



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2767329 - DF (2024/0386605-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ANDRE HELOU RAHAL
AGRAVANTE : TEMAZEC PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA
ADVOGADOS : CHRISTIAN BARBALHO DO NASCIMENTO - RJ123922
VICTOR DE OLIVEIRA VARELA - DF067531
HEBER EMMANUEL KERSEVANI TOMÁS - DF040462
BRUNA LOSSIO PEREIRA - DF045517
LUKAS DE OLIVEIRA MARINHO - DF048912
AGRAVADO : NATHALIA MENDES VALENTINI
AGRAVADO : EZILENE MENDES DO NASCIMENTO
ADVOGADO : FABRICIO COUTINHO PETRA DE BARROS - DF023012
AGRAVADO : ALEX DE PAULA E SILVA
AGRAVADO : GALEB BAUFAKER JUNIOR
AGRAVADO : CLEYDIANE ENEAS DA SILVA KUWAE
AGRAVADO : YOSHINORI DA SILVA KUWAE
AGRAVADO : GLAUBER ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINI

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTIGOS 167 E 170 DO CÓDIGO CIVIL. INOVAÇÃO RECURSAL EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE PRÉQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. DOCUMENTOS PÚBLICOS. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. NATUREZA RELATIVA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A questão acerca da violação dos artigos 167 e 170 do Código Civil não foi objeto de debate pelo Tribunal de origem, tendo em vista que inaugurada apenas nos embargos de declaração opostos ao acórdão recorrido, o que atrai a incidência das Súmulas nº 282/STF e 211/STJ.

3. Documentos públicos gozam de presunção relativa de veracidade, que, portanto, pode ser afastada diante de outros elementos de prova.

4. Na hipótese, acolher as teses sustentadas pelos recorrentes envolvendo a ilegitimidade passiva e carência probatória quanto à nulidade do negócio jurídico exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa extensão, 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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 04 de novembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2767329 - DF (2024/0386605-1)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : ANDRE HELOU RAHAL
AGRAVANTE : TEMAZEC PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA
ADVOGADOS : CHRISTIAN BARBALHO DO NASCIMENTO - RJ123922
VICTOR DE OLIVEIRA VARELA - DF067531
HEBER EMMANUEL KERSEVANI TOMÁS - DF040462
BRUNA LOSSIO PEREIRA - DF045517
LUKAS DE OLIVEIRA MARINHO - DF048912
AGRAVADO : NATHALIA MENDES VALENTINI
AGRAVADO : EZILENE MENDES DO NASCIMENTO
ADVOGADO : FABRICIO COUTINHO PETRA DE BARROS - DF023012
AGRAVADO : ALEX DE PAULA E SILVA
AGRAVADO : GALEB BAUFAKER JUNIOR
AGRAVADO : CLEYDIANE ENEAS DA SILVA KUWAE
AGRAVADO : YOSHINORI DA SILVA KUWAE
AGRAVADO : GLAUBER ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINI

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DOS ARTIGOS 167 E 170 DO CÓDIGO CIVIL. INOVAÇÃO RECURSAL EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE PRÉQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. DOCUMENTOS PÚBLICOS. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. NATUREZA RELATIVA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. REEXAME DE PROVAS E CLÁUSULAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, ainda que de forma sucinta, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A questão acerca da violação dos artigos 167 e 170 do Código Civil não foi objeto de debate pelo Tribunal de origem, tendo em vista que inaugurada apenas nos embargos de declaração opostos ao acórdão recorrido, o que atrai a incidência das Súmulas nº 282/STF e 211/STJ.

3. Documentos públicos gozam de presunção relativa de veracidade, que, portanto, pode ser afastada diante de outros elementos de prova.

4. Na hipótese, acolher as teses sustentadas pelos recorrentes envolvendo a ilegitimidade passiva e carência probatória quanto à nulidade do negócio jurídico exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e cláusulas contratuais, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

5. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente conhecido, e nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por ANDRE HELOU RAHAL e TEMAZEC PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA contra decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Distrito Federal e Territórios assim ementado:

"APELAÇÕES CÍVEIS. APELAÇÃO ADESIVA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C DANOS MORAIS. CONJUNTO PROBATÓRIO DOS AUTOS. MATÉRIA MINUCIOSAMENTE APRECIADA. QUESTÕES ENFRENTADAS. FUNDAMENTOS SUFICIENTES E SATISFATÓRIOS PARA A CONCLUSÃO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO. MATÉRIAS SUFICIENTEMENTE ENFRENTADAS. PRELIMINARES QUE SE CONFUNDEM COM O MÉRITO.

1. Na hipótese, a matéria foi suficientemente esclarecida pela d. sentenciante com a solução das questões jurídicas discutidas e os argumentos dos réus não têm o condão de infirmar as razões de decidir. Claramente se nota que, ao contrário do que alegam os réus, a r. sentença combatida não se reveste de qualquer omissão ou nulidade, estando bem fundamentada e embasada nas provas que menciona. A matéria foi minuciosamente apreciada e enfrentadas todas as questões suscitadas, com fundamentos claros e nítidos, em perfeita consonância com a legislação em vigor. Não há qualquer nulidade na r. sentença devendo ser mantida quanto ao mérito.

2. Reafirmado o entendimento sedimentado na jurisprudência de que não ocorre a violação ao art. 489, § 1º, IV, do CPC se o d. sentenciante deixou de enfrentar e rebater, individualmente, cada um dos argumentos apresentados pelas partes, uma vez que não está obrigado a proceder dessa forma.

3. Os elementos constantes nos autos corroboram a conclusão judicial de que os fatos vivenciados pela primeira autora constituem consequências de inadimplemento contratual, não interferindo no direito de personalidade, permanecendo na esfera do mero aborrecimento, razão pela qual não é passível de indenização por dano moral.

4. Constatado que a descoberta de que teria sido vítima de um golpe causou, a segunda autora, sofrimento e angústia, transtornos que extrapolam o mero dissabor cotidiano, por isso passíveis de serem indenizados, de modo que irrefutável a responsabilidade dos réus pelo devido ressarcimento.

5. A hipótese em cotejo se subsume ao que preceitua o artigo 85 do CPC: "A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor". Nesse capítulo, a primeira autora, ao restar vencida, deve arcar com a sucumbência.

6. Negado provimento ao apelo dos réus, TEMAZEC e ANDRÉ, assim como à apelação adesiva da primeira autora da ação. Deu-se parcial provimento ao apelo do réu GLAÚBER, para condenar a primeira autora a pagar honorários. Deu-se parcial provimento à apelação adesiva da segunda autora para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento da indenização por dano moral" (e-STJ fl. 1442).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 1464/1471).

No recurso especial (e-STJ fls. 1485/1517), os recorrentes apontam a violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

a) artigos 489, § 1º, inciso IV, e 1.022, incisos I e II, do Código de Processo Civil – aduzem que o acórdão violou tais dispositivos ao deixar de apreciar teses jurídicas relevantes mesmo após oposição de embargos de declaração;

b) artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil – alegam que houve violação porque o acórdão deixou de reconhecer a ilegitimidade passiva do recorrente ANDRÉ, que não teria participado da relação jurídico-material discutida;

c) artigo 215 do Código Civil – sustentam que o Tribunal local negou a presunção de validade e fé pública aos instrumentos públicos firmados, conferindo maior valor probatório a conversas de aplicativo, que não teriam fundo probatório sério; e

d) artigos 167 e 170 do Código Civil – defendem que houve afronta porque, embora anulado o negócio jurídico, não foi reconhecida a necessidade de retorno das partes ao *status quo ante*, o que geraria enriquecimento ilícito das recorridas.

Após a juntada de contrarrazões (e-STJ fls. 1552/1563), o recurso especial foi inadmitido (e-STJ fls. 1571/1573), dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No tocante à negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal de origem motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

No caso, o Tribunal de Justiça manifestou-se expressamente quanto à participação do recorrente ANDRÉ no negócio e às razões pelas quais este negócio seria nulo, havendo vício de vontade na formulação dos substabelecimentos e na escritura de compra e venda, impactando, por sua vez, o registro público do negócio.

Veja-se o excerto:

"A meu sentir, está correta a r. sentença que, após analisar todo o conjunto probatório dos autos e a relação jurídica existente entre as autoras e os requeridos, concluiu que não havia intenção das autoras em vender o lote 31, da Rua Rota do Messias, do loteamento denominado "Morada de Deus, Setor Jardim Botânico de Brasília, e que houve vício de manifestação de vontade quando da assinatura do instrumento particular de compra e venda tendo a primeira autora induzida a assinar instrumento diverso do qual acreditava estar assinando.

Diferentemente do que informam os apelantes, o fundamento da r. sentença não se limita a um print diálogo de WhatsApp. Sua Excelência analisou também as inconsistências do depoimento pessoal de André e declarações da primeira autora em seu depoimento prestados em audiência de instrução e julgamento.

Com efeito, não obstante a boa técnica das razões recursais, detalhada e exaustiva, não há fundamento para alterar as razões de decidir do MM. Juízo sentenciante, que analisou detidamente todo o conjunto probatório dos autos, conferindo a adequada e correta solução para o caso em tela. Assim, para evitar inútil tautologia, ante a ausência de argumento hábil da apelante para demonstrar o desacerto da r. sentença, reporto-me aos judiciosos fundamentos da ilustre Magistrada sentenciante, Dr^a. JACKELINE CORDEIRO DE OLIVEIRA, os quais adoto também como razão de decidir, verbis:

'Da análise detida da prova documental coligida aos autos, observa-se que o imóvel, objeto do negócio jurídico que se pretende a declaração de nulidade, foi adquirido de Daniele Dickel pela empresa NLV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI, pelo valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), em 16/08/2019, conforme instrumento particular de compra e venda de ID 100264813.

Em 21/02/2020, Daniele Dickel outorgou procuração à primeira autora (Nathalia Mendes Valentini), conferindo poderes gerais de administração sobre o imóvel constituído pelo Lote 31 do Loteamento denominado Morada de Deus, bem como para vender, prometer vender, ceder, transferir, hipotecar, onerar ou alienar a quem convier e nas condições e preço que convencionar (ID 100264815).

Assim, verifica-se que, em que pese o imóvel não ter sido transferido para o nome da primeira autora, ela detinha poderes para dispor do imóvel, conferidos pela mencionada procuração.

Da análise do arcabouço informativo e documental dos autos, em cotejo com a prova oral produzida, percebe-se que as alegações das autoras de que alinhavaram tratativas com os requeridos, voltadas à formação de uma parceria para compra e venda de gado, e, para isso, deram o imóvel em garantia ao segundo requerido, a fim de obter recursos para o negócio do gado, guardam verossimilhança.

Os depoimentos dos requeridos Glauber, Alex e André confirmam que, de fato, a compra e venda de gado estava sendo negociada, e que as partes, exceto o requerido André, viajaram para Goiânia, com o intuito de conhecer os vendedores.

Em que pese os requeridos Glauber e Alex, em seus depoimentos, negarem a existência de relação de amizade com a segunda autora e qualquer envolvimento no negócio, alegando que somente foram a Goiânia para acompanhar os demais, as provas coligidas aos autos demonstram o contrário.

A autora juntou na inicial print de conversa de grupo de WhatsApp, do qual participavam Alex, Galeb, Glauber e Ezilene, denominado Three World. Da leitura da aludida conversa, se depreende que existia relação de amizade e intimidade entre os participantes, que utilizavam do grupo para tratar do negócio de compra e venda do gado e combinar viagem à Goiânia com intuito de conhecer os vendedores do gado (ID 100264811).

Conforme todo o contexto da conversa juntada aos autos (ID 100264811), Ezilene, Galeb e Alex precisavam levantar dinheiro para a compra do gado, e André seria a pessoa que emprestaria a quantia de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil), recebendo, em garantia, o imóvel das autoras.

Da leitura da referida conversa, percebe-se que Glauber, de fato, foi a pessoa que intermediou o contato dos demais participantes do grupo com o requerido André.

Em 23/12/2020 houve um substabelecimento da primeira autora (Nathalia Mendes Valentini) de todos os poderes que lhe foram conferidos sobre o imóvel (Lote 31 do Loteamento Morada de Deus) para a empresa Temazec Administração Ltda (ID 100264820).

Em 06/01/2021, houve novo substabelecimento da empresa Temazec Administração Ltda para a empresa Temazec Participações Societárias Ltda (ID 100264827), e, em 10/02/2021, foi lavrada escritura pública de compra e venda, tendo como compradora a empresa Temazec Participações Societárias Ltda.

A referida escritura foi levada a registro na matrícula do imóvel, em 10/03/2021, conforme documento de ID 10266995.

Em que pese o requerido André afirmar, de forma veemente, em seu depoimento pessoal, que comprou o imóvel de Ezilene, pela quantia de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil), através de pagamentos realizados a terceiros, conforme comprovantes de ID 109187676, tal narrativa não se mostra crível.

Não é razoável, para uma pessoa que afirma ser experiente em negócios de compra e venda de imóveis, aceitar adquirir um imóvel, com pagamento por meio transferências a terceiros, que não fazem parte do negócio.

Não é crível também a narrativa de que o requerido André adquiriu o imóvel de Ezilene, pelo preço de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), mesmo valor pago por Ezilene um ano antes, sem que tenha havido qualquer tipo de valorização.

Também não há elementos para crer que o requerido André teria acreditado que Galeb representava Ezilene, uma vez que inexiste qualquer procuração de Ezilene para Galeb.

Ademais, se o requerido André tivesse, de fato, comprado o imóvel (ou seja, realizado um puro contrato de compra e venda), não teria motivos para, posteriormente, tentar compor com o vendedor.

Das conversas juntadas aos autos, de Ezilene com o requerido André (ID 100264822, pág. 2 e seguintes), percebe-se que, em 4 de março de 2021, após desconfiar que teria sido vítima de um golpe, Ezilene inicia conversa com André, dizendo o seguinte:

- Eu sei. Eles estão em uma chácara em Taguatinga, e o medo de ir pra lá... O Glauber pediu pra eu ir, pra dar um arrocho no Galeb, mas não confio neles.. Juro!! Tenho medo deles fazerem algo comigo. Eles são perigosos.. Acho que não vou! O japonês está lá com eles. Não confio neles.

André responde: "Calma. Some uns dias. Deixa eu conduzir aqui. Se nada andar te falo e vc aperta."

Alguns dias depois, em 15 de março de 2021, Ezilene envia mensagem para André: - Como vc já está todo resguardado vc pode me liberar a casa, a sua negociação com o Galeb de esperar o inventário é outra, não tem nada uma coisa com outra. Bora sentar e finalizar isso.

André responde:

- Não tem como lenny. Me desculpe. Mas não funciona assim. O negócio é mto claro: até entrar outra garantia vou manter o combinado inicial. Vc vai ter o q é seu de volta. Quando inventário indicar que existe outro apartamento. Falamos ao telefone e combinamos isso.

No dia 1º de abril de 2021, André fala para Ezilene:

- Oi Lenny. To em cima para resolver. Te aviso da agenda semana q vem entretanto o inventário nem começou. Hj tomamos a iniciativa de pegar pra nós a responsabilidade. Acho que agora vai ser melhor entretanto ainda tem q ser iniciado. Ta todo mundo empenhado em organizar. Vamos ter fé que vai dar tudo certo no fim. Falamos semana q vem. Bom feriado.

Dessa forma, vislumbra-se que as declarações do requerido André, prestadas em audiência de instrução e julgamento, de que teria, pura e simplesmente, adquirido o imóvel de Ezilene não se mostra compatível com as provas documentais juntadas aos autos.

O requerido, em seu depoimento pessoal, não conseguiu explicar o porquê Ezilene iria tentar reaver o imóvel e, por isso, teria sido orientado por Galeb a mantê-la calma. Também não explicou por que teria aceitado uma suposta composição, no sentido de trocar a garantia por outro imóvel, que seria dado por Galeb.

Se o requerido André tivesse simplesmente adquirido o imóvel, através de contrato de compra e venda, com o pagamento do preço ajustado ao vendedor, não haveria porque se envolver nas tratativas entre Ezilene, Galeb e os demais requeridos sobre compra e venda de gado.

Ademais, o requerido André afirma que todas as reuniões em seu escritório são gravadas, contudo, não trouxe aos autos nenhuma gravação que pudesse confirmar seu relato.

Nas conversas juntadas aos autos do grupo de WhatsApp Three World (ID 100264811), percebe-se que, no dia 22/12/2020, um dia antes do substabelecimento da primeira autora (Nathalia) para a empresa de André, Galeb fala no grupo:

- gado André vai arrumar precisa só da casa pra gente deixar de garantia pagar (para) ele ele sai. Posto estou esperando ele me disse q está ok, mas até agora nada, nos temos prazo

Em seguida, Galeb fala que "o Glauber já tá pegou o Advogado pra fazer os docs do Gado com a gente e André".

Ezilene responde:

Ok. Tá bem. A minha pergunta é; se ele vai entrar no negócio ele não deveria nem pegar a casa na garantia. Ou entra ou não entra. Entendeu?? Isso precisa estar muito claro nesse contrato. Qual o risco dele? Só nós que temos risco?

Em 12/01/2021, depois que já havia sido feito o substabelecimento de Nathália (primeira autora) para a empresa de André, dando poderes sobre o imóvel, a segunda autora (Ezilene) fala no grupo de WhatsApp (ID 100264811, pág. 32):

- Bom dia, jovens!!! O contrato com o pessoal do gado que foi feito, eles assinaram? Manda aqui no grupo, por favor! Mando o comprovante do depósito aqui também pra ficar documentado pra nós. A data que eles pediram pra começar a entrega foi contando de ontem, do dia 1 do pagamento? Essa noite não dormi nadinha, pensando mil coisas. N

o dia 17/01/2021, Ezilene fala no grupo:

- Bom dia! Como está tudo por aí? Vcs podem imaginar que meu coração está aflito, e posso afirmar a vocês, tenho certeza que é GOLPE... não dê mais um real a eles, temos que pagar o André já no fim desse mês, então já vamos guardar esse dinheiro pra pagar o André. Não posso de jeito nenhum ter essa dívida, e to sem dormir, preocupada com isso. Eu trabalho demais pra ter uma dívida desse tamanho, to sem trocar a geladeira da minha casa e os portas com 7 novase com o nosso dinheiro. Da não meninos...

A reação de Galeb com o alerta de Ezilene de que poderiam ter sido vítimas de golpe, em relação ao negócio de compra e venda do gado:

Galeb: kkkkkkk. Calmaaaa. Coloca na sua cabeça q não somos tão ingênuos assim. E nem burros (pág. 40).

Em seguida Galeb tenta tranquilizar Ezilene, falando que a responsabilidade de pagar André seria dele:

- O nosso processo não vamos parar, a responsabilidade de pagamento do André é minha, até isso tirei das suas costas (pág. 45).

- em relação ao gado, Lene não adiante ficar preocupada antes da hora, e como te disse, dinheiro pra pagar o André eu tenho, foi pra conta da Maria Eduarda, não o Miguel não e o ishinori!

Em que pese existir um instrumento particular de cessão de direitos, compra e venda de imóvel, assinado por Nathália (ID 109187673), em 23/12/2020, a primeira autora afirmou, em seu depoimento, que assinou o referido documento sem ler, e que o documento teria sido trocado pelos requeridos no percurso até o cartório.

No caso, considerando todo o conjunto probatório dos autos, percebe-se que as autoras, de fato, não tinham intenção de vender o imóvel.

Na verdade, as autoras pretendiam entregar o imóvel em garantia, entretanto, o requerido André, representante da empresa Temazec Administração Ltda e Temazec Participações Societárias Ltda, utilizando dos poderes que lhe foram conferidos pelo substabelecimento de ID 100264820 e ID 100264827, alienou o imóvel em favor da empresa Temazec Participações Societárias Ltda, em contrariedade ao que havia sido combinado com a segunda autora.

Ademais, não há comprovação nos autos de que as autoras tenham recebido qualquer pagamento pelo imóvel.

A utilização do substabelecimento para assinatura de escritura pública de compra e venda, em desconformidade com vontade da outorgante do substabelecimento, que assinou o documento acreditando estar entregando o imóvel em garantia, viola os princípios da boa-fé e os deveres de lealdade e confiança.

Assim, nos termos do art. 145 do Código Civil, é anulável o negócio jurídico por dolo, quando este for a sua causa. Como regra geral, o dolo é perpetrado quando o autor do dolo busca, por meio de artifícios fraudulentos, enganar a pessoa, a fim de levá-la a realizar um negócio que o agente não realizaria se não fosse o dolo.

No dolo, assim, como no erro, há uma falsa percepção da realidade que conduz a uma manifestação de vontade

desconforme com o que deveria ser se o agente tivesse conhecimento dos seus verdadeiros pressupostos fáticos.

Todavia, no dolo, o erro do declarante é provocado pelo receptor da declaração ou por terceiro.

Colha-se, a corroborar a apreensão do tema, o escólio doutrinário de Daniel Carnacchioni, citando as lições de Orlando Gomes (Manual de Direito Civil, volume único, Salvador: JusPodivm, 2017, pág. 380): “O dolo, portanto, é todo ardil ou manobra astuciosa, utilizada por alguém, com finalidade exclusiva de induzir outrem à prática do negócio.”

No caso, a primeira autora assinou o instrumento particular de compra e venda, sem ter conhecimento de seu conteúdo, confiando nos requeridos Galeb e Alex, que a acompanharam no cartório, de que se tratava de documento que somente dava o imóvel em garantia.

Os requeridos (André Helou Rahal e Temazec Participações Societárias Ltda), utilizando-se do substabelecimento outorgado pela primeira autora, sem reserva de poderes, realizaram escritura pública de compra e venda, registrando o imóvel em nome da empresa Temazec Participações Societárias Ltda.

Patenteada a existência de dolo, uma vez que os requeridos, utilizando da confiança que lhes fora depositada, induziram as autoras na prática de negócio de compra e venda, em nítido vício na manifestação de vontade, deve o negócio jurídico ser anulado, nos termos do art. 171, II do CCB, com a restituição das partes ao estado em que se encontravam antes (artigo 182 do CCB).

Com isso, anulo os substabelecimentos de ID 100264820 e ID 100264827 e a escritura pública de compra e venda de ID 100264829, devendo o cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis cancelar a averbação R.4/104544 de compra e venda à Temazec Participações Societárias Ltda., ressaltando-se eventual direito da empresa requerida de reaver a quantia supostamente paga aos beneficiários dos depósitos mediante ação própria'(ID 53259704).

Por fim, convém assinalar que a matéria foi suficientemente esclarecida pela d. sentenciante com a solução das questões jurídicas discutidas e os argumentos dos réus não têm o condão de infirmar as razões de decidir.

Claramente se nota que, ao contrário do que expressam TEMAZEC e ANDRÉ, a r. sentença combatida não se reveste de qualquer omissão ou nulidade, estando bem fundamentada e embasada nas provas que menciona (e-STJ fls. 1420/1424).

Não há falar, portanto, em existência de omissão apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

A esse respeito, o seguinte precedente:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. NEGATIVA DE CUSTEIO DE MEDICAMENTO (THIOTEPA). 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO CONFIGURADA. 2. FUNDAMENTO SUFICIENTE NÃO ATACADO. SÚMULA 283/STF. 3. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. 4. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 282/STF E 211/STJ. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação ao art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou, de forma fundamentada, sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

2. O acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte no sentido de que, 'embora se trate de fármaco importado ainda não registrado pela ANVISA, teve a sua importação

excepcionalmente autorizada pela referida Agência Nacional, sendo, pois, de cobertura obrigatória pela operadora de plano de saúde' (REsp 1.923.107/SP, relatora ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/8/2021, DJe 16/8/2021).

3. Atentando-se aos argumentos trazidos pela recorrente e aos fundamentos adotados pela Corte estadual de que a ANVISA admite a importação do fármaco, verifica-se que estes não foram objeto de impugnação nas razões do recurso especial, e a subsistência de argumento que, por si só, mantém o acórdão recorrido torna inviável o conhecimento do apelo especial, atraindo a aplicação do enunciado n. 283 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

4. A ausência de debate acerca do conteúdo normativo dos arts. 66 da Lei n. 6.360/1976 e 10, V, da Lei n. 6.437/1976, apesar da oposição de embargos de declaração, atrai os óbices das Súmulas 282/STF e 211/STJ.

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 2.164.998/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/2/2023, DJe de 16/2/2023 - grifou-se)

Registra-se que, mesmo à luz do art. 489 do CPC, o órgão julgador não estaria obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles capazes de, em tese, de algum modo, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador (inciso IV). A motivação contrária ao interesse da parte, ou mesmo omissa em relação a pontos considerados irrelevantes pelo julgador, não autoriza o acolhimento dos embargos declaratórios.

Quanto à omissão no tocante aos artigos 167 e 170 do Código Civil, nota-se, pela leitura da apelação dos recorrentes (e-STJ fls. 1265/1300) que a discussão a respeito do retorno das partes ao *statuo quo ante* e a eventual enriquecimento ilícito das recorridas não foi objeto de recurso, apenas vindo a surgir nos embargos de declaração (e-STJ fls. 1454).

De fato, *"A insurgência alegada somente em embargos de declaração caracteriza indevida inovação recursal"* (EDcl no REsp 1.800.265/MS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21/6/2022, DJe de 24/6/2022).

Assim, se a questão não foi objeto de debate pelo Tribunal local em virtude da indevida inovação, falta-lhe o necessário prequestionamento, apesar da interposição de embargos de declaração, atraindo o disposto na Súmula 211/STJ.

Confira-se:

*"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. PLANO DE SAÚDE. AUMENTO DA MENSALIDADE POR FAIXA ETÁRIA. RESP 1.568.244/RJ. INAPLICABILIDADE. ABUSIVIDADE DOS PERCENTUAIS CONSTATADA. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE PRÉVIA PERÍCIA CONTÁBIL. TESE NÃO PREQUESTIONADA. SÚMULA 211/STJ. **INOVAÇÃO RECURSAL. PREQUESTIONAMENTO FICTO. IMPOSSIBILIDADE.** AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

(...)

2. A jurisprudência desta Corte Superior entende que é descabida a apresentação de tese apenas em embargos de declaração, por configurar indevida inovação recursal.

3. A análise de tese no âmbito do recurso especial exige a prévia discussão perante o Tribunal de origem, sob pena de incidirem as Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, bem como o enunciado da Súmula 211/STJ.

(...)

6. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp 1.902.920/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/3/2021, DJe de 25/3/2021 - grifou-se)

Ressalta-se que *"Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local deixa de se manifestar acerca das questões suscitadas nos embargos de declaração por inovação recursal"* (AgInt no AREsp 1.104.109/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/11/2021, DJe de 26/11/2021).

Ademais, na sentença confirmada pelo Tribunal local, foi consignado que se declarava a anulação do negócio *"ressalvando-se eventual direito da empresa requerida de reaver a quantia supostamente paga aos beneficiários dos depósitos mediante ação própria"* (e-STJ fl. 1219). Desse modo, assegurou-se aos recorrentes buscarem em ação autônoma os valores, evitando-se o enriquecimento sem causa.

Por fim, assinala-se que as conclusões do tribunal de origem decorreram inquestionavelmente da análise da interpretação de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado anteriormente transcritos.

Convém assinalar que os documentos públicos gozam de presunção relativa de veracidade, que, portanto, pode ser afastada diante de outros elementos de prova, tal como procedeu à instância originária.

Nesse contexto, não há como afastar a incidência das Súmulas nºs 5 e 7 /STJ, visto que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual, procedimentos inviáveis ante a natureza excepcional da via eleita.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente, e nessa extensão, negar provimento ao recurso especial.

Na origem, os honorários sucumbenciais foram fixados em 12% (doze por cento) sobre o valor da causa - 10% (dez por cento) na sentença, elevados em 2% (dois por cento) no acórdão - para a pretensão de anulação do negócio jurídico e em 10% (dez por cento) para a pretensão de pagamento de indenização por danos morais em favor da autora EZILENE MENDES DO NASCIMENTO, os quais devem ser majorados, respectivamente, para os patamares de 15% (quinze por cento) e 13% (treze por cento) em favor dos advogados das recorridas, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o benefício da gratuidade da justiça, se for o caso.

É voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.767.329 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0386605-1

Número de Origem:

07285063820218070001 7285063820218070001

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANDRE HELOU RAHAL

AGRAVANTE : TEMAZEC PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA

ADVOGADOS : CHRISTIAN BARBALHO DO NASCIMENTO - RJ123922

BRUNA LOSSIO PEREIRA - DF045517

LUKAS DE OLIVEIRA MARINHO - DF048912

HEBER EMMANUEL KERSEVANI TOMÁS - DF040462

VICTOR DE OLIVEIRA VARELA - DF067531

AGRAVADO : NATHALIA MENDES VALENTINI

AGRAVADO : EZILENE MENDES DO NASCIMENTO

ADVOGADO : FABRICIO COUTINHO PETRA DE BARROS - DF023012

AGRAVADO : ALEX DE PAULA E SILVA

AGRAVADO : GALEB BAUFAKER JUNIOR

AGRAVADO : CLEYDIANE ENEAS DA SILVA KUWAE

AGRAVADO : YOSHINORI DA SILVA KUWAE

AGRAVADO : GLAUBER ALEXANDRE DE OLIVEIRA MARTINI

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de novembro de 2025