorno das partes ao *status quo ante*, com definição das consequências jurídicas e restituições cabíveis, independentemente de pedido específico.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Afasta-se a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o tribunal estadual apreciou fundamentadamente as questões suscitadas, inclusive quanto ao retorno ao *status quo ante*, ao consignar que eventual pretensão de reembolso de valores deveria ser buscada em vias próprias, e a alegação de omissão relativa à perícia grafotécnica configura inovação recursal, não deduzida na apelação.

6. A caracterização da prática de agiotagem e do negócio jurídico simulado decorreu de amplo exame do conjunto probatório pela instância ordinária, inclusive com base em perícia judicial de avaliação do imóvel e contábil, na discrepância significativa entre o valor do bem e o preço ajustado, no valor do aluguel pactuado, na ausência de cautelas mínimas na transação e na admissão da cobrança de juros superiores a 1% ao mês, de modo que eventual revisão dessas conclusões demandaria reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ, inclusive quanto à desnecessidade de realização de outras perícias.

7. O art. 182 do Código Civil estabelece que, anulado o negócio jurídico, as partes devem ser restituídas ao estado anterior, ou, se isso não for possível, indenizadas com o equivalente, impondo ao julgador o dever de determinar, como decorrência lógica da declaração de nulidade, a restituição dos valores ou bens transferidos, sob pena de enriquecimento ilícito.

8. Ao limitar-se a afirmar que eventual pretensão de reembolso de valores deveria ser objeto de vias próprias, o acórdão recorrido deixou de observar o comando do art. 182 do Código Civil e o entendimento consolidado de que o retorno das partes ao *status quo ante* é efeito necessário da declaração de nulidade do negócio jurídico, independentemente de pedido expresso, razão pela qual se impõe o retorno dos autos ao tribunal de origem para que explicite as consequências jurídicas da nulidade reconhecida.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, provido, com determinação de retorno dos autos ao tribunal estadual para que, mantida a nulidade do negócio jurídico entabulado entre as partes, se pronuncie expressamente sobre o retorno das partes ao *status quo ante*, especificando as consequências jurídicas e restituições cabíveis.

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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2220657 - SP(2024/0303070-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : EDIVALDO FERNANDO CABRAL
ADVOGADOS : JEAN DORNELAS - SP155388
IVAN RICARDO GARISIO SARTORI - SP056632
MARCELO LEVY GARISIO SARTORI - SP198638
PATRICIA SOLIMENI SARTORI - SP421754
RECORRIDO : AUTO POSTO VALE DO TIETE LIMITADA
ADVOGADOS : RENATO ALVES PEREIRA - SP135788
SILVIO ALESSANDRO COLARES DE MELO - SP202876

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. NEGÓCIO JURÍDICO SIMULADO. AGIOTAGEM. NULIDADE. EFEITOS RESTITUTÓRIOS.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto, com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, em ação de anulação de escritura pública cumulada com reintegração de posse, na qual se discute a nulidade de compra e venda de imóvel, sob alegação de simulação de negócio jurídico destinado a encobrir empréstimo de dinheiro entre particulares com cobrança de juros superiores aos legalmente permitidos (agiotagem), com consequente cancelamento de registro imobiliário e reintegração de posse.
2. Sentença de procedência declarou nula a compra e venda do imóvel matriculado sob nº 5.201 no registro imobiliário competente, determinando o cancelamento do registro e a reintegração de posse em favor da parte autora. O Tribunal estadual negou provimento à apelação da parte requerida, mantendo a nulidade da escritura, o cancelamento do registro e a reintegração de posse.
3. No recurso especial, a recorrente alega violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC por omissões quanto a pedido de perícia grafotécnica e quanto ao retorno das partes ao *status*

quo ante; sustenta cerceamento de defesa pela negativa de prova pericial (grafotécnica e contábil); impugna o reconhecimento de agiotagem e de negócio jurídico simulado; e afirma ofensa aos arts. 167, 171, 182, 406, 561 e 884 do Código Civil, 373 e 369 do CPC, 161, § 2º, do CTN e 1º do Decreto 22.626/33, especialmente por não ter sido determinado o retorno das partes ao *status quo ante* com restituição de valores após a declaração de nulidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. A questão em discussão consiste em (i) saber se o acórdão recorrido incorreu em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC por omissão quanto ao pedido de perícia grafotécnica e quanto à necessidade de retorno das partes ao *status quo ante* após a declaração de nulidade do negócio jurídico; (ii) saber se, para o reconhecimento de agiotagem e de negócio jurídico simulado, seria imprescindível a realização de prova pericial (grafotécnica ou contábil), de modo a caracterizar cerceamento de defesa e autorizar o reexame das provas em recurso especial; e (iii) saber se, declarada a nulidade da escritura de compra e venda por simulação e usura, o órgão julgador deve determinar, de forma expressa, o retorno das partes ao *status quo ante*, com definição das consequências jurídicas e restituições cabíveis, independentemente de pedido específico.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Afasta-se a alegada violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o tribunal estadual apreciou fundamentadamente as questões suscitadas, inclusive quanto ao retorno ao *status quo ante*, ao consignar que eventual pretensão de reembolso de valores deveria ser buscada em vias próprias, e a alegação de omissão relativa à perícia grafotécnica configura inovação recursal, não deduzida na apelação.

6. A caracterização da prática de agiotagem e do negócio jurídico simulado decorreu de amplo exame do conjunto probatório pela instância ordinária, inclusive com base em perícia judicial de avaliação do imóvel e contábil, na discrepância significativa entre o valor do bem e o preço ajustado, no valor do aluguel pactuado, na ausência de cautelas mínimas na transação e na admissão da cobrança de juros superiores a 1% ao mês, de modo que eventual revisão dessas conclusões demandaria reexame de fatos e provas, vedado em recurso especial pela Súmula 7 do STJ, inclusive quanto à desnecessidade de realização de outras perícias.

7. O art. 182 do Código Civil estabelece que, anulado o negócio jurídico, as partes devem ser restituídas ao estado anterior, ou, se isso não for possível, indenizadas com o equivalente, impondo ao julgador o dever de determinar, como decorrência lógica da declaração de nulidade, a restituição dos valores ou bens transferidos, sob pena de enriquecimento ilícito.

8. Ao limitar-se a afirmar que eventual pretensão de reembolso de valores deveria ser objeto de vias próprias, o acórdão recorrido deixou de observar o comando do art. 182 do Código Civil e o entendimento consolidado de que o retorno das partes ao status quo ante é efeito necessário da declaração de nulidade do negócio jurídico, independentemente de pedido expresso, razão pela qual se impõe o retorno dos autos ao tribunal de origem para que explicita as consequências jurídicas da nulidade reconhecida.

IV. DISPOSITIVO

Recurso especial parcialmente conhecido e, na parte conhecida, provido, com determinação de retorno dos autos ao tribunal estadual para que, mantida a nulidade do negócio jurídico entabulado entre as partes, se pronuncie expressamente sobre o retorno das partes ao status quo ante, especificando as consequências jurídicas e restituições cabíveis.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por EDIVALDO FERNANDO CABRAL, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 1340):

APELAÇÃO - Ação de Anulação de Escritura Pública c/c Reintegração de Posse - Alegação de simulação de escritura de venda e compra de imóvel, por se tratar, na verdade, de empréstimo contratado com o réu mediante o pagamento de juros superiores aos legais - Sentença de procedência - Inconformismo do réu, arguindo preliminar de cerceamento do direito de defesa diante da ausência de prova pericial contábil, no mérito defende a legalidade da venda e compra realizada - Preliminar rejeitada - Conjunto probatório ofertado que comprova a simulação de negócio jurídico com o objetivo de prática de usura - Empréstimo realizado com a aplicação de juros abusivos - Nulidade da escritura de compra e venda reconhecida, mantido o cancelamento do registro e a reintegração de posse - Recurso desprovido.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 1417-1420).

A parte recorrente alega, preliminarmente, ofensa ao art. 1.022, I e II, parágrafo único, II e 489, § 1º, IV, do CPC, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não se pronunciou sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

No mérito, sustenta que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigos 167, 171, 182, 884, 406 e 561 do Código Civil, 373 e 369 do CPC, 161, § 2º do CTN e 1º do Decreto 22.626/33.

Afirma, em síntese, que "o v. acórdão, ao ratificar a r. sentença e proclamar nulo o negócio jurídico realizado entre as partes, deveria ter determinado a restituição das partes ao status quo ante, reconhecendo sua eficácia restitutória, independentemente de pedido da parte" (fl. 1517).

Sustenta, ainda, que houve cerceamento de defesa, ante a negativa indevida da produção de prova pericial para comprovar falsidade de assinaturas a apostas em cheques que sustenta terem sido forjados.

Aduz, ainda, que não se poderia reconhecer a existência de negócio jurídico simulado eis que não demonstrada cabalmente a intenção das partes de perpetrar tal simulação, daí porque incorreu em equívoco a Corte estadual ao reconhecê-la.

Defende que o fato de ter declarado realizar empréstimos a juros superiores a 1% ao mês por si só não configuraria usura, não havendo, dessa forma, elementos hábeis a comprovar tal tipo de conduta, a qual somente seria demonstrada mediante a realização de perícia contábil.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 1560-1572), sobreveio o juízo de admissibilidade **negativo** da instância de origem (fls. 1573-1575).

Interposto agravo (fls. 1593-1612), com contraminuta (fls. 1618-1620), proferi decisão determinando sua convolação em recurso especial (fl. 1630).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

I - Cuida-se de recurso especial proveniente de ação de anulação de escritura pública cumulada com reintegração de posse, em decorrência de simulação de negócio jurídico de compra e venda de imóvel a fim de que levasse a efeito, na prática, situação de empréstimos de dinheiro por particulares a juros superiores aos legalmente permitidos (agiotagem).

Em primeira instância, o pedido foi julgado procedente, com concessão de tutela de urgência para declarar nula a compra e venda do imóvel sob a Matrícula n. 5201 do CRI local, além de determinar o cancelamento do registro e determinação de reintegração da posse do referido bem ao autor, ora recorrido.

O Tribunal Estadual, por sua vez, negou provimento ao recurso de apelação interposto pela parte requerida, ora recorrente.

II. Da violação dos art. 489 e 1.022 do CPC

A parte recorrente aduz omissão no acórdão recorrido porque não teria se manifestado sobre pedido de perícia grafotécnica, a qual seria indispensável para comprovação de veracidade de firmas apostas em cheque que a parte autora afirma ter pago à parte requerida/recorrente.

Sustenta, ainda, omissão, porque não teria se manifestado sobre a necessidade de restituição das partes ao status quo ante, ante a anulação do negócio jurídico.

Diferentemente do sustentado, contudo, não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

No que concerne à suposta ausência de avaliação quanto ao pleito de perícia grafotécnica e consequente cerceamento de defesa, é de se notar que não consta qualquer alegação a este respeito por ocasião do recurso de apelação (fls. 430-484). Assim, trata-se de inovação recursal, que não foi objeto de recurso adequado para ser examinado pela Corte estadual, não havendo, por isso, que se falar em omissão.

No que concerne à necessidade restituição das partes ao *status quo ante*, igualmente, houve manifestação expressa da Corte estadual, uma vez que, mencionando e adotando como razões de decidir os fundamentos da sentença, do acórdão recorrido constou: "*Eventual pretensão de reembolso de valores deve ser objeto das vias próprias.*" (fl. 1346).

Ainda que a parte recorrente possa não concordar com a solução jurídica dada pela Corte estadual, esta se manifestou expressamente sobre o tema.

Observa-se, portanto, que a lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo. Assim, verifica-se que o acórdão recorrido está com fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

A propósito, cito precedente:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC. INEXISTÊNCIA. HASTA PÚBLICA. DESFAZIMENTO DA ARREMATACÃO DE IMÓVEL. ART. 903, §§ 1º E 2º, DO CPC. SÚMULA 283/STF.

1. A controvérsia gira em torno da validade da arrematação de um imóvel, cuja anulação foi determinada pelo Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. A Corte entendeu que houve remição da dívida. O recorrente, no entanto, sustenta que a remição foi intempestiva, realizada sem o depósito integral do valor devido e somente após a assinatura do auto de arrematação.

2. Não há falar em violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte estadual enfrenta, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas.

3. A arrematação torna-se irretratável após a assinatura do auto, conforme dispõe o caput do art. 903 do CPC. No

entanto, é possível seu desfazimento se forem comprovados vícios que se enquadrem nas hipóteses excepcionais previstas nos §§ 1º e 2º do referido artigo.

4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido atrai o óbice da Súmula 283 do STF, segundo a qual: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

5. A falta de cotejo analítico impede o acolhimento do recurso, pois não foi demonstrado em quais circunstâncias o caso confrontado e o aresto paradigma aplicaram diversamente o direito sobre a mesma situação fática.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

(REsp n. 1.936.100/MS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJEN de 15/5/2025.)

No mesmo sentido: REsp n. 2.139.824/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJEN de 29/4/2025; REsp n. 2.157.495/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 7/7/2025; REsp n. 2.083.153/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 26/6/2025; AREsp n. 2.313.358/MS, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, DJEN de 30/6/2025.

III. Quanto ao mérito, a parte recorrente aduz que a simples declaração de que emprestaria dinheiro a juros superir a 1% ao mês não seria suficiente à demonstração da prática de agiotagem, não havendo que se falar, assim, em realização de negócio jurídico simulado e sua consequente nulidade.

Aduz, também, que para comprovação de agiotagem, seria imprescindível a realização de prova pericial, sendo de rigor o reconhecimento de cerceamento de defesa, bem como a violação aos artigos 167, 171, do Código Civil, 373 e 369 do CPC, 161, § 2º do CTN e 1º do Decreto 22.626/33.

Quanto ao ponto, não há que se falar em tariffação de prova para o reconhecimento de agiotagem, dependendo a aferição de sua existência, em verdade, dos elementos probatórios constantes dos autos, o que foi realizado no caso dos autos, como se pode observar do trecho do acórdão a seguir transcrito:

"Merece ser mantida, por seus próprios fundamentos, a r. sentença apelada da lavra da MM. Juíza CAROLINA CASTRO ANDRADE, que bemanalisou a questão submetida à sua apreciação, permanecendo consistente ante o cotejo das razões ofertadas pela apelante em seu recurso, no qual apenas reitera questões já resolvidas na decisão monocrática.

Portanto, considerando que o artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça, nos recursos faculta ao relator "limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada,

houver de mantê-la”, norma que tem sido prestigiada não só por julgados deste Tribunal (Apelação Cível nº 0102667.26-2007.8.26.0000, 9ª Câmara de Direito Privado, Relator VIVIANI NICOLAU, j. 07.06.2011; Agravo de Instrumento nº 0003886.27.2011.8.26.0000, 8ª Câmara de Direito Privado, Relator CAETANOLAGRASTA, J. 23.03.2011), como também do Colendo Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Relator JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. 04.09.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Relator CASTRO MEIRA, j. 21.11.2005), assim passo a proceder, ratificando os seguintes fundamentos da decisão monocrática:

“A escritura de compra e venda do imóvel onde o autor se situa (matrícula nº 5.201 do CRI local) foi lavrada em 16/01/2020 e registrada na matrícula em 21/01/2020, e o valor de R\$ 800.000,00 transferido pelo réu ao autor em 16/01/2020 (fls. 164 e 168/173). Na mesma data da alienação (16/01/2020), consta que o autor alugou o imóvel do réu por R\$ 15.000,00 por mês até 15/07/2020, quando teria ocorrido o distrato, mediante confissão da dívida, pelo autor, no valor de R\$ 67.905,79 (fls. 176/180, 181/185 e 53).

Ocorre que, na perícia judicial, o imóvel foi avaliado em R\$ 3.030.000,00, incluindo as benfeitorias, fora o fundo de comércio (fls. 301 e 305). Logo, mais do triplo do valor do negócio realizado.

Mesma discrepância se percebe quanto ao valor dito de aluguel (R\$ 15.000,00): no caso, 1,87% do valor do negócio (R\$ 800.000,00), 3 vezes mais que a média do mercado, em torno de 0,5% do valor do imóvel.

Ademais, ainda que o autor possuísse dívidas com fornecedores (como ficou claro pela prova colhida em audiência), o réu não demonstrou que elas equivaliam à diferença entre o valor do negócio e o valor do laudo pericial (R\$ 2.200.000,00 aproximadamente).

O réu também não comprovou ter solicitado qualquer documento apto a oferecer segurança jurídica à transação, como certidões negativas de débito tributário, de protesto e do distribuidor da Justiça Federal, Estadual e Trabalhista. Nesse sentido, o funcionário do escritório de contabilidade contratado pelo autor, ao ser ouvido, negou ter sido procurado pelo réu para apresentar documentos contábeis que pudessem interessar a ele1. A falta dessas cautelas mínimas, ainda mais em um negócio de alto valor, é incompatível com a conduta de um investidor.

Vale dizer ainda que o próprio réu2 admitiu que ele emprestava dinheiro a juros usuários (superiores a 1% ao mês art. 406 do CC) ao autor antes do negócio (fato confirmado pelas testemunhas) e, embora tenha sustentado que a compra do imóvel, já com o posto desativado, caracterizou negócio

distinto, sem qualquer relação com os empréstimos e cheques juntados nos autos, as testemunhas, sobretudo fornecedores do autor, afirmaram que a sócia-representante do posto jamais o colocou à venda, e sim somente o ofereceu em garantia do pagamento da dívida³.

Logo, resta claro que não houve uma compra e venda de imóvel pelo preço de R\$ 800.000,00, mas sim um empréstimo desse valor pelo réu ao autor mediante juros usurários disfarçados de aluguel (R\$ 15.000,00 por mês), servindo o imóvel de garantia contra a inadimplência. Quando o autor incorreu em mora reiterada, o réu tomou posse do imóvel, o que é proibido (art. 1.428, caput, do CC), e passou a exercer atividade empresarial ali (fls. 187/214).

Consequentemente, é nula, por simulação, a compra e venda, como também o empréstimo usurário, a ela subjacente, pelo objetivo de fraudar a lei, inclusive caracterizando prática criminosa (arts. 166, VI, e 167, caput, do CC e art. 4º, a, da Lei 1.521/51). Como forma de reposição das partes ao estado anterior (art. 182 do CC), cabe cancelar o registro da transferência de propriedade do imóvel (art. 250, I, da Lei 6.015/73) e reintegrar o autor na posse do bem. Eventual pretensão de reembolso de valores deve ser objeto das vias próprias.

No mais, pouco importa o destino dado aos galpões, barracões ou residências existentes no imóvel e a alegada notificação de terceiros para exercerem suposto "direito de preferência" (fls. 215/218), já que nada disso convalida o ato (art. 169 do CC).

Por fim, o debate se desenvolveu dentro dos parâmetros éticos mínimos, de modo que não cabe cogitar de multa por litigância de má-fé. (verbis, cfr. fls. 424/425).

Em suma, as críticas apresentadas ao laudo pericial de fls. 280/317 são infundadas, pois realizado de forma clara, com indicação certa da metodologia aplicada, com o cálculo da área e observada as benfeitorias realizadas, de modo que não comporta qualquer reparo, concluindo que o valor do imóvel supera os três milhões de reais, muito acima do valor negociado em janeiro de 2020, no importe de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), registre-se, que, em janeiro de 2020 não havia pandemia a indicar retração do mercado imobiliário como alega o apelante.

Da mesma forma, em janeiro de 2020, o autor alugou o imóvel, objeto da lide, por R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) até julho de 2020, quando teria ocorrido o distrato, mediante confissão de dívidas, mesma divergência quanto ao valor do negócio, pois o montante do aluguel cobrado supera em muito a média de mercado para uma venda de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).

Ademais, o funcionário do autor informou que trabalhava no escritório de contabilidade contratado pelo posto e não tinha conhecimento de que este seria colocado à venda, tampouco foi procurado pelo réu para obter documentos do posto.

O próprio réu admitiu que emprestava dinheiro a juros para a representante do autor, confessando que a taxa de juros poderia ser superior a 1%(um por cento).

Evidente o negócio simulado de compra e venda quando na verdade se tratava de um empréstimo mediante juros usurários disfarçados de aluguel, servindo o imóvel como garantia da dívida, quando o autor se tornou inadimplente, o réu tomou a posse do imóvel e passou a exercer sua atividade empresarial, de modo que correta a r. sentença que determinou o cancelamento do registro da transferência do bem imóvel e a reintegração do autor na posse do bem, considerando a idônea e robusta prova produzida nos autos pelo apelado. Ante o exposto, nego provimento ao recurso." (fls. 1342-1347)

Assim, para rever as conclusões da Corte estadual quanto à ocorrência de negócio jurídico simulado em virtude da ocorrência de agiotagem seria imprescindível reexaminar os fatos e provas declinados nos autos, o que é inviável em sede de recurso especial ante o óbice imposto pela Súmula 7 do STJ.

Ainda, quanto à necessidade de prova pericial contábil, é de se dizer que foi realizada nos autos e, conforme se extrai do acórdão recorrido, possuía os parâmetros técnicos adequados para sua aceitação pelo juízo, não havendo que se falar em vícios. Por outro lado, alcançar conclusões distintas daquelas expostas pela Corte estadual quanto à demanda implicaria, invariavelmente, reexame fático-probatório, vedado pela Súmula 7 do STJ.

Quanto ao ponto:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO. TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS. ABUSIVIDADE. LIMITAÇÃO À TAXA MÉDIA DE MERCADO. SÚMULA N. 83/STJ. REVISÃO DO JULGADO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DESNECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE PROVA PERICIAL CONTÁBIL. SÚMULA N. 7 /STJ. MULTA POR EMBARGOS PROTELATÓRIOS. AFASTAMENTO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO PARA AFASTAR A MULTA PREVISTA NO ART. 1.026 DO CPC.1. Ação revisional de contrato de empréstimo pessoal.

2. Segundo a orientação jurisprudencial da Segunda Seção do STJ, firmada no julgamento de recurso representativo da controvérsia, é permitida a revisão, pelo Poder Judiciário, das taxas de juros remuneratórios firmadas nos contratos regidos pelo Código de Defesa do Consumidor quando cabalmente demonstrada, em cada caso concreto, a onerosidade excessiva ao consumidor, capaz de colocá-lo em desvantagem exagerada (art. 51, § 1º, do CDC), podendo ser utilizada como um dos parâmetros para aferir

a abusividade a taxa média do mercado para as operações equivalentes (REsp n. 1.061.530 /RS, relatora Ministra Nancy Andrigli, Segunda Seção, julgado em 22/10/2008, DJe de 10/3/2009).

3. Em conformidade com esse entendimento, o Tribunal a quo concluiu haver significativa e injustificável discrepância entre a taxa pactuada e a taxa média de mercado para operações da mesma espécie, reconhecendo a desvantagem excessiva ao consumidor sem deixar de considerar as peculiaridades inerentes ao caso concreto, razão pela qual incide a Súmula n. 83/STJ

4. Para decidir em sentido contrário ao do acórdão recorrido, reconhecendo a presença de outros fatores que justificariam o percentual dos juros pactuado, seria necessário o reexame do contrato e do conjunto fático-probatório dos autos, vedado a esta Corte em razão das Súmulas n. 5 e 7/STJ.

5. A Corte local entendeu desnecessária a produção de perícia contábil para a aferição da abusividade da taxa de juros. Assim, concluir em sentido diverso do Tribunal de origem e verificar se efetivamente houve necessidade de maiores provas demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor da Súmula n. 7/STJ.

6. A oposição de embargos de declaração, por si só, não autoriza a incidência da sanção, mormente diante da pretensão de prequestionamento pelo qual também foi manejado, fazendo atrair os preceitos da Súmula n. 98/STJ: "Embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não tem caráter protelatório".

Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.937.270/RS, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 15/8/2025.)

Assim, no ponto, o recurso especial não merece ser conhecido.

A recorrente aduz, ainda, violação ao disposto nos arts. 167 e 182 do CPC, visto que, declarado nulo o negócio jurídico simulado, é de rigor a determinação do retorno ao status quo ante, com a devolução das quantias eventualmente pagas pela parte recorrente entre outros custos relacionados à celebração do negócio jurídico declarado nulo.

No que concerne ao referido tópico, razão assiste à parte recorrente.

O acórdão recorrido, apesar de manter a nulidade do negócio jurídico celebrado, ao dispor sobre o retorno ao *status quo ante*, apenas mencionou que "*Eventual pretensão de reembolso de valores deve ser objeto das vias próprias.*" o que não observa de modo estrito o disposto no art. 182 do CC:

"Art. 182. Anulado o negócio jurídico, restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se achavam, e, não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente."

A propósito, confira-se entendimento desta Corte:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. PREPARO. COMPLEMENTAÇÃO ADEQUADA. PRINCÍPIO DA COLEGIALIDADE. PRESERVAÇÃO. JULGAMENTO EXTRA PETITA. INEXISTÊNCIA. PEDIDO DE NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO FORMULADO EM AÇÃO DECLARATÓRIA INCIDENTAL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. DECORRÊNCIA LÓGICA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. 1. A insuficiência do preparo enseja a complementação do recolhimento das custas na forma simples, nos termos do art. 1.007, § 2º, o que ocorreu na hipótese.

2. A possibilidade de interposição de recurso afasta qualquer alegação de ofensa ao princípio da colegialidade.

3. Havendo pedido expresso de nulidade da escritura pública de compra e venda, formulado incidentalmente à ação de imissão na posse, não há que se falar em julgamento extra petita quanto à declaração de nulidade do negócio jurídico. 4. Declarada a nulidade do negócio simulado, é imprescindível o retorno das partes ao estado anterior, por meio da determinação de que o agravado restitua aos agravantes o valor por eles emprestado, que se constitui decorrência lógica da anulação do contrato, sob pena de enriquecimento ilícito.

5. Agravo interno provido. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 1.127.461/MG, relator Ministro Lázaro Guimarães (Desembargador Convocado do TRF 5ª REGIÃO), Quarta Turma, julgado em 16/8/2018, DJe de 23/8/2018.)

RECURSO ESPECIAL DE GABRIEL CONTINO. CIVIL. CONTRATO DE PARCERIA DE ATLETA DE FUTEBOL. NULIDADE DECRETADA EX OFFICIO PELO JUIZ. DIREITO À RESTITUIÇÃO DOS VALORES ADIANTADOS PELOS CONTRATANTES. INDEPENDE DE PEDIDO DA PARTE. RECURSO PROVIDO. 2. RECURSO ESPECIAL DE LONDRINA ESPORTE CLUBE. PEDIDO DE MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS. PERDA DE OBJETO.

1. A nulidade do contrato, por se operar ex tunc, acarreta o retorno das partes ao status quo ante, de maneira que o provimento jurisdicional de decretação de nulidade do ajuste contém em si eficácia restitutória -, nasce o direito de as partes serem ressarcidas pelo que despenderam na vigência do contrato nulo - e liberatória, pois desobriga ambos da relação contratual.

2. No provimento judicial que decreta a rescisão ou a nulidade contratual está insito o direito de devolução das

quantias eventualmente adiantadas pelos contratantes, independentemente de requerimento expresso nesse sentido, sob pena de enriquecimento sem causa.

3. O provimento do recurso especial de um dos recorrentes, com a inversão dos ônus sucumbenciais, torna prejudicado o recurso interposto pela parte contrária visando à majoração dos honorários advocatícios fixados na origem.

4. Recurso especial de Gabriel Contino provido. Recurso especial de Londrina Esporte Clube prejudicado.

(REsp n. 1.611.415/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 21/2/2017, DJe de 7/3/2017.)

Portanto, diferentemente do que constou do acórdão recorrido, uma vez reconhecida a nulidade do contrato de compra e venda imobiliário firmado entre as partes, incumbia ao juízo estadual determinar a restituição da parte ao *status quo ante*, o que não ocorreu nos presentes autos.

Assim, o recurso merece ser provido neste aspecto, com o retorno dos autos à Corte estadual para que, uma vez reconhecida a nulidade do negócio jurídico firmado entre as partes, se pronuncie expressamente sobre as consequências jurídicas de tal reconhecimento, em especial, no que concerne ao retorno ao *status quo ante*.

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, na parte conhecida, dou-lhe provimento, determinando o retorno dos autos à Corte estadual para que, uma vez reconhecida a nulidade do negócio jurídico entabulado entre as partes, pronuncie-se sobre o retorno das partes ao *status quo ante*, especificando as consequências jurídicas decorrentes do reconhecimento de tal nulidade para cada uma das partes litigantes.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.220.657 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0303070-7

Número de Origem:
10031303820208260306

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EDIVALDO FERNANDO CABRAL

ADVOGADOS : ALONSO REIS SIQUEIRA FREIRE - DF064536

CATHERINE GROENWOLD MONTEIRO - DF066919

RECORRIDO : AUTO POSTO VALE DO TIETE LIMITADA

ADVOGADOS : RENATO ALVES PEREIRA - SP135788

SILVIO ALESSANDRO COLARES DE MELO - SP202876

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Brasília, 11 de maio de 2026