SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2257868 - MT (2026/0042629-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	ADELAIDE LUCILA DE CAMARGO - ESPÓLIO
REPR. POR	:	IRENE DE CAMARGO RIBEIRO - INVENTARIANTE
ADVOGADA	:	DAIANY FRANK - MT019270O
RECORRIDO	:	HERMES DA SILVA FILHO
RECORRIDO	:	SHAKIRA ZAMORA DA SILVA
ADVOGADOS	:	VIVIANE FATIMA JACOBSEN FREITAS - MT28034
		ANA PAULA BARAUNA DE MERCE - MT026807O

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso que, em apelação cível, manteve a nulidade de contrato de compra e venda de imóvel de espólio e a reintegração de posse, e, em embargos de declaração, condicionou a reintegração à restituição do preço.
2. A controvérsia decorre de ação ordinária de nulidade de negócio jurídico c/c reintegração de posse e reparação de danos, em razão de venda de imóvel de espólio sem autorização judicial e sem anuência de todos os herdeiros.
3. O Juízo de primeiro grau declarou a nulidade absoluta, determinou a reintegração com desocupação em quinze dias e rejeitou o arbitramento de aluguéis retroativos.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação e, nos embargos de declaração acolhidos com efeitos infringentes, condicionou a reintegração à prévia restituição de R$ 132.000,00, suspendendo a desocupação até o pagamento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o condicionamento da reintegração de posse à prévia restituição do preço afronta o art. 1.228 do CC e confere indevido

Documento eletrônico VDA60459958 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/09/2026 13:20:53
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: a46fad2a-c150-4d7a-a408-d65b9d0fb775

direito de retenção ao adquirente; e (ii) saber se a interpretação do retorno ao status quo ante do art. 182 do CC permite suspender a reintegração até o pagamento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, na espécie, a pretensão de afastar a premissa de que houve pagamento de R$ 132.000,00 demanda reexame do acervo fático-probatório, relativamente ao ponto jurídico da comprovação do preço.

7. Ocorreu a ofensa ao art. 1.228 do CC, pois o direito de sequela do legítimo proprietário não se subordina ao cumprimento prévio de obrigação pessoal de restituição imputada a herdeiros beneficiados, sendo indevido o reconhecimento de direito real de retenção ao adquirente de venda a non domino.

8. Ocorreu a ofensa ao art. 182 do CC, porque o retorno ao status quo ante impõe restituições recíprocas sem converter a obrigação de devolver o preço em condição suspensiva da reintegração do imóvel, devendo-se harmonizar a eficácia restitutória com a reivindicação do domínio.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: "1. O crédito dos adquirentes oriundo de preço pago em venda a *non domino* não autoriza retenção do imóvel perante o legítimo proprietário, resolvendo-se em perdas e danos contra os alienantes indevidos. 2. A restituição recíproca decorrente da nulidade contratual (art. 182 do CC) não condiciona o exercício do direito de sequela do proprietário (art. 1.228 do CC) nem legitima suspender a reintegração de posse até o pagamento. 3. É inviável, em recurso especial, reexaminar a conclusão das instâncias ordinárias sobre a efetiva realização do pagamento, por força da Súmula 7 do STJ."

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CC, arts. 182 e 1.228.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, REsp n. 2.115.178/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/5/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.988.706/GO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 1.198.906/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/12/2023.

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 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 29 de setembro de 2026.

Documento eletrônico VDA60459958 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/09/2026 13:20:53
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: a46fad2a-c150-4d7a-a408-d65b9d0fb775

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60459958 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 30/09/2026 13:20:53
Publicação no DJEN/CNJ de 02/10/2026. Código de Controle do Documento: a46fad2a-c150-4d7a-a408-d65b9d0fb775

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2257868 - MT (2026/0042629-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	ADELAIDE LUCILA DE CAMARGO - ESPÓLIO
REPR. POR	:	IRENE DE CAMARGO RIBEIRO - INVENTARIANTE
ADVOGADA	:	DAIANY FRANK - MT019270O
RECORRIDO	:	HERMES DA SILVA FILHO
RECORRIDO	:	SHAKIRA ZAMORA DA SILVA
ADVOGADOS	:	VIVIANE FATIMA JACOBSEN FREITAS - MT28034
		ANA PAULA BARAUNA DE MERCE - MT026807O

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso que, em apelação cível, manteve a nulidade de contrato de compra e venda de imóvel de espólio e a reintegração de posse, e, em embargos de declaração, condicionou a reintegração à restituição do preço.
2. A controvérsia decorre de ação ordinária de nulidade de negócio jurídico c/c reintegração de posse e reparação de danos, em razão de venda de imóvel de espólio sem autorização judicial e sem anuência de todos os herdeiros.
3. O Juízo de primeiro grau declarou a nulidade absoluta, determinou a reintegração com desocupação em quinze dias e rejeitou o arbitramento de aluguéis retroativos.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação e, nos embargos de declaração acolhidos com efeitos infringentes, condicionou a reintegração à prévia restituição de R$ 132.000,00, suspendendo a desocupação até o pagamento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se o condicionamento da reintegração de posse à prévia restituição do preço afronta o art. 1.228 do CC e confere indevido

Documento eletrônico VDA59595299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 19:00:08
Código de Controle do Documento: 56d6b411-ca14-46d8-9efb-bc570611b683

direito de retenção ao adquirente; e (ii) saber se a interpretação do retorno ao status quo ante do art. 182 do CC permite suspender a reintegração até o pagamento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ porque, na espécie, a pretensão de afastar a premissa de que houve pagamento de R$ 132.000,00 demanda reexame do acervo fático-probatório, relativamente ao ponto jurídico da comprovação do preço.

7. Ocorreu a ofensa ao art. 1.228 do CC, pois o direito de sequela do legítimo proprietário não se subordina ao cumprimento prévio de obrigação pessoal de restituição imputada a herdeiros beneficiados, sendo indevido o reconhecimento de direito real de retenção ao adquirente de venda a non domino.

8. Ocorreu a ofensa ao art. 182 do CC, porque o retorno ao status quo ante impõe restituições recíprocas sem converter a obrigação de devolver o preço em condição suspensiva da reintegração do imóvel, devendo-se harmonizar a eficácia restitutória com a reivindicação do domínio.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: "1. O crédito dos adquirentes oriundo de preço pago em venda a *non domino* não autoriza retenção do imóvel perante o legítimo proprietário, resolvendo-se em perdas e danos contra os alienantes indevidos. 2. A restituição recíproca decorrente da nulidade contratual (art. 182 do CC) não condiciona o exercício do direito de sequela do proprietário (art. 1.228 do CC) nem legitima suspender a reintegração de posse até o pagamento. 3. É inviável, em recurso especial, reexaminar a conclusão das instâncias ordinárias sobre a efetiva realização do pagamento, por força da Súmula 7 do STJ."

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, *a* e *c*; CC, arts. 182 e 1.228.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 7; STJ, REsp n. 2.115.178/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/5/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.988.706/GO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 1.198.906/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/12/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ESPÓLIO DE ADELAIDE LUCILA DE CAMARGO (espólio) com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso em apelação cível nos autos de ação ordinária de nulidade de negócio jurídico cumulada com reintegração de posse e reparação de danos.

Documento eletrônico VDA59595299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 19:00:08
Código de Controle do Documento: 56d6b411-ca14-46d8-9efb-bc570611b683

O julgado foi assim ementado (fls. 328-329):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR DANOS. VENDA DE IMÓVEL DE ESPÓLIO SEM AUTORIZAÇÃO JUDICIAL E SEM ANUÊNCIA DE TODOS OS HERDEIROS. NULIDADE ABSOLUTA. POSSE ILEGÍTIMA. BENFEITORIAS NÃO COMPROVADAS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Apelação Cível interposta por HERMES DA SILVA FILHO e SHAKIRA ZAMORA DA SILVA contra sentença que julgou parcialmente procedente a Ação Ordinária de Nulidade de Negócio Jurídico cumulada com Reintegração de Posse e Reparação de Danos proposta pelo ESPÓLIO DE ADELAIDE LUCILA DE CAMARGO, declarando nulo o contrato de compra e venda do imóvel rural denominado "Estância Pedra da Serpente", determinando a reintegração da posse ao espólio e indeferindo indenização por benfeitorias.

II. Questão em discussão

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se o indeferimento da prova testemunhal configurou cerceamento de defesa; e (ii) estabelecer se o negócio jurídico de compra e venda celebrado sem autorização judicial e sem a anuência de todos os herdeiros é válido, e, em caso de nulidade, se assiste aos adquirentes direito à indenização por benfeitorias.

III. Razões de decidir

3. O indeferimento da prova testemunhal não configura cerceamento de defesa quando os documentos juntados são suficientes para a solução da causa, tratando-se de controvérsia eminentemente de direito (CPC, art. 355, I).

4. O regime jurídico da herança é indivisível até a partilha (CC, art. 1.791), sendo ineficaz a alienação de bem do espólio sem prévia autorização judicial e sem a unanimidade dos herdeiros (CC, art. 1.793, § 3º; CPC, art. 619).

5. A alienação irregular de bem do espólio configura hipótese de venda a non domino, caracterizando nulidade absoluta do negócio jurídico, independentemente da boa-fé dos adquirentes, conforme jurisprudência do STJ.

6. A indenização por benfeitorias exige pedido específico e prova adequada da sua existência, natureza e valor (STJ, REsp 1.836.846/PR). A mera juntada de fotografias sem discriminação técnica não supre o ônus probatório (CPC, art. 373, I), inviabilizando o deferimento do pleito.

7. Reconhecida a nulidade, deve ser reintegrada a posse ao espólio, impondo-se o retorno ao status quo ante, sem direito à retenção ou indenização por benfeitorias não comprovadas.

IV. Dispositivo e tese

8. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. O indeferimento de prova testemunhal não configura cerceamento de defesa quando a matéria é eminentemente de direito e os documentos constantes nos autos são suficientes ao julgamento. 2. A alienação de bem do espólio sem autorização judicial e sem a anuência de todos os herdeiros é absolutamente nula, ainda que realizada de boa-fé. 3. O direito à indenização por benfeitorias exige prova adequada de sua existência, natureza e valor, não bastando a apresentação de fotografias.

Documento eletrônico VDA59595299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 19:00:08
Código de Controle do Documento: 56d6b411-ca14-46d8-9efb-bc570611b683

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.791, parágrafo único; 1.793, § 3º; 1.219. CPC, arts. 355, I; 373, I; 619; 85, § 11. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 2.242.127/BA, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, j. 04.11.2024, DJe 06.11.2024; STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1.811.800/RS, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 12.12.2022, DJe 14.12.2022; STJ, AgInt no AREsp 997.707/BA, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 08.05.2023, DJe 11.05.2023; STJ, REsp 1.836.846/PR, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 22.09.2020, DJe 28.09.2020.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 364-365):

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. NULIDADE ABSOLUTA DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. OMISSÃO CONFIGURADA. EFEITOS INFRINGENTES. REINTEGRAÇÃO CONDICIONADA À DEVOLUÇÃO DO PREÇO. ACOLHIMENTO.

I. Caso em exame

1. Embargos de Declaração opostos por HERMES DA SILVA FILHO e SHAKIRA ZAMORA DA SILVA contra acórdão que manteve a nulidade absoluta do contrato de compra e venda do imóvel rural denominado “Estância Pedra da Serpente” e determinou a reintegração da posse em favor do ESPÓLIO DE ADELAIDE LUCILA DE CAMARGO, sem análise expressa sobre a restituição dos valores pagos. Os Embargantes alegam omissão quanto às consequências patrimoniais da nulidade, requerendo devolução da quantia de R$ 132.000,00, condicionamento da reintegração à restituição e aplicação dos princípios da vedação ao enriquecimento sem causa e da equidade.

II. Questão em discussão

2. Há três questões em discussão: (i) definir se houve omissão no acórdão embargado quanto à restituição dos valores pagos na aquisição do imóvel; (ii) estabelecer os efeitos concretos da nulidade absoluta, notadamente o alcance do “retorno ao status quo ante”; e (iii) determinar se a reintegração da posse deve ser condicionada à prévia restituição do preço pago, em observância ao princípio da vedação ao enriquecimento sem causa.

III. Razões de decidir

3. Os embargos de declaração são cabíveis para sanar omissão, contradição, obscuridade ou erro material, podendo excepcionalmente possuir efeitos modificativos quando a integração da decisão implicar alteração de seu resultado (CPC, art. 1.022).

4. Constatada omissão relevante, pois as razões de apelação formularam pedido expresso de restituição dos valores pagos, no montante de R$ 132.000,00, não enfrentado pelo acórdão embargado, limitando-se este a referência genérica ao ” status quo ante “.

5. A nulidade absoluta do negócio jurídico gera efeitos ex tunc , impondo a restituição recíproca das partes (CC, art. 182), sendo ilícito permitir que o espólio recupere o bem sem restituir os valores recebidos.

Documento eletrônico VDA59595299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 19:00:08
Código de Controle do Documento: 56d6b411-ca14-46d8-9efb-bc570611b683

> 6. O princípio da vedação ao enriquecimento sem causa (CC, art. 884) veda que o espólio e seus herdeiros sejam beneficiados indevidamente, sobretudo porque quatro dos cinco herdeiros receberam as quantias pagas pelos Embargantes.
>
> 7. A reintegração da posse somente pode ser efetivada após a restituição da quantia paga, devidamente corrigida e acrescida de juros de mora, assegurando o equilíbrio contratual e a simultaneidade das prestações.
>
> 8. A obrigação de restituir recai sobre os herdeiros que participaram da transação e se beneficiaram do preço, em proporção ao que receberam, a ser definida em liquidação de sentença caso não haja consenso.
>
> IV. Dispositivo e tese
>
> 9. Embargos de Declaração acolhidos, com efeitos infringentes.
>
> Tese de julgamento: 1. A omissão quanto ao pedido de restituição de valores pagos em contrato nulo deve ser suprida em embargos de declaração, ainda que com efeitos infringentes. 2. A declaração de nulidade absoluta de negócio jurídico impõe a restituição recíproca das partes, abrangendo tanto a devolução do bem quanto a do preço. 3. A vedação ao enriquecimento sem causa exige que a reintegração da posse do imóvel seja condicionada à prévia restituição dos valores pagos. 4. A responsabilidade pela restituição do preço incumbe aos herdeiros que efetivamente se beneficiaram do negócio jurídico nulo. Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 1.022; CC, arts. 182 e 884.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 1.228, do Código Civil, porque o acórdão recorrido condicionou a reintegração de posse à prévia restituição de preço, conferindo, em sua ótica, direito de retenção indevido a possuidores de má-fé e esvaziando o direito de sequela do proprietário, além de afirmar inexistência de comprovação idônea de pagamento; e

b) 182, do Código Civil, já que o retorno ao *status quo ante* foi interpretado para criar prejudicialidade entre prestações, suspendendo a reintegração até o pagamento, quando, segundo defende, as obrigações deveriam ser simultâneas, porém autônomas.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a reintegração de posse somente poderia ser efetivada após a restituição da quantia paga, divergiu do entendimento dos precedentes indicados, notadamente AgInt no REsp n. 2.088.196/SP e AgInt no AREsp n. 1.198.906/SP, que, em sua leitura, determinam a imediata reintegração e tratam a restituição de valores como obrigação autônoma.

Documento eletrônico VDA59595299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 19:00:08
Código de Controle do Documento: 56d6b411-ca14-46d8-9efb-bc570611b683

Requer o provimento do recurso para que se afaste a condição de prévia restituição de valores e se determine a imediata expedição do mandado de reintegração de posse em favor do espólio; requer ainda, para que se arbitre aluguel sobre o imóvel, a ser apurado em cumprimento de sentença, e se restrinja a posse dos recorridos a 4 hectares, conforme indicado nos contratos reputados nulos (fls. 374-388).

Contrarrazões às fls. 411-421.

O recurso especial foi admitido (fls. 422-423).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia tem origem em ação de nulidade de negócio jurídico cumulada com reintegração de posse e reparação de danos proposta pelo ESPÓLIO DE ADELAIDE LUCILA DE CAMARGO em razão da alienação do imóvel rural denominado "Estância Pedra da Serpente", integrante do acervo hereditário, realizada sem autorização judicial e sem anuência de todos os herdeiros.

O Juízo de primeiro grau declarou a nulidade absoluta do negócio jurídico e determinou a reintegração da posse do imóvel em favor do espólio, concedendo aos réus o prazo de quinze dias para desocupação. Rejeitou, entre outros, o pedido do autor de arbitramento de aluguéis retroativos.

A Corte de origem negou provimento à apelação dos réus, mantendo a declaração de nulidade e a reintegração, por entender configurada venda *a non domino* decorrente da alienação de bem do espólio sem as formalidades legais.

Em posterior julgamento dos embargos de declaração opostos pelos adquirentes, contudo, o Tribunal reconheceu omissão quanto ao pedido de restituição dos valores pagos e atribuiu efeitos infringentes ao recurso para

Documento eletrônico VDA59595299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 19:00:08
Código de Controle do Documento: 56d6b411-ca14-46d8-9efb-bc570611b683

condicionar a reintegração à prévia restituição de R$ 132.000,00, determinando que a obrigação fosse suportada pelos herdeiros que efetivamente receberam o preço, na proporção do benefício de cada qual, e suspendendo a ordem de desocupação até o pagamento.

I – Art. 1.228 do Código Civil

O recorrente sustenta que o condicionamento da reintegração à restituição prévia do preço impede o exercício do direito do proprietário de reaver a coisa de quem injustamente a possua e nega a ocorrência do pagamento de R$ 132.000,00.

No caso, o Tribunal de origem assentou que os adquirentes comprovaram o pagamento e que quatro dos cinco herdeiros dele se beneficiaram.

A revisão da conclusão acerca da efetiva realização do pagamento exigiria reexame do conjunto fático-probatório, providência inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

O referido óbice, entretanto, restringe-se a premissa fática relativa ao pagamento e não impede o exame da consequência jurídica atribuída pelo acórdão ao crédito reconhecido.

Fixadas, portanto, as premissas de que o negócio é ineficaz/nulo perante o espólio, que os adquirentes desembolsaram R$ 132.000,00 e que os valores beneficiaram determinados herdeiros, cumpre definir se o crédito daí decorrente pode impedir o proprietário de reaver o imóvel.

A resposta deve ser negativa.

A jurisprudência das Turmas de Direito Privado distingue o direito do legítimo proprietário de recuperar o bem das pretensões obrigacionais pertencentes ao adquirente que contratou com quem não possuía poderes para aliená-lo.

A Terceira Turma, no REsp n. 2.115.178/SP (relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/5/2024, DJe de 24/5/2024), assentou que

Documento eletrônico VDA59595299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 19:00:08
Código de Controle do Documento: 56d6b411-ca14-46d8-9efb-bc570611b683

o legítimo proprietário pode reivindicar o imóvel mesmo em detrimento de terceiro adquirente de boa-fé, cabendo a este buscar a correspondente reparação em face daquele que realizou a alienação indevida.

No mesmo sentido, a Quarta Turma, no AgInt no AREsp n. 2.988.706/GO (relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026), concluiu que o direito do adquirente de boa-fé, em casos de venda *a non domino*, resolve-se em perdas e danos a serem postuladas contra o alienante indevido, e não contra o legítimo proprietário.

Na hipótese, a própria Corte estadual estabeleceu que a obrigação de restituir os R$ 132.000,00 não recai indistintamente sobre o espólio, mas sobre os herdeiros que participaram da negociação e efetivamente auferiram os valores, na proporção do benefício obtido.

Não se mostra compatível com a orientação acima, portanto, sujeitar o direito do espólio de recuperar bem integrante do acervo hereditário ao prévio cumprimento de obrigações pecuniárias imputadas a determinados herdeiros em razão de negócio celebrado sem poderes de disposição sobre o imóvel.

O crédito dos recorridos permanece íntegro nos termos reconhecidos pelo acórdão, mas não lhes confere direito de reter o imóvel perante o legítimo titular até a satisfação da obrigação.

II – Art. 182 do Código Civil

O recorrente também sustenta violação do art. 182 do Código Civil, ao argumento de que o retorno ao *status quo ante* não autorizaria subordinar a restituição do imóvel ao prévio pagamento do preço.

Registre-se que é correto afirmar que a declaração de nulidade impõe, em regra, o retorno das partes à situação anterior, inclusive com a restituição das prestações executadas.

Documento eletrônico VDA59595299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 19:00:08
Código de Controle do Documento: 56d6b411-ca14-46d8-9efb-bc570611b683

A Quarta Turma, no AgInt no AREsp n. 1.198.906/SP (relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/12/2023, DJe de 15/12/2023), reafirmou que a nulidade contratual acarreta a restituição das partes ao *status quo ante*, independentemente de pedido específico.

Essa orientação, entretanto, disciplina a recomposição patrimonial decorrente do negócio inválido e não cria, em favor do adquirente, direito real de retenção oponível ao verdadeiro proprietário.

No caso, o retorno ao *status quo ante* deve compreender ambas as consequências: a) o imóvel retorna ao espólio e b) os valores recebidos devem ser restituídos pelos sujeitos que deles se beneficiaram, conforme já determinado pelo Tribunal de origem.

O que não encontra amparo no art. 182 é converter uma dessas obrigações em condição suspensiva da outra quando o direito de propriedade pertence a sujeito diverso daqueles a quem foi imputada a obrigação pessoal de restituição.

A conclusão harmoniza a eficácia restitutória do art. 182 com o direito de sequela previsto no art. 1.228 do Código Civil, sem proporcionar enriquecimento sem causa ao espólio nem atribuir aos adquirentes direito de retenção não previsto em lei.

Impõe-se, portanto, afastar apenas o condicionamento e a suspensão da ordem de desocupação, preservando integralmente a obrigação de restituição dos R$ 132.000,00, com seus consectários, na forma definida pelo Tribunal de origem.

III – Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe provimento** para: a) afastar a condição de prévia restituição da quantia de R$ 132.000,00 para efetivação da reintegração de posse; b) afastar a

Documento eletrônico VDA59595299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 19:00:08
Código de Controle do Documento: 56d6b411-ca14-46d8-9efb-bc570611b683

suspensão da ordem de desocupação até o pagamento; e c) restabelecer, nesse ponto, a determinação de reintegração da posse do imóvel em favor do ESPÓLIO DE ADELAIDE LUCILA DE CAMARGO, com desocupação no prazo de quinze dias, nos termos fixados pelas instâncias ordinárias.

Permanece íntegra a determinação de restituição aos recorridos da quantia de R$ 132.000,00, corrigida monetariamente e acrescida dos juros estabelecidos pelo Tribunal de origem, a ser suportada pelos herdeiros que efetivamente participaram da transação e se beneficiaram dos valores, na proporção do que cada qual auferiu, na forma estabelecida no acórdão recorrido.

É o voto.

Documento eletrônico VDA59595299 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 31/08/2026 19:00:08
Código de Controle do Documento: 56d6b411-ca14-46d8-9efb-bc570611b683

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.257.868 / MT

Número Registro: 2026/0042629-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10086220820248110041

Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ADELAIDE LUCILA DE CAMARGO - ESPÓLIO
REPR. POR	: IRENE DE CAMARGO RIBEIRO - INVENTARIANTE
ADVOGADA	: DAIANY FRANK - MT019270O
RECORRIDO	: HERMES DA SILVA FILHO
RECORRIDO	: SHAKIRA ZAMORA DA SILVA
ADVOGADOS	: VIVIANE FATIMA JACOBSEN FREITAS - MT28034 ANA PAULA BARAUNA DE MERCE - MT026807O
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO - DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 22/09/2026 a 29/09/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Documento eletrônico VDA60448035 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:39:17
Código de Controle do Documento: d5ce2150-540e-4929-97bf-cde82565b21c

Brasília, 29 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60448035 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/09/2026 11:39:17
Código de Controle do Documento: d5ce2150-540e-4929-97bf-cde82565b21c