



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2443175 - GO(2023/0312395-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : FABRICIA FERNANDES SILVA
ADVOGADOS : SUELEN NUNES RODRIGUES - GO035883
DHIOGO DE SOUZA NERI - GO036234
LARA BRITO ROCHA - GO056527
AGRAVADO : ANTÔNIO MARQUES
ADVOGADOS : WANDERLAN RODRIGUES DE OLIVEIRA - GO032526
SARA AFONSO SOUZA - GO048661
MARINA PEREIRA QUEIROZ - GO063474

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. AUSÊNCIA DE REGISTRO. SÚMULA N. 84/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. Segundo a Súmula n. 84/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 do registro.

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

III. Dispositivo

4 . Agravo em recurso especial desprovido.

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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 04 de março de 2026.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2443175 - GO (2023/0312395-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **FABRICIA FERNANDES SILVA**
ADVOGADOS : **SUELEN NUNES RODRIGUES - GO035883**
: **DHIOGO DE SOUZA NERI - GO036234**
: **LARA BRITO ROCHA - GO056527**
AGRAVADO : **ANTÔNIO MARQUES**
ADVOGADOS : **WANDERLAN RODRIGUES DE OLIVEIRA - GO032526**
: **SARA AFONSO SOUZA - GO048661**
: **MARINA PEREIRA QUEIROZ - GO063474**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. AUSÊNCIA DE REGISTRO. SÚMULA N. 84/STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. Segundo a Súmula n. 84/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 do registro.

3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõe a Súmula n. 7 do STJ.

III. Dispositivo

4 . Agravo em recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 83 do STJ (fls. 363-366).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 288):

RECURSO DE APELAÇÃO. PRELIMINARES. AUSÊNCIA DE PREPARO. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE NÃO CONFIGURADA. EMBARGOS DE TERCEIRO. AÇÃO IMPRÓRIO PARA ARGUIÇÃO DE NULIDADE DO NEGÓCIO. CONSTRIÇÃO DE IMÓVEL OBJETO DE COMPRA E VENDA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. SÚMULA 84 DO STJ. 1 – Constituindo a assistência judiciária mérito do recurso de apelação, fica a parte dispensada do recolhimento das custas recursais. 2 – Não há violação ao princípio da dialeticidade quando o apelante rebate todos fundamentos da sentença. 3 - Embargos de terceiro não se constituem em meio adequado para arguição de nulidade do negócio jurídico, uma vez que seu objeto é limitado, restringindo-se a desfazer o ato de constrição judicial. 4 - Comprovada a venda do imóvel, bem como a posse do adquirente de boa-fé, mesmo não ocorrendo a averbação do contrato no cartório de registro de imóveis, impõe-se a desconstituição da constrição que recaiu sobre o imóvel, conforme a tese patenteada na Súmula 84 do STJ. APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

Os embargos de declaração foram acolhidos em parte, conforme ementa que segue (fl. 325):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO. OMISSÃO EM RELAÇÃO A PONTO SUSCITADO NO RECURSO. CONTRADIÇÃO NÃO VERIFICADA. INCONFORMISMO COM A DECISÃO. 1 – Constatada omissão no acórdão quanto a alegação de suspeição das testemunhas, devem os embargos ser acolhidos para ser afastado o referido vício, sem, contudo, alterar a decisão proferida. 2 – Embargos acolhidos em parte, sem efeitos infringentes. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CONHECIDOS E ACOLHIDOS EM PARTE, SEM MODIFICAÇÃO DO JULGADO.

Nas razões do recurso especial (fls. 334-343), interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, a parte recorrente alegou violação dos arts. 104, 108, 166 e 1.227 do CC. Sustentou que se conferiu validade a um negócio jurídico (compra e venda de imóvel) desprovido da forma essencial prescrita em lei e do necessário registro, o que o tornaria nulo e, portanto, inoponível à penhora.

No agravo (fls. 370-375), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 380-385).

É o relatório.

VOTO

A parte recorrente pleiteia a reforma do acórdão, sustentando que a decisão violou dispositivos federais que exigem forma solene (escritura pública – art. 108 do CC)

e registro (art. 1.227 do CC) para a validade e eficácia da transmissão de direitos reais sobre imóveis, argumentando que sua inobservância geraria a nulidade do ato (arts. 104 e 166 do CC).

A pretensão recursal, contudo, encontra óbice na jurisprudência pacífica e sumulada desta Corte Superior, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

O Tribunal de Justiça de Goiás, ao manter a sentença que desconstituiu a penhora, fundamentou sua decisão na comprovação da posse de boa-fé do agravado (embargante), amparada em contrato particular de compra e venda celebrado em data muito anterior (1999) ao próprio ajuizamento da execução (2016). Confira-se (fls. 283-284):

O processo de execução movido pela apelante em face de Clayton Delfino de Sousa e Mara Rubia Alves Portilho foi ajuizado em 09/05/2016, ou seja, posteriormente à celebração do contrato e ao reconhecimento de firma das assinaturas, o que afasta qualquer possibilidade da prática de fraude à execução.

Em que pese o apelado não tenha averbado o contrato junto a matrícula do imóvel, ato que transmitiria sua propriedade nos termos do artigo 1.245 do Código Civil, verifica-se que tal ato não constitui pressuposto para a oposição de embargos de terceiro.

Isto porque os embargos de terceiro visam assegurar o direito do adquirente de boa-fé, o resguardando da constrição judicial que possa recair sobre o patrimônio adquirido, sendo possível, inclusive, sua utilização com base na alegação de possuidor.

Ao tratar dos embargos de terceiros, o artigo 674 do Código de Processo Civil estabelece:

[...]

O citado dispositivo legal, portanto, resguarda ao possuidor o direito de desfazimento da constrição sobre o imóvel.

Pelo conjunto probatório dos autos restou comprovado que o apelado obteve em 1999 a posse do imóvel, apresentando contrato de compra e venda com reconhecimento de firma das assinaturas, sendo ainda confirmado pelas testemunhas a transação, as quais afirmaram que Cleiton Delfino de Sousa, desde a venda da propriedade, não a frequentou mais.

Em que pese o contrato de compra e venda não levado a registro estabeleça um vínculo obrigacional apenas entre as partes, injusto seria levar o adquirente de boa-fé à perda do imóvel em razão de dívida do vendedor.

Nesse sentido, foi editada a Súmula nº 84 do Superior Tribunal de Justiça:

“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 do registro.”

Vê-se, portanto, que o TJGO aplicou diretamente o entendimento consolidado nesta Corte, materializado na Súmula n. 84 do STJ.

No mesmo sentido:

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REGISTRO. DESNECESSIDADE. FRAUDE À EXECUÇÃO. PENHORA. REGISTRO. MÁ-FÉ. PROVA. AUSÊNCIA. SÚMULAS 84 E 375/STJ.

1. Segundo a Súmula nº 84/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 do registro.

[...]

3. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.202.047/MG, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DESPROVIDA DE REGISTRO. IRRELEVÂNCIA. PENHORA NÃO REGISTRADA. MÁ-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE NÃO COMPROVADA. FRAUDE À EXECUÇÃO NÃO CONFIGURADA. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 84 E 375 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

[...]

2. "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 do registro" (Súmula 84/STJ)

[...]

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.159.270/MT, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 28/11/2022, DJe de 2/12/2022.)

Com efeito, a Súmula n. 84 do STJ não confere a transferência da *propriedade* (que, de fato, exige o registro), mas assegura a *oponibilidade* dos embargos de terceiro fundados no direito obrigacional (posse) decorrente do contrato, como forma de tutelar o adquirente de boa-fé contra a constrição judicial. Assim, a parte recorrente busca a reforma de um julgado que se alinha perfeitamente à jurisprudência dominante deste Tribunal, razão pela qual incide, pois, o óbice da Súmula n. 83 do STJ, aplicável também aos recursos interpostos com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional.

Ademais, a recorrente tenta afastar o óbice sumular (Súmula n. 84 do STJ) alegando que o Juízo de origem teria se baseado em um registro inexistente.

Referido argumento se mostra deficiente. Conforme antes transcrito, o acórdão recorrido (fls. 248-251) foi claro ao assentar a ausência de registro e aplicar a Súmula n. 84 do STJ. Nesse contexto, a parte recorrente confunde os fundamentos da sentença com os fundamentos do acórdão que a substituiu, o que atrai, por deficiência de fundamentação, o óbice da Súmula n. 284 do STF.

Por fim, para infirmar a premissa fática estabelecida pelo TJGO de que o agravado é possuidor de boa-fé (premissa esta que foi, inclusive, analisada em sede de embargos de declaração quanto à prova testemunhal), seria indispensável o reexame do acervo fático-probatório, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

O recurso, portanto, é inadmissível por múltiplos fundamentos.

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo.

Na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, MAJORO os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) do valor arbitrado, observando-se os limites dos §§ 2º e 3º do referido dispositivo e eventual concessão de justiça gratuita.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.443.175 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0312395-8

Número de Origem:
505413273 50541327320198090051

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FABRICIA FERNANDES SILVA

ADVOGADOS : SUELEN NUNES RODRIGUES - GO035883

DHIOGO DE SOUZA NERI - GO036234

LARA BRITO ROCHA - GO056527

AGRAVADO : ANTÔNIO MARQUES

ADVOGADOS : WANDERLAN RODRIGUES DE OLIVEIRA - GO032526

SARA AFONSO SOUZA - GO048661

MARINA PEREIRA QUEIROZ - GO063474

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 02 de março de 2026