



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2364726 - SP(2023/0154047-1)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : GILMARIO JESUS DOS SANTOS
AGRAVANTE : JOAO BENVINDO DOS SANTOS
AGRAVANTE : HENRIQUE JESUS DOS SANTOS
AGRAVANTE : JULINHO DAVI MACHADO
ADVOGADO : BRUNO PINHEIRO DE ARAUJO - SP389852
AGRAVADO : ANTONIO CARLOS ALCAZAR
ADVOGADO : JÚLIO AFONSO GIUGLIANO - SP106832
AGRAVADO : CARLOS PEREIRA DE MELO
ADVOGADA : MARIA IZABEL SAHYÃO - SP190728
INTERES. : AGNALDO SABINO PEREIRA

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO E POSSE DE MÁ-FÉ. VENDA A NON DOMINO E DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação de dispositivos do Código Civil e do Código de Processo Civil e por pretensão de reexame do conjunto fático-probatório à luz da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a embargos de terceiro em que se pleiteou a manutenção da posse e, subsidiariamente, o direito de retenção por benfeitorias.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes todos os embargos de terceiro, com exceção de um processo em que reconheceu o direito de retenção por benfeitorias até a indenização e fixou honorários.
4. A Corte de origem manteve a sentença, negou provimento ao recurso na parte conhecida e majorou os honorários sucumbenciais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se a presunção de boa-fé do possuidor com justo título deve prevalecer e se a posse era de boa-fé, à luz dos arts. 1.200,

1.201, parágrafo único, 1.202 e 1.203 do CC; (ii) saber se o ônus da prova foi corretamente atribuído, conforme o art. 373, II, do CPC; (iii) saber se houve interversão da posse com exercício de poderes inerentes à propriedade, nos termos dos arts. 1.196, 1.204 e 1.228 do CC; (iv) saber se há direito de retenção e indenização por benfeitorias nos demais processos, com base nos arts. 1.219 e 96 do CC e; (v) saber se deveria ser assegurada isonomia para extensão do direito de retenção, à luz do art. 139, I, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a revisão da conclusão das instâncias ordinárias sobre a má-fé na posse e a precariedade dos negócios demanda reexame de provas.

7. Na venda a non domino, o negócio é nulo e a boa-fé do adquirente é irrelevante, estando o acórdão alinhado à jurisprudência desta Corte, o que atrai a Súmula n. 83 do STJ.

8. Quanto à extensão do direito de retenção, a matéria é inovação recursal e não foi prequestionada, razão pela qual incidem as Súmulas n. 282 do STF e n. 211 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório quanto à caracterização da posse de má-fé e à aplicação dos arts. 1.201, parágrafo único, e 1.203 do CC. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em consonância com a orientação desta Corte de que a venda a non domino acarreta nulidade absoluta, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente. 3. Incidem as Súmulas n. 282 do STF e n. 211 do STJ diante da inovação recursal e da ausência de prequestionamento quanto à extensão do direito de retenção por benfeitorias.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 96, 1.196, 1.200, 1.201, parágrafo único, 1.202, 1.203, 1.204, 1.219 e 1.228; CPC, arts. 85 § 11, 139 I, 373 II e 1.022.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83, 84 e 211; STF, Súmula n. 282; STJ, AREsp n. 2.495.895/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.342.222/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/11/2021.

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 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 23 de abril de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2364726 - SP(2023/0154047-1)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **GILMARIO JESUS DOS SANTOS**
AGRAVANTE : **JOAO BENVINDO DOS SANTOS**
AGRAVANTE : **HENRIQUE JESUS DOS SANTOS**
AGRAVANTE : **JULINHO DAVI MACHADO**
ADVOGADO : **BRUNO PINHEIRO DE ARAUJO - SP389852**
AGRAVADO : **ANTONIO CARLOS ALCAZAR**
ADVOGADO : **JÚLIO AFONSO GIUGLIANO - SP106832**
AGRAVADO : **CARLOS PEREIRA DE MELO**
ADVOGADA : **MARIA IZABEL SAHYÃO - SP190728**
INTERES. : **AGNALDO SABINO PEREIRA**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO E POSSE DE MÁ-FÉ. VENDA A NON DOMINO E DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação de dispositivos do Código Civil e do Código de Processo Civil e por pretensão de reexame do conjunto fático-probatório à luz da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito a embargos de terceiro em que se pleiteou a manutenção da posse e, subsidiariamente, o direito de retenção por benfeitorias.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes todos os embargos de terceiro, com exceção de um processo em que reconheceu o direito de retenção por benfeitorias até a indenização e fixou honorários.
4. A Corte de origem manteve a sentença, negou provimento ao recurso na parte conhecida e majorou os honorários sucumbenciais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se a presunção de boa-fé do possuidor com justo título deve prevalecer e se a posse era de boa-fé, à luz dos arts. 1.200, 1.201, parágrafo único, 1.202 e 1.203 do CC; (ii) saber se o ônus da prova foi

corretamente atribuído, conforme o art. 373, II, do CPC; (iii) saber se houve interversão da posse com exercício de poderes inerentes à propriedade, nos termos dos arts. 1.196, 1.204 e 1.228 do CC; (iv) saber se há direito de retenção e indenização por benfeitorias nos demais processos, com base nos arts. 1.219 e 96 do CC e; (v) saber se deveria ser assegurada isonomia para extensão do direito de retenção, à luz do art. 139, I, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a revisão da conclusão das instâncias ordinárias sobre a má-fé na posse e a precariedade dos negócios demanda reexame de provas.

7. Na venda a non domino, o negócio é nulo e a boa-fé do adquirente é irrelevante, estando o acórdão alinhado à jurisprudência desta Corte, o que atrai a Súmula n. 83 do STJ.

8. Quanto à extensão do direito de retenção, a matéria é inovação recursal e não foi prequestionada, razão pela qual incidem as Súmulas n. 282 do STF e n. 211 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório quanto à caracterização da posse de má-fé e à aplicação dos arts. 1.201, parágrafo único, e 1.203 do CC. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, pois o acórdão recorrido está em consonância com a orientação desta Corte de que a venda a non domino acarreta nulidade absoluta, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente. 3. Incidem as Súmulas n. 282 do STF e n. 211 do STJ diante da inovação recursal e da ausência de prequestionamento quanto à extensão do direito de retenção por benfeitorias.”

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 96, 1.196, 1.200, 1.201, parágrafo único, 1.202, 1.203, 1.204, 1.219 e 1.228; CPC, arts. 85 § 11, 139 I, 373 II e 1.022.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83, 84 e 211; STF, Súmula n. 282; STJ, AREsp n. 2.495.895/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 1.342.222/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/11/2021.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JULINHO DAVI MACHADO e OUTROS contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração da violação dos arts. 96, 1.196, 1.200, 1.201, 1.202,

1.203 e 1.228 do Código Civil e dos arts. 139, I, e 373, II, do Código de Processo Civil (fls. 873-874), e por pretensão de reexame do conjunto fático-probatório, à luz da Súmula n. 7 do STJ (fls. 873-874).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Contraminuta às fls. 895-901.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de embargos de terceiro.

O julgado foi assim ementado (fl. 564):

EMBARGOS DE TERCEIRO Julgamento conjunto de oito embargos de terceiro Sentença de improcedência em todos, com exceção do processo nº 1001121-38.2019, que foi julgado parcialmente procedente, para garantir ao embargante o direito de retenção Recurso único de todos os embargantes Insurgência Impossibilidade Embargado Carlos que realizou negócio jurídico com o embargado Antonio para aquisição de duas áreas de imóveis de matrículas nº 28.222 e nº 2.905, no valor de R\$ 1.100.000,00, não sendo cumprido, o que ensejou o ajuizamento de Ação de Reintegração de Posse pelo embargado Antonio, que encontra-se em fase de Cumprimento de Sentença Embargado Carlos, todavia, que fracionou a área e alienou aos embargantes, ora apelantes, em sucessivos negócios translativos da posse Conjunto probatório dos autos que demonstram posse de má-fé pelos embargantes Inadimplência e Reintegração de Posse que se deram antes dos negócios jurídicos firmados com os recorrentes - Certidão do distribuidor que apontava diversas ações em nome do embargado Carlos, inclusive uma ação de nulidade do negócio jurídico envolvendo a mesma área do imóvel em discussão - Possibilidade dos recorrentes aferirem a litigiosidade sobre o fracionamento da área maior, não havendo que se falar em desconhecimento do litígio sobre o bem em discussão Ademais, nas matrículas dos imóveis não constam como proprietários os apelados Carlos e Antonio visto que a transmissão da posse vinha se dando através de sucessivos contratos de compra e venda - Daí haveria a necessidade de melhor análise pelos embargantes no momento da realização do negócio jurídico, para se ter uma maior certeza quanto a origem dos direitos que o alienante afirmava ter sobre o imóvel, sendo incabível a proteção possessória aqui reclamada pelos recorrentes - A ocupação exercida pelos recorrentes tem o mesmo caráter da posse com que os imóveis foram adquiridos, ou seja, uma posse viciada, haja vista o inadimplemento do negócio jurídico inicial Aplicação do artigo 1.203 do CC/02 Posse de má-fé dos

embargantes caracterizada Afastamento da proteção possessória Pedido subsidiário Não conhecimento Ausência de pedido sobre o Direito de Retenção nas iniciais dos embargos Somente um embargos de terceiro realizou o pedido sobre o Direito de Retenção (processo nº 1001121-38.2019), sendo a pretensão agasalhada pela r. sentença singular Honorários sucumbenciais majorados, observadas as benesses da gratuidade da justiça Artigo 85, §11 do CPC Sentença mantida - Recurso não provido, na parte conhecida.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 710):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - Possibilidade de julgamento virtual dos embargos declaratórios, vez que ausente previsão legal de sustentação oral neste recurso - Alegação de vícios no v. acórdão embargado Inocorrência Matérias aventadas no recurso foram enfrentadas o bastante para garantir o julgamento do mérito sem os vícios apontados pelo embargante - Embargos rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 1.200, 1.201, parágrafo único, 1.202 e 1.203, do Código Civil, porque o acórdão reconheceu posse de má-fé e afastou a presunção legal de boa-fé, embora os recorrentes tenham adquirido a posse por justo título e em momento anterior à litigiosidade formal, sem clandestinidade, violência ou precariedade, mantendo-se a posse com o mesmo caráter com que foi adquirida;

b) 373, II, do Código de Processo Civil, já que as instâncias ordinárias atribuíram aos recorrentes o encargo de afastar a má-fé, quando competia aos recorridos comprovar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito, inexistindo prova idônea para elidir a presunção do possuidor com justo título;

c) 1.196, 1.204 e 1.228, do Código Civil, pois a posse passou a ser exercida em nome próprio, com interversão e exercício dos poderes inerentes à propriedade, afastando eventual contaminação por vícios do negócio primitivo e evidenciando a melhor posse dos recorrentes;

d) 1.219 e 96, do Código Civil, porquanto, presentes a posse de boa-fé e as benfeitorias úteis comprovadas em perícia, cabia reconhecer o direito de

retenção e indenização, não apenas no processo nº 1001121-38.2019, mas também nos demais, em observância uniforme dos requisitos legais; e

e) 139, I, do Código de Processo Civil, visto que deveria ser assegurada isonomia na extensão do direito de retenção aos casos com aquisição de posse anterior à data do cumprimento de sentença da reintegração, evitando tratamento desigual em hipóteses idênticas.

A parte também invoca a Súmula n. 84 do STJ, afirmando ser admissível a proteção possessória fundada em compromisso de compra e venda desprovido de registro (fls. 570).

Requer o provimento do recurso para que se reforme integralmente o acórdão recorrido, reconheça a posse justa e de boa-fé dos recorrentes e aplique os dispositivos legais apontados; Requer ainda o provimento do recurso para que se estenda o direito de retenção por benfeitorias aos demais processos apensados, em observância ao art. 1.219 do Código Civil e ao art. 139, I, do Código de Processo Civil.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de embargos de terceiro em que a parte autora pleiteou a manutenção da posse e, subsidiariamente, o direito de retenção por benfeitorias.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes todos os embargos de terceiro, com exceção do processo nº 1001121-38.2019, em que reconheceu o direito de retenção por benfeitorias até a indenização; condenou os embargantes ao pagamento de custas e despesas processuais e honorários de 15% sobre o valor da causa, fixando, no processo nº 1001121-38.2019, honorários em 10% (fls. 565).

A Corte de origem manteve a sentença, negando provimento ao recurso, na parte conhecida, e majorou os honorários sucumbenciais para 17% sobre o valor da causa, com exceção de JULINHO DAVI MACHADO, para quem fixou 12%, observadas a gratuidade da justiça e os limites legais (fls. 572-573).

I - Arts. 1.196, 1.200, 1.201, parágrafo único, 1.202, 1.203, 1.204 e 1.228, do Código Civil, e 373, II, do Código de Processo Civil

No caso, o Tribunal de origem, ao analisar os elementos dos autos, entendeu pela manutenção da improcedência da demanda, nos seguintes termos (fls. 568-572):

Na hipótese dos autos, embora as teses apresentadas nas razões de recurso, o conjunto probatório dos autos demonstram que os embargantes são possuidores de má-fé com relação aos imóveis em comento.

A certidão do distribuidor emitida em 10/04/2018 (fls. 517/519), comprova que o alienante Carlos figura como réu em diversas demandas, dentre elas, o processo nº 1001971-29.2018.8.26.0048 (fls 517), que tem como objeto a nulidade do negócio jurídico envolvendo a mesma área do imóvel em discussão, havendo, portanto, a possibilidade dos recorrentes aferirem a litigiosidade sobre o fracionamento da área maior, não havendo que se falar em desconhecimento do litígio sobre o bem em discussão.

Ademais, deve-se ponderar que a certidão do distribuidor foi emitida em 10/04/2018 (fls. 517/519).

E a Ação de Reintegração de Posse foi ajuizada anteriormente em 23/09/2016, com trânsito em julgado em 31/01/2018 e início do Cumprimento de Sentença em 16/07/2018.

Destaca-se ainda que, a inadimplência do embargado Carlos no negócio jurídico principal, data de Dezembro de 2013, com Ação de Reintegração ajuizada em 2016, portanto, muito anterior aos negócios jurídicos firmados com os embargantes (2016, 2017 e 2018).

Assim, restou evidenciado que os embargantes são possuidores de má-fé, pois tinham ciência (ou deveriam ter) da precariedade da posse por eles exercida.

E ainda, observa-se que, nas matrículas dos imóveis em discussão, não consta o Sr. Carlos como proprietário, nem ao menos o Sr. Antonio, ambos apelados (fls. 25/34 e fls. 35/38), haja vista que a transmissão da posse vinha se dando através de sucessivos contratos de compra e venda.

Daí haveria a necessidade de melhor análise pelos embargantes no momento da realização do negócio jurídico, para se ter uma maior certeza quanto a origem dos direitos que o alienante afirmava ter sobre o imóvel, sendo incabível a proteção possessória aqui reclamada pelos recorrentes.

Denota-se que os contratos firmados pelos recorrentes não foram registrados nas matrículas dos imóveis em comento, decerto nem ao menos haveria possibilidade, uma vez que não consta o Sr. Carlos como proprietário dos bens em discussão, como já mencionado (fls. 25/34 e fls. 35/38).

Todavia, resta evidente que a presente demanda, tendo como base principal a discussão advinda da posse, admite ter como fundamento contrato de compra e venda não registrado.

A propósito a Súmula 84 do STJ:

“É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro.”

No entanto, não se trata de negar vigência ao disposto nas Súmulas 84 do Superior Tribunal de Justiça, pois não se nega a possibilidade do ajuizamento dos embargos como forma de proteção possessória com sustento em compromisso de venda e compra não registrado, e sim de análise da qualidade da ocupação exercida pelos embargantes em relação ao imóvel, que não autoriza a proteção desejada.

A ocupação exercida pelos recorrentes tem o mesmo caráter da posse com que os imóveis foram adquiridos, ou seja, uma posse viciada, haja vista o inadimplemento do negócio jurídico inicial.

O artigo 1.203 do CC assim estabelece:

“Art. 1.203. Salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida.”

Não se pretende a manutenção de posse com sustento em penhora de bens, o que ensejaria a aplicação da Súmula 375 do STJ (“O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente”), mas a manutenção de posse, no caso em tela, se trata de descumprimento de contrato de compra e venda do bem imóvel por parte do embargado Carlos, o qual alienou direitos aos embargantes, sem que estes últimos procurassem saber a origem de referidos direitos, restando evidente a posse de má-fé pelos recorrentes, a qual afasta a aplicação do disposto no Artigo 1.201, parágrafo único do Código Civil:

“Art. 1.201. Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.” (g. n.).

[...]

Assim, restou caracterizada a posse de má-fé por parte dos recorrentes.

Ademais, é de se observar que a melhor posse, diferentemente do alegado pelos recorrentes, se verifica pelo embargado Antonio Carlos Alcazar, não somente pelo fato de ter uma ação de reintegração com trânsito em julgado a seu favor, mas sim, por obter justo título a confrontar a aquisição reclamada pelos recorrentes, visto

que a alienação das frações do imóvel, não se concretizou, diante do inadimplemento pelo embargado Carlos, perdendo assim, a eficácia os negócios jurídicos derivados do principal.

Dessa forma, não há possibilidade de agasalhar a pretensão dos recorrentes.

Frisa-se que a oposição de embargos de terceiro com base em posse derivada de compromisso de compra e venda sem registro é admissível (Súmula n. 84 do STJ).

Como se observa dos excertos transcritos, a Corte a quo concluiu que os agravantes adquiriram imóvel de quem não tinha o domínio, uma vez que não havia quitado as parcelas do imóvel. Extraí-se do acórdão que o alienante não constava como proprietário do imóvel e, à época da venda para os agravantes, figurava como réu em diversas demandas, inclusive em processo que tinha como objetivo a nulidade do negócio jurídico envolvendo o bem em questão, demonstrando que o comprador sabia ou deveria saber da existência da ação que corria contra o vendedor.

Para afastar as premissas fixadas no sentido da posse exercida ser de má-fé, seria necessário o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que é inviável nesta via, em razão da Súmula N. 7 do STJ.

Ademais, o entendimento desta Corte Superior é de que na venda *a non domino*, a tradição não transfere propriedade e a boa-fé do adquirente é irrelevante, caracterizando nulidade absoluta do negócio, sendo inviável a preservação dos seus efeitos (AREsp n. 2.666.872/AC, de minha Relatoria, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026).

Nessas condições, o acórdão recorrido está, de fato, de acordo com a orientação dominante desta Corte, ou seja, no sentido de que a venda *a non domino* é causa de nulidade do negócio jurídico.

A nulidade, por sua vez, é espécie de invalidade que produz efeitos *ex tunc* e *erga omnes*, o que afasta, portanto, a alegação de boa-fé do terceiro.

Nesse sentido, colaciona-se os seguintes precedentes:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VENDA A NON DOMINO. NEGÓCIO JURÍDICO NULO. BOA-FÉ DE TERCEIRO. IRRELEVÂNCIA. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. TEORIA DA APARÊNCIA. INAPLICABILIDADE. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESSA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

[...]

4. A venda a non domino é considerada nula, não produzindo efeitos jurídicos, independentemente da boa-fé do adquirente. A nulidade do negócio jurídico não se sujeita a prazo prescricional ou decadencial, conforme o art. 169 do Código Civil.

5. A teoria da aparência não se aplica em casos de venda a non domino, pois a propriedade transferida por quem não é dono não produz efeitos, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente. Precedentes.

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

(AREsp n. 2.495.895/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025, DJEN de 30/6/2025, destaquei.)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TUTELA DECLARATÓRIA. NULIDADE DE ATO JURÍDICO. QUITAÇÃO. PRESCRIÇÃO OU DECADÊNCIA. DESCABIMENTO. VENDA DE IMÓVEL "A NON DOMINO". NULIDADE ABSOLUTA. IMPOSSIBILIDADE DE CONVALIDAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVA DO PAGAMENTO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. "Os negócios jurídicos inexistentes e os absolutamente nulos não produzem efeitos jurídicos, não são suscetíveis de confirmação, tampouco não convalidam com o decurso do tempo, de modo que a nulidade pode ser declarada a qualquer tempo, não se sujeitando a prazos prescricionais ou decadenciais" (AgRg no AREsp 489.474/MA, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 08/05/2018, DJe 17/05/2018).

2. Segundo a jurisprudência desta Corte Superior, na venda "a non domino", a propriedade transferida não produz efeito algum, havendo uma nulidade absoluta, impossível de ser convalidada pelo transcurso do tempo, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente. Precedentes.

[...]

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.342.222/DF, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 9/11/2021, DJe de 26/11/2021, destaquei.)

Desse modo, incide a Súmula n. 83 do STJ, por estar o acórdão em consonância com o entendimento desta Corte Superior.

II - Arts. 1.219 e 96, do Código Civil, 139, I, do Código de Processo Civil

Em relação ao pedido de retenção por benfeitorias, a instância ordinária concluiu o seguinte (fl. 572):

Por fim, o pedido subsidiário dos recorrentes, no que se refere a aplicação do Direito de Retenção a todos os feitos, em razão das benfeitorias realizadas, trata-se de inovação recursal, motivo pelo qual, não merece ser conhecido o recurso neste aspecto. Isso porque, compulsando cada Embargos de Terceiro ajuizados, verifica-se que não há qualquer pedido de Direito de Retenção nos embargos nº 1004923-78.2018, 1004925-48.2018, 1004928-03.2018, 1004929-85.2018, 1005382-80.2018, 1005611-40.2018 e 1005557-74.2018.

O pedido verifica-se somente nos Embargos nº 1001121-38.2019 (fls. 10/11), o qual foi acolhido pela r. sentença singular.

Dessa forma, não há como conhecer a pretensão quanto a esta matéria, portanto.

Portanto, a questão referente à violação dos artigos acima não foi objeto de debate no acórdão recorrido, tampouco no aresto que julgou os embargos de declaração – caso de aplicação das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

Nessa hipótese, para viabilizar o conhecimento do recurso especial, caberia à parte recorrente alegar ofensa ao art. 1.022 do CPC.

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro para 20% os honorários advocatícios em desfavor dos recorrentes GILMARIO, JOÃO e HENRIQUE, e 15% em desfavor do recorrente JULINHO, sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.364.726 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0154047-1

Número de Origem:

10011213820198260048 1001121382019826004810049237820188260048
1001121382019826004850000 10049237820188260048 10049254820188260048
10049280320188260048 10049298520188260048 10053828020188260048 10056114020188260048
10083461720168260048 20220000060054 20220000230579

Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GILMARIO JESUS DOS SANTOS

AGRAVANTE : JOAO BENVINDO DOS SANTOS

AGRAVANTE : HENRIQUE JESUS DOS SANTOS

AGRAVANTE : JULINHO DAVI MACHADO

ADVOGADO : BRUNO PINHEIRO DE ARAUJO - SP389852

AGRAVADO : ANTONIO CARLOS ALCAZAR

ADVOGADO : JÚLIO AFONSO GIUGLIANO - SP106832

AGRAVADO : CARLOS PEREIRA DE MELO

ADVOGADA : MARIA IZABEL SAHYÃO - SP190728

INTERES. : AGNALDO SABINO PEREIRA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - ESBULHO / TURBAÇÃO / AMEAÇA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/04/2026 a 22/04/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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 o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de abril de 2026