



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2286690 - SP(2023/0024736-1)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : BENEDITO DE OLIVEIRA MARQUES
AGRAVANTE : ROSANA APARECIDA REIS JORDAO
ADVOGADOS : JOSÉ ROBERTO GOMES - SP111017
JULIO CESAR GIOSSI BRAULIO - SP115993
AGRAVADO : COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE BAURU
ADVOGADO : VINICIUS MACHI CAMPOS - SP273023

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. A tese de violação do art. 47 do CPC/1973 não prospera, pois a transmissão do imóvel litigioso aos atuais ocupantes não impõe litisconsórcio necessário, uma vez que, nos termos do art. 42, § 3º, do CPC/1973, os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias estendem-se automaticamente ao adquirente ou cessionário, não havendo obrigação de citação ou intervenção obrigatória dos terceiros ocupantes, cuja situação jurídica é reflexo da posição dos alienantes.

2. Assim, revela-se inviável reconhecer nulidade, em sede de embargos de terceiro, sob o fundamento de ausência de litisconsórcio passivo necessário pelos atuais ocupantes do imóvel na ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, proposta pela COHAB contra os compradores originários e já transitada em julgado. A alienação do imóvel litigioso, realizada sem a anuência da COHAB, não altera a legitimidade das partes nem impõe a inclusão dos adquirentes posteriores na demanda originária. Incidência do art. 42, § 3º, do CPC/1973.

3. A jurisprudência do STJ consolidou o entendimento de que o adquirente de coisa litigiosa não possui sequer legitimidade para opor embargos de terceiro, salvo comprovação de boa-fé.

4. O conteúdo normativo do art. 744 do CPC/1973 não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, e não houve oposição de embargos de declaração para suprir tal omissão, configurando ausência de prequestionamento, nos termos da Súmula 211 do STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, 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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 11 de fevereiro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2286690 - SP (2023/0024736-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : BENEDITO DE OLIVEIRA MARQUES
AGRAVANTE : ROSANA APARECIDA REIS JORDAO
ADVOGADOS : JOSÉ ROBERTO GOMES - SP111017
JULIO CESAR GIOSSI BRAULIO - SP115993
AGRAVADO : COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE BAURU
ADVOGADO : VINICIUS MACHI CAMPOS - SP273023

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. A tese de violação do art. 47 do CPC/1973 não prospera, pois a transmissão do imóvel litigioso aos atuais ocupantes não impõe litisconsórcio necessário, uma vez que, nos termos do art. 42, § 3º, do CPC/1973, os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias estendem-se automaticamente ao adquirente ou cessionário, não havendo obrigação de citação ou intervenção obrigatória dos terceiros ocupantes, cuja situação jurídica é reflexo da posição dos alienantes.

2. Assim, revela-se inviável reconhecer nulidade, em sede de embargos de terceiro, sob o fundamento de ausência de litisconsórcio passivo necessário pelos atuais ocupantes do imóvel na ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, proposta pela COHAB contra os compradores originários e já transitada em julgado. A alienação do imóvel litigioso, realizada sem a anuência da COHAB, não altera a legitimidade das partes nem impõe a inclusão dos adquirentes posteriores na demanda originária. Incidência do art. 42, § 3º, do CPC/1973.

3. A jurisprudência do STJ consolidou o entendimento de que o adquirente de coisa litigiosa não possui sequer legitimidade para opor embargos de terceiro, salvo comprovação de boa-fé.

4. O conteúdo normativo do art. 744 do CPC/1973 não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, e não houve oposição de embargos de declaração para suprir tal omissão, configurando ausência de prequestionamento, nos termos da Súmula 211 do STJ.

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

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por BENEDITO DE OLIVEIRA MARQUES e OUTRA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“PRELIMINAR: Litisconsórcio necessário - Inocorrência - Impossibilidade de se decidir a lide (rescisão contratual c/c reintegração de posse) de forma uniforme para ambas as partes - Defesa processual afastada. EMBARGOS DE TERCEIRO - Ação julgada improcedente - Cumprimento de mandado de reintegração de posse resultante da procedência de ação de rescisão de compromisso de compra e venda c/c reintegração de posse ajuizada pela Cohab em face dos primitivos adquirentes - Alegação de que são legítimos possuidores - Inadmissibilidade - Irregularidade ocupacional constatada, diante da ausência de anuência da Cohab - Vedação contratual da aludida cessão - Ressarcimento de valores referentes a supostas benfeitorias realizadas no imóvel - Inadmissibilidade - Inadimplência por longo período (desde 1.997) - Compensação com os danos relativos ao uso e ocupação do imóvel - Sentença mantida - Recurso desprovido.” (e-STJ, fls. 640)

Em seu recurso especial, a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses: (I) art. 47 do Código de Processo Civil, pois teria sido necessário incluir os atuais ocupantes do imóvel no polo passivo da ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse, sob pena de nulidade por ausência de citação de litisconsortes necessários, o que inviabilizaria decisão uniforme para todas as partes envolvidas; e (II) art. 744 do Código de Processo Civil, porque teria sido assegurado aos embargantes o direito de retenção por benfeitorias até a devida indenização, não podendo haver compensação com supostos aluguéis, de modo que a negativa desse direito teria contrariado a disciplina legal da retenção em embargos de terceiro.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 672-683).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Extrai-se dos autos que, na origem, os autores opõem embargos de terceiro c/c retenção por benfeitorias contra a Companhia de Habitação Popular de Bauru (COHAB), afirmando posse mansa e de boa-fé sobre imóvel adquirido por instrumento particular, com anuência tácita da embargada e realização de benfeitorias necessárias e úteis. Alegam nulidade da sentença exequenda por ausência de citação como litisconsortes passivos necessários na ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse, bem como a ineficácia do julgado em relação a terceiros, invocando, entre outros, os arts. 472, 1.046 e 744 do CPC, e requerem suspensão da execução, manutenção na posse, direito de retenção e indenização pelas benfeitorias.

A sentença rejeita os embargos de terceiro, mantendo a execução do mandado de reintegração de posse e condenando os embargantes ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários, observada a gratuidade; na sequência, rejeita embargos de declaração opostos pelos autores, sob fundamento de inexistência de omissão (e-STJ, fls. 640-641; e-STJ, fls. 307).

No acórdão, o eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nega provimento à apelação, afasta a preliminar de litisconsórcio necessário por entender inaplicável o art. 47 do CPC ao caso, e mantém a improcedência dos embargos de terceiro. Fundamenta que a cessão (“contrato de gaveta”) é inoponível à COHAB por vedação contratual, que há inadimplência desde 1997, e que não há direito à retenção por benfeitorias, pois se incorporam ao imóvel sem indenização, com possibilidade de compensação pelo uso e ocupação; adota os fundamentos da sentença como parte integrante da motivação e conclui pelo desprovimento do recurso (e-STJ, fls. 639-645).

Na hipótese em exame, aplica-se o Enunciado nº 2 do Plenário do STJ: *"Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas, até então, pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça"*.

1. Violação ao art. 47 do CPC de 1973.

Alega a parte recorrente que seria indispensável a formação de litisconsórcio passivo na ação de reintegração de posse, com a inclusão dos atuais ocupantes do imóvel, sob pena de nulidade por ausência de citação dos supostos litisconsortes necessários e pela impossibilidade de proferir decisão uniforme em relação a todos os envolvidos.

Na hipótese em exame, a sentença de primeiro grau, prolatada em janeiro de 2003 nos autos dos embargos de terceiro, apresentou a seguinte fundamentação (e-STJ, fls. 291/296):

"Faço o julgamento do feito nos termos do art. 330, I, do Código de Processo Civil, estando o feito suficientemente instruído.

As preliminares confundem-se com o mérito e serão apreciadas em conjunto. Inicialmente, há meio próprio para impugnar o pedido de assistência judiciária deferido, razão pela qual não aprecio a impugnação feita na contestação.

A parte autora requer que seja prolatada sentença para declarar a nulidade da sentença exequenda ou sua ineficácia contra os embargantes, ou reconhecer o direito dos embargantes de adquirirem o imóvel e que residem mediante financiamento hipotecário, sem levar em conta as benfeitorias realizadas e nas mesmas condições em que seria oferecido a terceiro, no caso de retomada, sem

se falar em prestações em atraso, ou reconhecer o direito de retenção pelas benfeitorias realizadas, determinando a prévia indenização pelos gastos despendidos, devidamente atualizados e acrescidos dos juros legais até o efetivo pagamento.

Os embargos de terceiro podem ser opostos a qualquer tempo no processo de conhecimento, enquanto não transitada em julgado a sentença.

Os presentes embargos foram opostos na data de 14 de setembro de 2001, data em que os réus na ação reintegratória já haviam renunciado à apelação, havendo o trânsito em julgado da sentença em 11 de maio de 1996.

Entretanto, não houve a reintegração por parte da Cohab, em razão dos presentes embargos.

A jurisprudência entende que não há óbice ao conhecimento destes embargos, diante da ausência de cumprimento do mandado de reintegração: “O trânsito em julgado de sentença adotada em reintegratória de posse não constitui óbice aos embargos de terceiro” (STJ, 4ª Turma, REsp 4.004/MT, rel. Min. Fontes de Alencar, j. 3.9.96, negaram provimento, v.u., DJU 29.10.96, p. 41.649).

Nenhuma nulidade há a ser declarada quanto à sentença prolatada nos autos da reintegratória.

Isso porque as partes contratantes figuraram no feito e a rescisão baseou-se na comprovação de violação de cláusula contratual.

A sentença é eficaz perante os embargantes, não sendo caso de litisconsórcio necessário, como alegado, já que não há que decidir a lide de forma uniforme para ambas as partes (art. 47 do Código de Processo Civil), sendo distintas as relações jurídicas.

Os embargantes adquiriram a posse do imóvel sem a expressa concordância da embargada Cohab e, pelo contrato, sem aquela, há causa para a rescisão contratual.

Neste mesmo sentido, a apreciação do direito dos embargantes de adquirirem o imóvel depende da aquiescência da embargada, pagamento das despesas do imóvel, de acordo com o extrato juntado aos autos e ainda análise dos ganhos dos embargantes.

Tudo isso poderia ter sido feito administrativamente pelos embargantes quando do contrato com a pessoa de Ronaldo e sua esposa.

Quedaram-se inertes os embargantes, sabedores desta possibilidade, e não cabe, nestes embargos de terceiro, apreciar tais requisitos, que devem ser discutidos em ação própria.

Nenhum direito possuem os embargantes perante a embargada quanto ao imóvel em questão, já que o contrato que fizeram foi com a pessoa de Ronaldo, repete-se, sem aquiescência da Cohab, com o conhecimento desta necessidade, pois o embargante Benedito é advogado e, com certeza, tem ciência dos termos daquele contrato.

Deste modo, sendo imóvel de terceiro, se construiu sabendo que não lhe pertence, não há qualquer direito nos termos dos arts. 516 e 517 do Código Civil, nem o direito de retenção. Deste modo, nenhum direito cabe aos embargantes. Não reconheço os requisitos do art. 17 e seguintes do Código de Processo Civil, razão pela qual não há litigância de má-fé.

Isto posto, julgo improcedente o pedido destes embargos e condeno os embargantes nas custas e despesas processuais, e honorários advocatícios que fixo em 15% do valor dos embargos, pendente a cobrança nos termos da Lei de Assistência Judiciária."

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no julgamento da apelação, afastou a necessidade de litisconsórcio passivo, ao entender que não há possibilidade de decisão uniforme entre os mutuários contratantes e os terceiros ocupantes. Assim, rejeitou a preliminar processual e manteve a improcedência dos embargos de terceiro (fls. 640 e 643-644). Leia-se trecho da fundamentação do acórdão:

"Inicialmente, cumpre anotar que, no que tange ao litisconsórcio necessário pleiteado, razão não assiste aos recorrentes. Isto porque não é caso de aplicação da norma inserta no art. 47 do Código de Processo Civil e, como bem anotado pelo magistrado sentenciante, com relação à ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse, não havia a possibilidade de se decidir a lide de forma uniforme para os ali réus, adquirentes do bem perante a Cohab, e os ora apelantes.

Afastada a defesa processual, no mérito melhor sorte não assiste aos recorrentes.

Isto porque o "Contrato de Promessa de Compra e Venda" datado de 01.09.1994, foi firmado entre Ronaldo da Costa Martins e Alessandra Cristina Granzotti Martins e a Companhia de Habitação Popular de Bauru - Cohab Bauru, sendo certo que nenhuma alteração foi efetuada quanto aos promitentes compradores. Assim é que os primeiros adquirentes são os responsáveis, perante a Cohab, pelo pagamento das parcelas a que se obrigaram quando da celebração do contrato.

Era o quanto bastava para a rejeição dos embargos de terceiro.

Ademais, observo que o imóvel localizado em conjunto habitacional é edificado para resolver o problema da habitação popular, não sendo imóvel para negócio, tanto que condicionada a obrigatoriedade de moradia do adquirente, a risco de que esteja configurada infração contratual.

Ora, se os adquirentes (Ronaldo e Alessandra) alienaram o imóvel para terceiros (Benedito e Rosana), não tendo nenhum deles dado cumprimento ao pagamento das prestações avençadas, impunha-se mesmo a rescisão do contrato, diante da violação das cláusulas que proibiam a transferência dos direitos do quanto avençado a terceiros, sem anuência da Cohab.

Nesse ponto, observo que quando do ajuizamento da ação de rescisão de contrato c/c reintegração de posse, datado de 26.07.2000, o imóvel já contava com atraso no pagamento das prestações desde abril de 1.997.

Além disso, se os mutuários compromissaram bem que não lhes pertencia, evidente que os adquirentes não tomaram as devidas cautelas quando da transação.

Nem se alegue ser o recorrente pessoa simples, que não tinha conhecimento dos termos do contrato a ele "cedido", sem a anuência da Cohab, posto que exerce a profissão de advogado, o que lhe permitiria analisar a legalidade do quanto acordado.

Quanto ao pretensão direito à retenção dos valores gastos com a realização de supostas benfeitorias, ressalto que há previsão contratual no sentido de que as benfeitorias feitas no imóvel ficam a ele incorporadas, sem direito à indenização.

Além disso, os apelantes estão residindo no imóvel, sem nada pagar, por longo período, repita-se, a inadimplência data de abril de 1.997.

Assim, a perda dos valores referentes a eventuais benfeitorias, diante de tal peculiaridade, não afronta qualquer dispositivo legal.

Destarte, de todo processado se conclui que os recorrentes se limitaram a repisar os mesmos argumentos anteriormente deduzidos ao longo do feito e que foram superiormente afastadas pela sentença de Primeiro Grau, importando registrar que a decisão apreciou todas as questões sem violar a Constituição Federal ou qualquer lei infraconstitucional, não logrando as razões expostas no recurso de apelação infirmar os seus sólidos fundamentos, que ficam aqui adotados como parte integrante da presente motivação, tudo de conformidade com o permissivo legal contido no art. 252 do Regimento Interno desta Corte.

Portanto, pelo exposto, rejeitada a defesa processual, meu voto é pelo desprovimento do recurso de apelação."

A tese de violação do art. 47 do CPC de 1973 não prospera.

Os recorrentes sustentam nulidade processual em razão da ausência de litisconsórcio passivo necessário, afirmando que os atuais ocupantes deveriam ter integrado o polo passivo da ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse. Alegam que, por força do art. 47 do CPC/1973, a demanda exigiria decisão uniforme a todos os envolvidos, impondo-se a citação de todos os litisconsortes.

Ocorre que a controvérsia foi adequadamente solucionada pelo Tribunal de origem, que afastou a incidência do art. 47 do CPC/1973.

Nos termos do art. 42, § 3º, do CPC/1973, a alienação da coisa litigiosa não altera a legitimidade das partes, estendendo-se os efeitos da sentença ao adquirente ou cessionário, ainda que não participe do processo. Assim, a eventual transmissão do imóvel pelos mutuários originários, realizada sem anuência da Cohab e, portanto, em afronta às cláusulas contratuais, não gera litisconsórcio necessário com os terceiros ocupantes, pois estes sucedem a posição jurídica dos alienantes, sujeitando-se aos efeitos da decisão, independentemente de citação.

No caso concreto, a sentença, ao analisar os embargos de terceiro, destacou expressamente que “os presentes embargos foram opostos na data de 14 de setembro de 2001, data em que os réus na ação reintegratória já haviam renunciado à apelação, havendo o trânsito em julgado da sentença em 11 de maio de 1996.” Esse dado evidencia que, ao tempo da oposição dos embargos, a relação jurídica originária já estava definitivamente estabilizada entre Cohab e promitentes-compradores, reforçando a inaplicabilidade do litisconsórcio necessário.

O acórdão recorrido consignou que o “Contrato de Promessa de Compra e Venda”, datado de 1º/09/1994, foi firmado entre Ronaldo da Costa Martins e Alessandra Cristina Granzotti Martins e a Companhia de Habitação Popular de Bauru – Cohab Bauru, “sendo certo que nenhuma alteração foi efetuada quanto aos promitentes compradores.” Assim, concluiu a Corte de origem

que “os primeiros adquirentes são os responsáveis, perante a Cohab, pelo pagamento das parcelas a que se obrigaram quando da celebração do contrato.”

O acórdão recorrido observou, ainda, que, à época do ajuizamento da ação de rescisão contratual (julho de 2000), as prestações estavam inadimplidas desde abril de 1997, configurando violação contratual manifesta pelos mutuários originais. A posterior ocupação por terceiros não altera a legitimidade das partes nem impõe sua inclusão obrigatória no polo passivo.

Aliás, vale destacar que a jurisprudência desta Corte Superior consolidou-se no sentido de que o adquirente de coisa litigiosa não ostenta sequer legitimidade para a oposição de embargos de terceiro, haja vista que os efeitos da coisa julgada se estendem automaticamente a ele, nos termos do art. 42, § 3º, do CPC/1973. Tal orientação somente é excepcionada quando comprovada a boa-fé do adquirente, por exemplo, mediante demonstração de que a aquisição ou cessão ocorreu antes da configuração da litigiosidade, ou quando, apesar da diligência empregada, seria objetivamente impossível ter ciência da existência da demanda. Nesse sentido, destacam-se os seguintes precedentes:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS DE TERCEIRO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DOS EMBARGADOS. 1. Consoante a jurisprudência deste Tribunal Superior, o adquirente de coisa litigiosa não é parte legítima para embargos de terceiro. Essa posição é relativizada apenas quando demonstrada a boa-fé do adquirente. Precedentes. 1.1. No caso em tela, o Tribunal de origem constatou a boa-fé dos adquirentes, que não poderiam ter ciência da lide, uma vez que não havia averbação na matrícula do imóvel nem constavam como parte no processo os alienantes. Incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ. 2. Agravo interno desprovido." (AgInt no REsp 1574382/MT, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/10/2018, DJe 29/10/2018, g.n.)

"RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. TERCEIRO ADQUIRENTE. BOA-FÉ. EFICÁCIA SUBJETIVA DA COISA JULGADA. BEM OU DIREITO LITIGIOSO. MARCO INICIAL. LITISPENDÊNCIA. PROPOSITURA DA AÇÃO. CITAÇÃO VÁLIDA. 1. Na origem, cuida-se de embargos de terceiro opostos por adquirente de bem imóvel que busca a proteção possessória tendo em vista ordem de reintegração emanada do cumprimento de sentença oriunda de ação da qual não fez parte. 2. Segundo a regra geral disposta no artigo 472 do Código de Processo Civil, a coisa julgada só opera efeito entre as partes integrantes da lide. 3. O artigo 42, § 3º, do Código de Processo Civil, por exceção, dispõe que, em se tratando de aquisição de coisa ou direito litigioso, a sentença proferida entre as partes originárias estende os seus efeitos ao adquirente ou ao cessionário. 4. Segundo a doutrina especializada, o bem ou direito se torna litigioso com a litispendência, ou seja, com a lide pendente. 5. A lide é considerada pendente, para o autor, com a propositura da ação e, para o réu, com a citação válida. 6. Para o adquirente, o momento em que o bem ou direito é considerado litigioso varia de acordo com a posição ocupada pela parte na relação jurídica processual que sucederia. 7. Se o bem é adquirido por terceiro de boa-fé antes de configurada a litigiosidade, não há falar em extensão dos efeitos da coisa julgada ao adquirente. 8. Recurso especial conhecido e não provido." (REsp 1458741/GO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/04/2015, DJe 17/04/2015, g.n.)

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL LITIGIOSO. LIBERAÇÃO DA CONSTRIÇÃO JUDICIAL. TERCEIRO ADQUIRENTE. ILEGITIMIDADE. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. PUBLICIDADE ACERCA DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL. CIÊNCIA DO COMPRADOR. REGRA DO ART. 42, § 3º, DO CPC. OPOSIÇÃO DE EMBARGOS. PRECEDENTES. NÃO-PROVIMENTO. 1. A convicção a que chegou o Acórdão acerca de que o Recorrente, ao comprar o imóvel, tinha pleno conhecimento de que estava adquirindo coisa litigiosa, decorreu da análise do contrato de compra e venda firmado pelas partes e do conjunto fático-probatório, de modo que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame dos mencionados suportes, obstando a admissibilidade do especial à luz das Súmulas 5 e 7 desta Corte. 2. Ao adquirente de qualquer imóvel impõe-se a cautela de obter certidões junto aos cartórios de distribuição, de processos judiciais, devendo, ainda, informar-se acerca da situação pessoal dos alienantes bem como do próprio imóvel, cientificando-se da existência de eventuais demandas e ônus sobre a unidade objeto do contrato, como, aliás, é do agir comum nos negócios imobiliários. 3. A regra do art. 42, § 3º, do CPC, que estende ao terceiro adquirente os efeitos da coisa julgada, somente deve ser mitigada quando for evidenciado que a conduta daquele tendeu à efetiva apuração da eventual litigiosidade da coisa adquirida. Há uma presunção relativa de ciência do terceiro adquirente acerca da litispendência, cumprindo a ele demonstrar que adotou todos os cuidados que dele se esperavam para a concretização do negócio, notadamente a verificação de que, sobre a coisa, não pendiam ônus judiciais ou extrajudiciais capazes de invalidar a alienação. (RMS 27.358/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/10/2010, DJe 25/10/2010). 4. Não se considera terceiro quem adquire a coisa litigiosa, não podendo, portanto, opor embargos, aplicando-se o disposto no art. 42, par. 3º, do CPC. Precedentes. 5. Recurso Especial a que se nega provimento." (REsp 1227318/MT, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/11/2012, DJe 14/11/2012, g.n.)

"CIVIL E PROCESSUAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. EMBARGOS DE TERCEIRO. SUCESSÃO. PRIMEIROS EMBARGOS INTENTADOS PELO CEDENTE REJEITADOS. INEXISTÊNCIA DE COISA JULGADA. RECONHECIMENTO DE BOA-FÉ. POSSIBILIDADE DE OPOSIÇÃO DE NOVOS EMBARGOS COMO TERCEIRO PELO CESSIONÁRIO. SITUAÇÃO PECULIAR. I. Conquanto, em princípio, não seja possível a oposição de embargos de terceiro por aquele que adquire coisa litigiosa, configura situação peculiar aquela em que o Tribunal estadual, soberano na prova, pronuncia a boa-fé do cessionário e efetiva posse do imóvel, além do que, na espécie, os primeiros embargos correram sem interesse do antigo possuidor, que já vendera seus direitos ao atual terceiro embargante, a quem não foi dada ciência ou possibilidade de intervenção no processo primitivo, tudo de modo a afastar a alegada coisa julgada anterior quanto ao exame de mérito dos primitivos embargos intentados pelo cedente. II. Recurso especial não conhecido." (REsp 691.219/MS, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2009, DJe 16/11/2009, g.n.)

Desse modo, não se verifica nenhuma divergência entre o entendimento firmado pelo acórdão recorrido e a jurisprudência consolidada desta Corte Superior.

Além disso, tendo a Corte de origem firmado sua conclusão a partir da análise do conjunto fático-probatório dos autos, a alteração desse entendimento é inviável em sede de recurso especial, ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

2. Violação ao art. 744 do CPC de 1973.

Segundo a parte recorrente, teria havido negativa de vigência ao direito de retenção por benfeitorias em sede de embargos de terceiro, tanto ao admitir compensação com supostos alugueis quanto ao não garantir a permanência na posse até o pagamento da indenização, em afronta ao regime jurídico aplicável à retenção.

O acórdão, contudo, afastou o direito de retenção, enfatizando a existência de cláusula contratual que determina a incorporação das benfeitorias ao imóvel sem indenização, a inadimplência prolongada desde 1997 e a possibilidade de compensação pelo uso e ocupação. Concluiu, ainda, que a perda dos valores não viola nenhum dispositivo legal (fls. 644-645).

Constata-se que o conteúdo normativo do art. 744 do Código de Processo Civil de 1973, invocado nas razões do recurso especial, não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem, tampouco houve oposição de embargos de declaração para suprir tal omissão.

Para a configuração do prequestionamento, requisito constitucional de admissibilidade, exigido inclusive para matérias de ordem pública, é indispensável que o Tribunal *a quo* se pronuncie sobre os dispositivos legais indicados, apreciando sua aplicação ou afastamento no caso concreto. É necessário que do acórdão recorrido se possa extrair inequívoco juízo de valor sobre as teses jurídicas relacionadas aos artigos tidos por violados, de modo a permitir que esta instância especial examine a controvérsia sob o prisma da correta interpretação da legislação federal. Tal circunstância, contudo, não se verificou na hipótese. Nesse sentido:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INSTALAÇÃO DE ANTENA DE TRANSMISSÃO DE TELEFONIA CELULAR EM EDIFÍCIO. DISPOSITIVOS INDICADOS COMO VIOLADOS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211/STJ. ALTERAÇÃO DE FACHADA. ANUÊNCIA DA INTEGRALIDADE DOS CONDÔMINOS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. FALTA DE COTEJO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. AGRAVO INTERNO DE TIM S.A. IMPROVIDO. 1. O prequestionamento é exigência inafastável contida na própria previsão constitucional, impondo-se como um dos principais pressupostos ao conhecimento do recurso especial. Dessa forma, há a necessidade de ser a causa decidida à luz da legislação federal indicada, com emissão de juízo de valor acerca dos respectivos dispositivos legais, interpretando-se sua aplicação ou não ao caso concreto. 2. O prequestionamento ficto, previsto no art. 1.025 do CPC/2015, só é admissível quando, após a oposição de embargos de declaração na origem, o recorrente suscitar a violação ao art. 1.022 do mesmo diploma, porquanto somente dessa forma é que o órgão julgador poderá verificar a existência do vício e proceder à supressão de grau. 3. Este Superior Tribunal já se manifestou no sentido de que qualquer modificação da fachada do prédio deve vir precedida de autorização pela unanimidade dos condôminos edifícios (art. 10, § 2º, da Lei n. 4.591/1946). 4. A jurisprudência desta Corte de Justiça, seguindo o disposto no art. 1.029, § 1º, do CPC/2015, c/c art. 255, § 1º, do RISTJ, entende que, para demonstração da divergência, não basta a simples transcrição da ementa ou voto do acórdão paradigma, fazendo-se necessário o cotejo analítico entre o aresto recorrido e o divergente, com a explicitação da identidade das situações fáticas e a interpretação diversa emprestada ao mesmo dispositivo de legislação infraconstitucional. 5. Agravo interno de TIM S.A. improvido." (AgInt no AREsp n. 1.645.588/SP, relator **Ministro Marco Aurélio Bellizze**, Terceira Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 4/12/2020, g.n.)*

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO ORDINÁRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA AUTORA.

1. A ausência de enfrentamento da matéria pelo Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento. Incidência das Súmulas 211 do STJ e 282 do STF.

2. Nos termos da jurisprudência deste Superior Tribunal, o princípio da fungibilidade não autoriza que se supere a tempestividade com vistas a receber o recurso principal como recurso adesivo, máxime quando o recorrente não faz qualquer menção ao art. 997, §2.º, do CPC, o que traduz erro grosseiro. Inteligência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

*(AgInt no AREsp n. 2.714.317/BA, relator **Ministro Marco Buzzi**, Quarta Turma, julgado em 11/6/2025, DJEN de 17/6/2025, g.n.)*

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC, tendo em vista que não foram arbitrados nas instâncias ordinárias.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.286.690 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0024736-1

Número de Origem:

20140000725148 3097934003 3097934500 3097934701 3097934902 91790831820038260000

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : BENEDITO DE OLIVEIRA MARQUES

AGRAVANTE : ROSANA APARECIDA REIS JORDAO

ADVOGADOS : JOSÉ ROBERTO GOMES - SP111017

JULIO CESAR GIOSSI BRAULIO - SP115993

AGRAVADO : COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE BAURU

ADVOGADO : VINICIUS MACHI CAMPOS - SP273023

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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

Brasília, 09 de fevereiro de 2026