



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2495895 - DF (2023/0354537-2)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : ASSOCIACAO CULTURAL E RECREATIVA DOS
PROFISSIONAIS LIBERAIS E EMPREENDEDORES DE
BRASILIA
ADVOGADO : ARIEL GOMIDE FOINA - DF022125
AGRAVADO : JUAREZ BOAVENTURA BARBOSA
ADVOGADOS : RODRIGO MADEIRA NAZÁRIO - DF012931
RAQUEL COPPIO COSTA - DF043660
INTERES. : MELO IMOVEIS LTDA

EMENTA

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.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que não admitiu recurso especial, fundamentado na alegação de nulidade de negócio jurídico por venda *a non domino*, e na defesa da validade do negócio pela boa-fé do adquirente.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por omissão do acórdão recorrido; (ii) a prescrição e decadência são aplicáveis à pretensão de anulação do negócio jurídico; (iii) a teoria da aparência pode ser aplicada para validar o negócio jurídico celebrado por terceiro de boa-fé.

3. O acórdão recorrido qualificou a venda realizada pela alienante à terceira adquirente como venda *a non domino*, caracterizando a nulidade do negócio jurídico por impossibilidade do objeto, conforme o art. 166, II, do CC/2002, enquanto a fundamentação recursal da adquirente, ao invocar o art. 178, II, do CC/2002, revela-se inadequada, pois aqui não há falar em vícios contratuais como erro ou dolo, sendo considerada deficiente à luz da Súmula n. 284 do STF, que exige fundamentação compatível com o conteúdo normativo dos dispositivos legais invocados.

4. A fundamentação do acórdão recorrido, ao reconhecer que a propriedade do imóvel em disputa não apenas decorre do compromisso particular de compra e venda e da subsequente outorga dos direitos por escritura pública ao primeiro adquirente, mas também da aquisição originária por prescrição aquisitiva via usucapião, deveria ter sido especificamente impugnada pela segunda adquirente. Súmula n. 283 do STF.

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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de junho de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2495895 - DF (2023/0354537-2)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : ASSOCIACAO CULTURAL E RECREATIVA DOS
PROFISSIONAIS LIBERAIS E EMPREENDEDORES DE
BRASILIA
ADVOGADO : ARIEL GOMIDE FOINA - DF022125
AGRAVADO : JUAREZ BOAVENTURA BARBOSA
ADVOGADOS : RODRIGO MADEIRA NAZÁRIO - DF012931
RAQUEL COPPIO COSTA - DF043660
INTERES. : MELO IMOVEIS LTDA

EMENTA

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.

1. Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que não admitiu recurso especial, fundamentado na alegação de nulidade de negócio jurídico por venda *a non domino*, e na defesa da validade do negócio pela boa-fé do adquirente.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por omissão do acórdão recorrido; (ii) a prescrição e decadência são aplicáveis à pretensão de anulação do negócio jurídico; (iii) a teoria da aparência pode ser aplicada para validar o negócio jurídico celebrado por terceiro de boa-fé.

3. O acórdão recorrido qualificou a venda realizada pela alienante à terceira adquirente como venda *a non domino*, caracterizando a nulidade do negócio jurídico por impossibilidade do objeto, conforme o art. 166, II, do CC/2002, enquanto a fundamentação recursal da adquirente, ao invocar o art. 178, II, do CC/2002, revela-se inadequada, pois aqui não há falar em vícios contratuais como erro ou dolo, sendo considerada deficiente à luz da Súmula n. 284 do STF, que exige fundamentação compatível com o conteúdo normativo dos dispositivos legais invocados.

4. A fundamentação do acórdão recorrido, ao reconhecer que a propriedade do imóvel em disputa não apenas decorre do compromisso particular de compra e venda e da subsequente outorga dos direitos por escritura pública ao primeiro adquirente, mas também da aquisição originária por prescrição aquisitiva via usucapião, deveria ter sido especificamente impugnada pela segunda adquirente. Súmula n. 283 do STF.

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.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ASSOCIAÇÃO CULTURAL E RECREATIVA DOS PROFISSIONAIS LIBERAIS E EMPREENDEDORES DE BRASÍLIA (ASSOCIAÇÃO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo com fundamento no art. 105, III, alínea *a*, da CF contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, de relatoria do Desembargador LEONARDO ROSCOE BESSA, assim ementado:

APELAÇÃO. CIVIL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. PRELIMINAR DE VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA E PREJUDICIAIS DE MÉRITO. INOCORRÊNCIA. VENDA A NON DOMINO. CADEIA SOCIETÁRIA. ILICITUDE. NEGÓCIO JURÍDICO NULO.

1. A parte teve oportunidade de se manifestar quanto ao posicionamento adotado pelo magistrado. Não há que se falar em ofensa ao princípio da não surpresa.

2. O artigo 169 do Código Civil determina que o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo. Prejudiciais de mérito rejeitadas.

3. Nos termos do artigo 166, II, do CC o negócio jurídico ilícito é nulo. A venda de imóvel de titularidade de outrem (venda a non domino) é ilícita. A boa fé de terceiro adquirente não pode ser imposta ao verdadeiro proprietário do imóvel. A obrigação apenas pode ser convertida em perdas e danos com relação à vendedora, em ação autônoma.

4. A cadeia societária da vendedora também é ilícita. A alteração do contrato social subscrita por sócio falecido torna todos os atos e contratos posteriores nulos, inclusive o registro de compra e venda firmado com a apelante.

5. Recurso conhecido e não provido. (e-STJ, fl. 790)

Embargos de declaração da ASSOCIAÇÃO foram rejeitados (e-STJ, fl. 821).

Nas razões do recurso, ASSOCIAÇÃO apontou: (1) violação do art. 1.022, II, do CPC, alegando negativa de prestação jurisdicional; (2) necessidade de afastamento da Súmula n. 7 do STJ, pois os fatos referentes à simulação do negócio jurídico são incontroversos; (3) equívoco na apreciação da questão relacionada à prescrição e decadência, pois, em verdade, o prazo para anulação já teria decorrido.

Houve apresentação de contraminuta por JUAREZ BOAVENTURA BARBOSA defendendo que o recurso especial é inadmissível por demandar reexame de provas e cláusulas contratuais (e-STJ, fls. 922-923).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, ASSOCIAÇÃO apontou: **(1)** violação do art. 1.022, II, do CPC, alegando negativa de prestação jurisdicional; **(2)** prescrição e decadência da pretensão do recorrido JUAREZ em razão do objeto da demanda ser a anulação de negócio jurídico celebrado em 1985; **(3)** simulação do negócio jurídico, celebrado por preço vil, sem comprovação de pagamento; **(4)** aplicação da teoria da aparência, alegando boa-fé na celebração do contrato; **(5)** violação dos arts. 10 e 492 do CPC, alegando cerceamento de defesa e violação do contraditório e da ampla defesa.

Houve apresentação de contrarrazões por JUAREZ defendendo que o recurso especial é inadmissível por demandar reexame de provas e cláusulas contratuais (e-STJ, fls. 871-882).

Da contextualização fática

Na origem, o caso cuida de uma ação anulatória de negócio jurídico cumulada com pedido de adjudicação compulsória, proposta por Juarez Boaventura Barbosa contra a Associação Cultural e Recreativa dos Profissionais Liberais e Empreendedores de Brasília e Melo Imóveis Ltda.

Juarez alegou que, em 1985, celebrou um contrato de promessa de compra e venda com Benedito de Araújo Melo e sua esposa, para adquirir a Gleba n. 337, localizada na Fazenda “Barreiros”, no Distrito Federal. Posteriormente, em 1998, recebeu o termo de transferência dos direitos e obrigações do imóvel e formalizou a

escritura pública de compra e venda, que não foi registrada devido à falta de documentos.

Juarez descobriu que, em 2012, a Melo Imóveis Ltda. vendeu o mesmo imóvel à Associação Cultural, utilizando uma escritura pública que ele considerou fraudulenta. A Associação, por sua vez, defendeu a validade do negócio, alegando boa-fé e desconhecimento de qualquer irregularidade na representação da Melo Imóveis. A Associação também argumentou que Juarez não registrou sua promessa de compra e venda, o que legitimaria o registro posterior por terceiros de boa-fé.

O Juízo de primeira instância declarou a nulidade da escritura pública de compra e venda em favor da Associação e determinou a adjudicação do imóvel a Juarez, fundamentando que a alteração contratual da Melo Imóveis, realizada após o falecimento de Benedito de Araújo Melo, era fraudulenta. A sentença destacou que a Associação não comprovou a regularidade do negócio e que Juarez havia arcado com os ônus do imóvel desde os anos 90. A Associação interpôs embargos de declaração, alegando omissões e nulidades na sentença, mas o juízo rejeitou os embargos, afirmando que a nulidade do negócio jurídico não se sujeita a prazo prescricional ou decadencial.

A Associação recorreu ao Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, que manteve a decisão de primeira instância, rejeitando as alegações de prescrição e decadência, e afirmando que o negócio jurídico nulo não convalesce pelo decurso do tempo.

O objetivo essencial da pretensão recursal aqui nesta Corte Superior do STJ é a reforma do acórdão para que seja reconhecida a validade do negócio jurídico ou, alternativamente, a anulação do acórdão por negativa de prestação jurisdicional.

(1) Da alegada negativa de prestação jurisdicional

ASSOCIAÇÃO, segunda adquirente do mesmo imóvel (*a non domino*) alegou que o acórdão recorrido foi omissivo ao não apreciar (i) a tese de prescrição, bem como decadência da pretensão de JUAREZ, por ser objeto da demanda a “anulação de negócio jurídico celebrado em 1985”; (ii) a tese da simulação do negócio celebrado pelo autor em 1985 por ter sido observado preço vil, sem comprovação de pagamento (art. 167, §1º, II, do CC/2002); (iii) JUAREZ quem deu causa ao suposto dano ao deixar de registrar o contrato de promessa de compra e venda (CC/2002, art. 1.417 e 1.418); (iv) embora houvesse vício de representação, a boa-fé de ASSOCIAÇÃO repele os efeitos da suposta ilicitude (arts. 689, 104 e 167, § 2º do CC/2002); (v) deveria ser aplicada a teoria da aparência nos contratos firmados por terceiro de boa-fé (EDcl e REsp 1.368.960/RJ e AgRg no REsp 1548642/ES); (vi) a procuração que dá poderes a Morais Imóveis não foi outorgada pelo representante legal da Melo Imóveis, mas por Jesus Benedito de Mello, na qualidade de inventariante do espólio de um dos sócios, Sr. Benedito de Araujo Melo; (vii) enquanto não invalidado o registro, o alienante permanece dono do bem, nos termos do art. 1.245, § 1º, do CC/2002; (viii) o acórdão

recorrido encampa a sentença para manifestar sobre a nulidade do negócio jurídico que nem é causa de pedir.

Entretanto, sobre a tese de prescrição, bem como decadência da pretensão de JUAREZ, por ser objeto da demanda a “anulação de negócio jurídico celebrado em 1985”, o acórdão abordou claramente que a pretensão de JUAREZ é de declarar nulo o ato de compra e venda de imóvel pelo apelante, **realizado em 2013**. Repeliu, ainda, as alegações nos termos do art. 169 do Código Civil, ao assinalar que o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo, não havendo que se falar em prescrição (fls. 793, 823).

A tese da simulação do negócio celebrado pelo autor em 1985 por ter sido observado preço vil, sem comprovação de pagamento (art. 167, § 1º, II, do CC/2002), foi rebatida pelo Tribunal com o argumento de que firmada a promessa de compra e venda entre JUAREZ e o então proprietário BENEDITO DE ARAÚJO MELO em 28/1/1985, ficou certo que a certidão negativa de ônus reais do imóvel indicava o alienante como proprietário até 13/3/1985, quando o imóvel foi incorporado à empresa MELO IMÓVEIS da qual era sócio. Referiu mais que *em abril do mesmo ano JUAREZ recebeu o termo de transferência dos direitos e obrigações do imóvel e formalizou a escritura pública de compra e venda* (e-STJ, fls. 824 - sem destaque no original).

Sobre a imputação de que JUAREZ foi quem deu causa ao suposto dano ao deixar de registrar o contrato de promessa de compra e venda (CC/2002, art. 1.417 e 1.418), o acórdão reconheceu que o autor exerceu direitos sobre o imóvel por aproximadamente trinta anos, mediante o pagamento do imposto sobre a propriedade territorial rural, e que a falta de registro não justifica a segunda venda nem convalida sua ilicitude (fls. 793, 823).

Sobre o alegado vício de representação no recebimento por JUAREZ do termo de transferência dos direitos e obrigações do imóvel em escritura de compra e venda, o Tribunal respondeu que: *Ambos os documentos foram firmados por Moraes Imóveis Ltda, que atuava como procuradora da Melo Imóveis (ID 34913003 – pág. 3 e 34913004), não vislumbrando a Corte, na ocasião, qualquer problema na documentação analisada, haja vista, também, que JUAREZ demonstrou ter exercido direitos sobre o imóvel por aproximadamente trinta anos, mediante o pagamento do imposto sobre a propriedade territorial rural*, certo, ainda, de que o autor “não registrou a compra e venda na matrícula do imóvel, porém, **exerceu direitos sobre o imóvel por prazo muito superior àquele exigido para qualquer modalidade de aquisição da propriedade por usucapião**” (e-STJ, fl. 824).

A respeito do vício de representação em desfavor da segunda transmissão do bem, o acórdão recorrido afirmou que todos os atos e contratos celebrados pela MELO IMÓVEIS a partir de 2008 são ilícitos, portanto, nulos, inclusive o registro de compra e venda firmado com a apelante, não servindo a boa-fé do adquirente como motivo para convalidação dos vícios inquinados (e-STJ, fls. 794, 824).

O acórdão rejeitou a aplicação da teoria da aparência, destacando que a irregularidade na cadeia societária da empresa Melo Imóveis Ltda. não é questão nova para o Judiciário (e-STJ, fls. 794, 824), que já se deparou com a mesma problemática da referida sociedade em pelo menos cinco processos, citados às, e-STJ, fls. 794-796.

Quanto a alegação de que, enquanto não superado o registro, o alienante permanece dono do bem, nos termos do art. 1.245, § 1º, do CC/2002, a Corte estadual destacou que a boa-fé de terceiro adquirente não pode ser imposta ao verdadeiro proprietário do imóvel, e que a obrigação apenas pode ser convertida em perdas e danos com relação à vendedora do imóvel (e-STJ, fls. 793, 823).

Sobre a alegação de que o acórdão recorrido encampa a sentença para manifestar sobre a nulidade do negócio jurídico que nem é causa de pedir, também foi assertivo o acórdão guerreado ao esclarecer que a nulidade do negócio jurídico foi reconhecida nos limites da lide, com base nos próprios fatos alegados pelas partes (e-STJ, fls. 794, 824).

Não há falar, portanto, em negativa de prestação jurisdicional, pois, a pretexto da alegação de ofensa aos arts. 489 e 1.022, II, do NCPC, o que busca a ASSOCIAÇÃO é apenas manifestar o seu inconformismo com o resultado do julgamento que lhe foi desfavorável, não se prestando a estreita via dos embargos de declaração a promover o re julgamento da causa, já que inexistentes quaisquer dos vícios elencados no referido dispositivo da lei adjetiva civil.

A propósito, como já se decidiu, *não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto o Tribunal de origem decidiu a matéria de forma fundamentada. O julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos invocados pelas partes, quando tiver encontrado motivação satisfatória para dirimir o litígio* (AgInt no AREsp 1.500.162 /SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 25/11/2019, DJe 29/11/2019).

Afasta-se, portanto, a alegação de omissão do acórdão recorrido.

(2) Da prescrição e decadência da pretensão do autor

Argumentou ASSOCIAÇÃO que a pretensão de JUAREZ em relação a segunda transferência do mesmo imóvel a terceiro, vem com guarida no instituto da “anulabilidade”, sendo que o acórdão recorrido dá contornos jurídicos diverso de “nulidade”.

Por isso, correto, na perspectiva da ASSOCIAÇÃO, é incidir na presente hipótese, a contagem de prazo prescricional ou, pelo menos, o decadencial de 4 anos contados do dia em que se realizou no negócio, nos termos do art. 178, II, do CC.

Ocorre que **o juiz aplica o direito aos fatos narrados pelas partes (*naha mihi factum dabo tibi jus*)**. Ou seja, **as partes apresentam os fatos e o juiz determina qual norma jurídica se aplica**.

Na hipótese vertente, a impugnação de JUAREZ à segunda alienação do mesmo imóvel adquirido a um terceiro (ainda que de boa-fé), foi admitida pelo Tribunal recorrido como causa de nulidade, e não mera anulabilidade, donde o enquadramento do caso no art. 166, II, do CC/2002, que qualifica de negócio jurídico nulo quando “for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto”.

Aqui, o acórdão recorrente qualificou o ato de MELO IMÓVEIS vender o mesmo imóvel já negociado com JUAREZ em 1985 para a ASSOCIAÇÃO como venda *a non domino*, ou seja, alienação em que o vendedor não mais possui o objeto vendido, tornando-o “impossível” sob a ótica legal.

A par disso, o art. 178, II, do CC/2002, invocado por ASSOCIAÇÃO, além de tratar de prazo decadencial para desconstituição de negócio meramente anulável, traz em seu bojo hipóteses legais que não possuem o conteúdo normativo adequado, pois não há se falar nos presente autos em vício contratual resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores.

Considera-se deficiente, a teor da Súmula n. 284 do STF, a fundamentação recursal que **alega violação de dispositivos legais cujo conteúdo jurídico não tem alcance normativo para amparar a tese defendida no recurso especial**. (AgInt no AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.603.061/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 2/6/2022).

Por tais razões, o recurso não prospera nesse particular.

(3) Da simulação do negócio jurídico da primeira alienação do imóvel ao autor

A tese de ASSOCIAÇÃO é a de que houve simulação na primeira alienação do imóvel em 1985 tendo por adquirente o autor JUAREZ, pois havia preço vil. Além disso, havia vício insanável de representação do herdeiro inventariante Jesus Benedito de Mello, que teria representado indevidamente os interesses de Melo Imóveis Ltda, firma dos proprietários *de cujus* Benedito de Araújo Melo e esposa (Zélia Zilda de Mello), que teriam constituído como sua procuradora a MORAIS IMÓVEIS LTDA.

Todavia, sem razão.

Conforme já adiantado, sobre o alegado vício de representação no recebimento por JUAREZ do termo de transferência dos direitos e obrigações do imóvel em escritura de compra e venda, o Tribunal respondeu que: *Ambos os documentos foram firmados por Moraes Imóveis Ltda, que atuava como procuradora da Melo Imóveis (ID 34913003 – pág. 3 e 34913004)*”, não vislumbrando a Corte, na ocasião, qualquer problema na documentação analisada, haja vista, também, que JUAREZ demonstrou ter exercido **direitos sobre o imóvel por aproximadamente trinta anos**, mediante o pagamento do imposto sobre a propriedade territorial rural”, certo,

ainda, de que o autor “não registrou a compra e venda na matrícula do imóvel, porém, **exerceu direitos sobre o imóvel por prazo muito superior àquele exigido para qualquer modalidade de aquisição da propriedade por usucapião**” (e-STJ, fl. 824).

Assim, ao fundamentar o acórdão recorrido, além do próprio compromisso particular de compra e venda e da posterior outorga dos direitos e obrigações do imóvel por escritura pública a JUAREZ, a propriedade sobre o bem em disputa também se origina da aquisição originária pela prescrição aquisitiva *ad usucapionem*, tal ponto deveria ter sido especificamente impugnado pela ASSOCIAÇÃO.

De tal modo, pela deficiência impugnativa, inadmissível conhecer das violações invocadas sob o pálio de tais institutos, com atração, ao ponto, da Súmula n. 283 do STF.

(4) e (5) Da teoria da aparência na celebração da segunda aquisição e do cerceamento de defesa

Alegou ASSOCIAÇÃO ter o autor JUAREZ fundado sua pretensão inicial na suposta anulabilidade do negócio jurídico, celebrado quando da segunda alienação do mesmo imóvel em questão, por vício de representação da pessoa jurídica alienante MELO IMÓVEIS. Todavia, a despeito da incontroversa boa-fé dos segundos adquirentes, a sentença enveredou por impor-lhe decisão desfavorável com base em má-fé, causa de pedir e premissa fática nem sequer suscitada pelas partes, donde a surpresa da decisão e o consequente cerceamento de defesa.

Mas a leitura do acórdão recorrido não permite chegar a tal ilação, especialmente porque a causa para o decreto da nulidade foi a prévia existência da alienação do mesmo imóvel para JUAREZ em 1985 e a consequente venda *a non domino* que representou a segunda alienação, sem enveredar pelo elemento subjetivo de ASSOCIAÇÃO ao manifestar sua intenção de adquirir o mesmo bem antes vendido.

Ao contrário, o Tribunal distrital foi assertivo ao definir as responsabilidades aduzindo que *a boa-fé de terceiro adquirente não pode ser imposta ao verdadeiro proprietário do imóvel* (e-STJ, fl. 793), ainda que aqui, como visto acima, essa propriedade tivesse advindo de forma originária pelo transcurso da prescrição aquisitiva do usucapião.

Note-se que em nenhum momento o acórdão fala em má-fé dos adquirentes, apenas se limitando a dizer que o fato de JUAREZ não ter averbado sua propriedade na matrícula do imóvel não justifica a nova alienação do mesmo bem pelo antigo proprietário ao terceiros em segunda venda *a non domino* e ilícita.

Nesse sentido, o Tribunal de origem não introduziu qualquer inovação material ou tese jurídica inédita ao ponto de sensibilizar a dicção do art. 10 do NCPD.

Isso porque se limitou a interpretar e aplicar o direito aos **fatos incontroversos já debatidos nos autos**, a saber: (i) JUAREZ adquiriu de MELO IMÓVEIS em 1985 o imóvel (gleba n. 337, destacada da Gleba maior na Fazenda

“Barreiros”, matrícula n. 30.995, do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal); (II) JUAREZ desde então exerceu por 30 anos a propriedade incontestada do imóvel, sobejando prazo de prescrição aquisitiva; (iii) o mesmo imóvel foi alienado pela antiga proprietária MELO IMÓVEIS para ASSOCIAÇÃO no ano de 2012.

Portanto, ao contrário do que alega a agravante, a classificação jurídica desses fatos, mesmo que contrária à sua pretensão, **não configura inovação decisória**. Essa atuação está em conformidade com o art. 10 do CPC, que assegura o contraditório ao garantir que as partes tenham oportunidade de se manifestar sobre os fatos essenciais ao julgamento – o que ocorreu amplamente no presente caso.

Este Tribunal já consolidou o entendimento de que **não há ofensa ao princípio da não surpresa quando a decisão judicial classifica juridicamente os fatos controvertidos e aplica a legislação pertinente** (AgInt no AREsp 2.110.748/GO, de minha relatoria, DJe de 29/11/2023).

Por essas razões, conclui-se que não há qualquer violação do art. 10 do CPC, e a tese de inovação decisória carece de amparo legal e fático.

Sobre a cadeia societária da empresa MELO IMÓVEIS, que vendeu pela segunda vez o mesmo bem a ASSOCIAÇÃO, o Tribunal distrital discorreu que **BENEDITO**, o proprietário original do imóvel e antigo sócio da alienante, **faleceu em 26/3/1990**; em 16/1/2008, o contrato social da alienante foi alterado para transferir a totalidade das cotas de BENEDITO a Domingos Otavio Martins de Melo, retirando-se os três antigos sócios da empresa; nessa alteração social de 2008 “consta suposta assinatura de Benedito, que já havia falecido há quase 20 anos” (e-STJ, fl. 794); assim todos os atos e contratos celebrados pela MELO IMÓVEIS a partir de 2008 são ilícitos, portanto, nulos, inclusive o registro de compra e venda firmado com a ora apelante ASSOCIAÇÃO.

Nessa toada, o Tribunal deliberou, inclusive com base em pelo menos 5 precedentes sobre a mesmo problema de representação da MELO IMÓVEIS em outras apelações, que **a boa-fé do adquirente não poderia mesmo lhe socorrer** e, tampouco, a matéria poderia representar inovação decisória nenhuma a repercutir no que já decidido sobre a nulidade da segunda alienação do imóvel em tela (vide os julgados: Acórdão 1083800, **Processo 20151010068655APC**, Relator: VERA ANDRIGHI, 6ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 14/3/2018, publicado no DJE: 27/3/2018; Acórdão 1070821, **Processo 20161010014404APC**, Relator: ANGELO PASSARELI, 5ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 31/1/2018, publicado no DJE: 8/2/2018; Acórdão 1095744, **Processo 20161010041214APC**, Relator: SANDRA REVES, 2ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 9/5/2018, publicado no DJE: 15/5/2018; Acórdão 1218439, **Processo 07169747220188070001**, Relator: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 27/11/2019, publicado no DJE: 3/12/2019; Acórdão

1207266, **Processo 07005511020188070010**, Relator: FÁTIMA RAFAEL, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 2/10/2019, publicado no DJE: 15/10/2019, e-STJ, fls. 794 /796).

Nesse sentido, aliás, tem se posicionado esta Corte:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. CONTRATO PARTICULAR E COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL SEM A CIÊNCIA DE DETERMINADOS CO-PROPRIETÁRIOS. NULIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO RECONHECIDA. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Na hipótese de venda a "non domino", a transferência da propriedade negociada não ocorre, pois o negócio não produz efeito algum, padecendo de nulidade absoluta, impossível de ser convalidada, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente. Os negócios jurídicos absolutamente nulos não produzem efeitos jurídicos, não são suscetíveis de confirmação, tampouco convalidam com o decurso do tempo. Precedentes.

2. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.811.800/RS, relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022 - sem destaque no original)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. VENDA A NON DOMINO. BOA-FÉ DE TERCEIRO. IRRELEVÂNCIA. MANUTENÇÃO DO NEGÓCIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 568 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. É firme a orientação do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, na venda a non domino, é irrelevante a boa-fé do adquirente, pois a propriedade transferida por quem não é dono não produz nenhum efeito. Precedentes.

3. Na hipótese, os magistrados da instância ordinária decidiram em perfeita consonância com a jurisprudência desta Corte, circunstância que atrai a incidência da Súmula nº 568/STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.785.665/DF, relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2019, DJe de 14/8/2019 - sem destaque no original)

CIVIL. VENDA A NON DOMINO. Irrelevância da boa-fé dos adquirentes, posto que a venda foi feita em detrimento dos proprietários do imóvel, vítimas de sórdida fraude. Recurso especial não conhecido.

(REsp n. 122.853/SP, relator Ministro ARI PARGENDLER, Terceira Turma, julgado em 23/5/2000, DJ de 7/8/2000, p. 104 - sem destaque no original)

Por isso, a teoria da aparência é pouco reflexiva no caso em concreto.

Ademais, sobre tal fundamento do acórdão recorrido (de que a situação de MELO IMÓVEIS tem se replicado com decretos de nulidades múltiplas de contratos de venda de imóveis pelo mesmo motivo, afastando-se a relevância do terceiro de boa-fé para o desfecho dos casos), aliás, as razões recursais também se mostram reticentes, deixando de enfrentá-lo, o que atrai a incidência da Súmula n. 283 do STF quanto as alegadas violações.

Assim, porque ASSOCIAÇÃO não demonstrou o equívoco nos fundamentos da decisão agravada, deve ser mantido o acórdão recorrido.

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

MAJORO em mais 1% o percentual dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de JUAREZ, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.495.895 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0354537-2

Número de Origem:
07356053020198070001

Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

**AGRAVANTE : ASSOCIACAO CULTURAL E RECREATIVA DOS PROFISSIONAIS
LIBERAIS E EMPREENDEDORES DE BRASILIA**

ADVOGADO : ARIEL GOMIDE FOINA - DF022125

AGRAVADO : JUAREZ BOAVENTURA BARBOSA

ADVOGADOS : RODRIGO MADEIRA NAZÁRIO - DF012931

RAQUEL COPPIO COSTA - DF043660

INTERES. : MELO IMOVEIS LTDA

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/06/2025 a 23/06/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 23 de junho de 2025