



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2983687 - SP (2025/0250844-5)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : FREITAS E FREITAS CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : MARCELO CARLOS DE FREITAS - SP252104
ELISA DA SILVA - SP242312
AGRAVADO : LUIZ ALBERTO DE MELO
ADVOGADOS : WILLIAM KIHARA - SP184526
WESLEY JOSÉ MADUREIRA - SP155315

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO. NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA SIMULADO. NULIDADE. RETORNO AO *STATUS QUO ANTE*. TAXA DE OCUPAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. O *recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para conhecer em parte de recurso especial, fundado nas alíneas “a” e “c” do art. 105, III, da CF, e negar-lhe provimento.

2. *Fato relevante*. Ação de exigir contas cumulada com indenização por danos materiais, envolvendo sociedade em conta de participação utilizada para simular negócio de compra e venda imobiliária, reconhecida a nulidade do pacto por fraude, com retorno das partes ao *status quo ante* e afastamento da cobrança de quaisquer valores, inclusive taxa de ocupação do imóvel.

3. *As decisões anteriores*. O Tribunal de origem manteve a improcedência da ação, assentando que a autora não pode se beneficiar da própria torpeza e que o réu não é devedor de qualquer quantia, inclusive taxa de ocupação, rejeitando embargos de declaração. No STJ, a decisão agravada afastou negativa de prestação jurisdicional e, quanto à alegada violação dos arts. 167 e 884 do Código Civil, aplicou os óbices das Súmulas 5, 7 e 83/STJ.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível afastar a incidência das Súmulas 5, 7 e 83/STJ para permitir o exame, em recurso especial, da pretensão de cobrança de taxa de

ocupação do imóvel – fundada nos arts. 167 e 884 do Código Civil e no argumento de enriquecimento sem causa – em contexto em que o Tribunal de origem reconheceu a simulação do negócio jurídico, declarou a nulidade do contrato e de suas cláusulas por fraude e determinou o retorno das partes ao status quo ante, sem qualquer condenação do réu em favor da autora.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem reconheceu, com base no conjunto fático-probatório, que a sociedade em conta de participação encobria verdadeira incorporação e construção de empreendimento imobiliário, sob forma disfarçada, com finalidade fraudulenta de afastar a incidência do Código de Defesa do Consumidor e das normas que regem a rescisão de compra e venda de imóvel, impondo a nulidade do contrato e o retorno das partes ao *status quo ante*, afastada qualquer obrigação de pagamento pelo réu, inclusive valores decorrentes de taxa de ocupação.

6. Rever a conclusão de que a cobrança de taxa de ocupação é indevida, por decorrer de contrato nulo e de cláusulas nulas em razão de fraude, exigiria reinterpretação das cláusulas contratuais e reexame dos fatos e das provas, o que é vedado em recurso especial, atraindo a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

7. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, segundo a qual a simulação torna o negócio jurídico nulo (art. 167 do CC) e a declaração de nulidade impõe o retorno das partes ao estado anterior, vedado o enriquecimento ilícito, razão pela qual incide a Súmula 83/STJ.

8. A incidência da Súmula 7/STJ impede não apenas o conhecimento do recurso especial pela alínea “a” do art. 105, III, da CF, mas também pela alínea “c”, pois a verificação de similitude fática com os paradigmas demandaria reexame do contexto probatório específico, o que é igualmente vedado.

9. Diante da manutenção dos fundamentos da decisão agravada e da persistência dos óbices sumulares, os argumentos da agravante não se mostram aptos a infirmar o entendimento anteriormente firmado.

IV. Dispositivo e tese

10. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido, mantida a decisão monocrática que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2983687 - SP (2025/0250844-5)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**
AGRAVANTE : FREITAS E FREITAS CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : MARCELO CARLOS DE FREITAS - SP252104
ELISA DA SILVA - SP242312
AGRAVADO : LUIZ ALBERTO DE MELO
ADVOGADOS : WILLIAM KIHARA - SP184526
WESLEY JOSÉ MADUREIRA - SP155315

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO. NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA SIMULADO. NULIDADE. RETORNO AO *STATUS QUO ANTE*. TAXA DE OCUPAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5, 7 E 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. O *recurso*. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para conhecer em parte de recurso especial, fundado nas alíneas “a” e “c” do art. 105, III, da CF, e negar-lhe provimento.

2. *Fato relevante*. Ação de exigir contas cumulada com indenização por danos materiais, envolvendo sociedade em conta de participação utilizada para simular negócio de compra e venda imobiliária, reconhecida a nulidade do pacto por fraude, com retorno das partes ao *status quo ante* e afastamento da cobrança de quaisquer valores, inclusive taxa de ocupação do imóvel.

3. *As decisões anteriores*. O Tribunal de origem manteve a improcedência da ação, assentando que a autora não pode se beneficiar da própria torpeza e que o réu não é devedor de qualquer quantia, inclusive taxa de ocupação, rejeitando embargos de declaração. No STJ, a decisão agravada afastou negativa de prestação jurisdicional e, quanto à alegada violação dos arts. 167 e 884 do Código Civil, aplicou os óbices das Súmulas 5, 7 e 83/STJ.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível afastar a incidência das Súmulas 5, 7 e 83/STJ para permitir o exame, em recurso especial, da pretensão de cobrança de taxa de ocupação do imóvel – fundada nos arts. 167 e 884 do Código Civil e no argumento de enriquecimento sem causa – em contexto em que o Tribunal de origem reconheceu a simulação do negócio jurídico, declarou a nulidade do contrato e de suas cláusulas por fraude e determinou o retorno das partes ao status quo ante, sem qualquer condenação do réu em favor da autora.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem reconheceu, com base no conjunto fático-probatório, que a sociedade em conta de participação encobria verdadeira incorporação e construção de empreendimento imobiliário, sob forma disfarçada, com finalidade fraudulenta de afastar a incidência do Código de Defesa do Consumidor e das normas que regem a rescisão de compra e venda de imóvel, impondo a nulidade do contrato e o retorno das partes ao *status quo ante*, afastada qualquer obrigação de pagamento pelo réu, inclusive valores decorrentes de taxa de ocupação.

6. Rever a conclusão de que a cobrança de taxa de ocupação é indevida, por decorrer de contrato nulo e de cláusulas nulas em razão de fraude, exigiria reinterpretação das cláusulas contratuais e reexame dos fatos e das provas, o que é vedado em recurso especial, atraindo a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

7. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ, segundo a qual a simulação torna o negócio jurídico nulo (art. 167 do CC) e a declaração de nulidade impõe o retorno das partes ao estado anterior, vedado o enriquecimento ilícito, razão pela qual incide a Súmula 83/STJ.

8. A incidência da Súmula 7/STJ impede não apenas o conhecimento do recurso especial pela alínea “a” do art. 105, III, da CF, mas também pela alínea “c”, pois a verificação de similitude fática com os paradigmas demandaria reexame do contexto probatório específico, o que é igualmente vedado.

9. Diante da manutenção dos fundamentos da decisão agravada e da persistência dos óbices sumulares, os argumentos da agravante não se mostram aptos a infirmar o entendimento anteriormente firmado.

IV. Dispositivo e tese

10. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido, mantida a decisão monocrática que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: Cuida-se de agravo interno interposto por FREITAS E FREITAS CONSTRUTORA LTDA. contra decisão monocrática que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

O apelo extremo, com amparo nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, desafiou acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 2231, e-STJ):

Apelação. Ação de exigir contas c. c. indenização por danos materiais. Sentença de improcedência. Apelo da empresa autora. Inconformismo que não se acolhe. Sociedade em conta de participação. Negócio de compra e venda imobiliária simulado. Nulidade que leva o retorno das partes ao estado anterior. Autora que não pode se beneficiar da própria torpeza. Réu que não é devedor de qualquer quantia, seja débitos condominiais ou taxa de ocupação. Majoração dos honorários de sucumbência. Recurso desprovido.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (fls. 355-2357, e-STJ).

Nas razões do especial (fls. 2236-2282, e-STJ), além de ter apresentado julgados, a recorrente alegou violação dos seguintes dispositivos legais: a) arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do Código de Processo Civil de 2015 sob o argumento de que o acórdão recorrido incorreu em omissão sobre o período de 40 (quarenta) meses de inadimplemento, bem como deixou de apreciar o pedido de fixação de taxa de ocupação e condomínio pelo período em que a recorrente teve o imóvel indisponível. Sustentou omissão sobre o teor dos arts. 490 e 492 do CPC pois a anulação do negócio jurídico deve ensejar o retorno as partes ao *status quo ante*, incluindo-se a indenização pelo tempo de ocupação do imóvel pela parte recorrida; b) arts. 167 e 884 do Código Civil porque o reconhecimento de suposta simulação não implica na nulidade de todo o pacto e o longo período de permanência dos recorridos no imóvel, sem ônus, gera o enriquecimento ilícito. Enfatizou que “Nesse aspecto, é de se considerar que o valor da taxa de ocupação foi fixado com modicidade entre as partes, não havendo desvantagem exagerada ao recorrido, que justifique a nulidade dessa cláusula, notadamente porque o recorrido efetivamente usufruiu de imóvel alheio, não podendo ser cancelado seu enriquecimento sem causa” (fl. 2271, e-STJ).

Contrarrazões apresentadas às fls. 2361-2368, e-STJ.

Em juízo de admissibilidade (fls. 2369-2372, e-STJ), negou-se o processamento do recurso especial, dando ensejo ao agravo de fls. 2375-2404, e-STJ.

Contraminuta ao agravo em recurso especial às fls. 2408-2412, e-STJ.

Em decisão singular (fls. 2427-2434, e-STJ), conheceu-se do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento, ante: i) inexistência de negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o Tribunal de origem apreciou de forma clara e suficiente as questões suscitadas, afastando a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015; e ii) incidência dos óbices das Súmulas 5, 7 e 83/STJ, quanto à alegada ofensa dos arts. 167 e 884 do CPC porque revisar a decisão do Tribunal *a quo* demandaria o reexame de matéria fático-probatória e de cláusulas

contratuais, bem como o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte.

Daí o presente agravo interno (fls. 2438-2448, e-STJ), no qual a parte agravante combate aplicação da Súmula 7/STJ por considerar que para constatar a existência de ocupação do imóvel não é preciso demandar o reexame do conjunto fático-probatório. Enfatiza que a nulidade do negócio jurídico impõe o retorno ao *status quo ante*, incluindo-se a restituição de valores desembolsados, sob pena de enriquecimento ilícito. Apresenta precedentes.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBONI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG) - Relator: O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela parte agravante são incapazes de infirmar a decisão agravada, motivo pelo qual deve ser mantida, por seus próprios fundamentos.

1. A agravante insiste em apontar violação dos arts. 167 e 884 do CPC ao fundamento de que não há necessidade de revolver provas para constatar a ocupação do imóvel, de modo que tem direito ao ressarcimento.

Extraí-se do acórdão proferido pelo Tribunal de origem que o negócio jurídico foi fundamentado em fraude o que ensejou sua total nulidade (fls. 2232-2233, e-STJ):

Referida hipótese se assemelha aos casos em que são criadas cooperativas habitacionais, que encobrem verdadeiro negócio de aquisição de bem imobiliário, cuja relação se finda com a quitação do preço e a transcrição do bem.

Impera frisar que se trata de negociação de forma disfarçada, promove a venda de unidades condominiais, e os compradores, que não tinham a intenção de se associar, acabam por fazê-lo com o fim exclusivo de comprar o bem.

Assim, não se cuida de uma sociedade propriamente dita, mas de incorporação e construção de empreendimento imobiliário, sob a veste de sociedade em conta de participação, com a finalidade exclusiva de afastar a incidência do Código de Defesa do Consumidor e demais normas legais que regem a rescisão da compra e venda de imóvel. Assim, a sentença não merece reparo.

(...)

Os motivos espúrios dessa forma de contratação, inclusive, a fraude desempenhada para angariar recursos de pessoas simples, como o autor, impõem a nulidade do contrato e, em consequência, o retorno das partes ao *status quo ante*.

Como sói acontecer em ação de resolução de contrato ajuizada pelos compradores, incumbe à ré não se locupletar às custas do comprador, de nenhuma forma. **Assim, o réu apelado não é devedor de qualquer quantia, seja entrada, parcelas do contrato, eventuais débitos condominiais e valores decorrentes da suposta taxa de ocupação.**

Tratando-se de caso de nulidade, por ato fraudulento da autora, descabe qualquer condenação do réu apelado, em favor da parte autora, sob pena de se beneficiar de sua própria torpeza. [grifou-se]

Observe-se, também, o seguinte trecho da decisão agravada sobre esta questão (fls. 2431-2433, e-STJ):

(...). Não procede a indicada violação dos arts. 167 e 884 do CPC com o objetivo de que seja autorizada a cobrança da taxa de ocupação.

Conforme trechos da sentença e do acórdão supracitados, extrai-se a conclusão de que é indevida a cobrança de valores decorrentes da ocupação porque nulo o contrato e suas cláusulas, em decorrência de fraude.

Rever esta conclusão ensejaria nova análise contratual e dos fatos e provas dos autos, o que é vedado nesta instância especial.

Observe-se os seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. APLICABILIDADE. PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO. INVIABILIDADE. OFENSA À SÚMULA. CONCEITO DE TRATADO OU LEI FEDERAL. 518/STJ. **NULIDADE DE COMPRA E VENDA. SIMULAÇÃO DO NEGÓCIO. SÚMULAS 5 E 7/STJ.** 1. Consoante o decidido pelo Plenário desta Corte, na sessão realizada em 9.3.2016, o regime de recurso será determinado pela data da publicação do provimento jurisdicional impugnado. Assim sendo, no presente caso, aplica-se o Código de Processo Civil de 2015. 2. Consoante pacífica jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, o conceito de tratado ou lei federal, previsto no artigo 105, III, "a", da Constituição Federal, deve ser considerado em seu sentido estrito, não compreendendo súmulas de tribunais, bem como atos administrativos normativos (Súmula n. 518 do Superior Tribunal de Justiça). Precedentes. 3. **Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (enunciados sumulares n. 5 e 7 desta Corte).** 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AgInt no AREsp 1600498/SC, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 31/08/2020, DJe 04/09/2020.) [grifou-se]

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR E ILEGITIMIDADE PASSIVA. CONTRATO SOB REGIME DE ADMINISTRAÇÃO OU PREÇO DE CUSTO. SIMULAÇÃO. REEXAME. SÚMULA N. 7/STJ. CADEIA DE FORNECEDORES. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PELOS PROMITENTE-COMPRADORES. CORREÇÃO MONETÁRIA. DATA DO DESEMBOLSO. 1. **No caso, o Tribunal de origem entendeu aplicável o Código de Defesa do Consumidor e responsabilizou as recorrentes pelo atraso na conclusão das obras do empreendimento imobiliário, anotando que, em verdade, não houve a celebração de contrato sob regime de administração ou preço justo, mas contrato típico de incorporação imobiliária sujeito às normas do CDC. A reforma desse entendimento encontra óbice na Súmula n. 7/STJ.** 2. Incidente o Código de Defesa do Consumidor, aplica-se o entendimento pacífico do STJ de que, em se tratando de relação de consumo, são responsáveis solidariamente perante o consumidor, em caso de defeito ou vício, todos aqueles que tenham integrado a cadeia do fornecimento do produto ou da prestação de serviço. 3. "E m caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso" (AgInt no AgInt no AREsp n. 1.644.843/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/9/2020, DJe de 24/9/2020). 4. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. (AREsp n. 2.893.845/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 26/9/2025.) [grifou-se]

Além disso, o Tribunal local decidiu de acordo com o entendimento jurisprudencial desta Corte no sentido de que, *in verbis*:

PROCESSO CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. RETORNO AO **"STATUS QUO ANTE"**. NECESSIDADE DE DEVOLUÇÃO DO NUMERÁRIO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. 1. **Declarada a nulidade do negócio simulado, é imprescindível o retorno das partes ao estado anterior, com a restituição dos valores desembolsados, sob pena de enriquecimento ilícito.** 2. **Modificar as conclusões do acórdão recorrido requer, necessariamente, o reexame de fatos e provas, o que é vedado ao STJ, em recurso especial, por esbarrar no óbice da Súmula n. 7/STJ.** Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.536.600/DF, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.) [grifou-se]

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. CONTRATO CELEBRADO POR ABSOLUTAMENTE INCAPAZ. VALORES DISPONIBILIZADOS EM SUA CONTA CORRENTE. **NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO. RETORNO AO "STATUS QUO ANTE". NECESSIDADE DE DEVOLUÇÃO DO NUMERÁRIO. SÚMULA 83/STJ.** AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. **Nos termos da jurisprudência do STJ, "a declaração de nulidade do contrato impõe a restituição das partes ao estado anterior, o que independente de pedido específico das partes"** (AgInt nos EDcl no REsp 1.676.044/AM, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Quarta Turma, julgado em 16/8/2021, DJe de 18/8/2021). 2. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial. (AgInt no AREsp n. 1.198.906/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 15/12/2023.) [grifou-se]

Aplicam-se portanto, as Súmulas 5, 7 e 83 do STJ, as quais obstem o conhecimento do recurso por ambas alíneas do permissivo constitucional.

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA AGRAVANTE. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que o reconhecimento da prescrição intercorrente exige a comprovação da inércia e desídia do exequente. 1.1 Avaliar se houve desídia do exequente capaz de permitir a ocorrência de prescrição intercorrente demanda o revolvimento de matéria fático-probatória, providência vedada pela Súmula 7/STJ. 2. **Os óbices das Súmulas 83 e 7 do STJ impedem o exame do recurso especial interposto tanto pela alínea 'a' quanto pela 'c'.** 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.241.358/GO, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024) [grifou-se]

Conforme se extrai do trecho acima transcrito, permanece nítido que acolher a pretensão da agravante, no sentido de reavaliar o cabimento do ressarcimento da taxa de ocupação, implicaria na reanálise do contrato e no revolvimento do conteúdo fático-probatório dos autos, providência vedada diante do teor das Súmulas 5 e 7/STJ.

Igualmente, aplicável a Súmula 83/STJ porque conforme demonstrado simulação de negócio jurídico tem por consequência a nulidade absoluta do pacto firmado entre as partes.

Acrescente-se:

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. CONTRATO DE MÚTUO COM NECESSIDADE DE INVESTIMENTO DA QUANTIA ASSIM OBTIDA EM

DEBÊNTURE DE SOCIEDADE COLIGADA AO BANCO SANTOS. ARTIGOS INDICADOS QUE NÃO POSSUEM CONTEÚDO NORMATIVO APTO A AFASTAR A TESE DO ACÓRDÃO ESTADUAL QUANTO A ILICITUDE DAS OPERAÇÕES DE RECIPROCIDADE. SÚMULA Nº 284 DO STF. SIMULAÇÃO. ART. 167 DO CC/2002. NEGÓCIO JURÍDICO NULO. A SIMULAÇÃO PODE SER ALEGADA POR UMA DAS PARTES CONTRA A OUTRA. INÓPONIBILIDADE DAS EXCEÇÕES PESSOAIS A TERCEIROS DE BOA-FÉ. MASSA FALIDA QUE NÃO PODE SER CONSIDERADA TERCEIRA QUANTO AOS NEGÓCIOS CELEBRADOS PELA SOCIEDADE FALIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. ART. 85, § 11, DO NCPC. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E NELA NÃO PROVIDO. 1. Não há falar em omissão e falta de fundamentação no acórdão se o Tribunal estadual motivou adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 2. Os dispositivos legais que tratam da dação em pagamento (art. 356 do CC/2002), do efeito da transferência do empréstimo, com os riscos a partir de então assumidos pelo mutuário (art. 587 do CC/2002), da vinculação da garantia ao cumprimento da obrigação (art. art. 1.419 do CC/2002) e do direito de excussão (art. 1.422 do CC/2002), não possuem conteúdo normativo apto a alterar o acórdão estadual, que concluiu pela ilicitude das operações de reciprocidade entabuladas pela instituição financeira. Incidência, por analogia, da Súmula nº 284 do STF.3. **O negócio jurídico simulado é nulo e consequentemente ineficaz (art. 167 do CC/2002).** 4. Com o advento do CC/2002 ficou superada a regra que constava do art. 104 do CC/1916, pela qual, na simulação, os simuladores não poderiam alegar o vício um contra o outro, pois ninguém poderia se beneficiar da própria torpeza. **O art. 167 do CC/2002 alçou a simulação como motivo de nulidade do negócio jurídico.** Sendo a simulação uma causa de nulidade do negócio jurídico, pode ser alegada por uma das partes contra a outra (Enunciado nº 294/CJF da IV Jornada de Direito Civil). Precedentes e Doutrina. 5. O Tribunal paulista, ao analisar o conjunto fático-probatório dos autos, concluiu que o negócio jurídico entabulado pelas partes, consistente na celebração de contrato de mútuo com necessidade de investimento da quantia obtida em debênture de sociedade coligada, não padecia de vício de consentimento (dolo). Os negócios assim realizados não pretenderam estimular em momento algum o desenvolvimento das atividades da empresa tomadora do empréstimo, e sim camuflar a prática de negócio diverso, simulado por parte da instituição financeira. 6. A inoponibilidade das exceções pessoais também não se aplica a massa falida, composta em seu aspecto objetivo pelo acervo patrimonial outrora pertencente a sociedade falida, uma vez que ela apenas sucede essa última nas relações jurídicas por ela mantidas, não sendo possível considerá-la terceira em relação a negócios celebrados pela sociedade cuja quebra foi decretada (REsp nº 1.501.640/SP, minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 27/11/2018, REPDJe de 7/12/2018, DJe de 06/12/2018). 7. Em razão da aplicabilidade das regras do CPC/2015 e do não provimento do presente recurso, majoro os honorários fixados anteriormente, em 5% do valor atualizado da causa, limitados a 20%, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do NCPC.8. Recurso especial conhecido em parte e nela não provido.(REsp n. 2.037.095/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/3/2024, DJe de 11/4/2024.)

Inafastáveis, portanto, as Súmulas 5, 7 e 83/STJ.

De rigor, portanto, a manutenção da decisão agravada.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Aglnt no AREsp 2.983.687 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0250844-5

Número de Origem:
10805935820218260100

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do Aglnt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBONI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FREITAS E FREITAS CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : MARCELO CARLOS DE FREITAS - SP252104
ELISA DA SILVA - SP242312
AGRAVADO : LUIZ ALBERTO DE MELO
ADVOGADOS : WILLIAM KIHARA - SP184526
WESLEY JOSÉ MADUREIRA - SP155315

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FREITAS E FREITAS CONSTRUTORA LTDA
ADVOGADOS : MARCELO CARLOS DE FREITAS - SP252104
ELISA DA SILVA - SP242312
AGRAVADO : LUIZ ALBERTO DE MELO
ADVOGADOS : WILLIAM KIHARA - SP184526
WESLEY JOSÉ MADUREIRA - SP155315

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026