



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2635503 - RJ (2024/0139519-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : MEGASERVICE CONSTRUCAO LTDA  
**AGRAVANTE** : TAIPA PLANEJAMENTO E CONSTRUCOES LTDA  
**ADVOGADOS** : FLÁVIO COIMBRA DE ALCÂNTARA - RJ122588  
KARLA KAMILA MOREIRA DE ALMEIDA - RJ223235  
MARIA DO CARMO DE SOUZA FLORES PINHEIRO DAS  
NEVES - RJ080562  
PEDRO MOUTINHO NUNES - RJ237785  
**AGRAVADO** : CHRISTIANI BUFFONI  
**AGRAVADO** : EDUARDO CALVET CORREA  
**ADVOGADOS** : LEONARDO PORTES GODOY VIDAL - RJ118781  
CAROLINA TORRES DE ALMEIDA - RJ222241  
CRISTIANE DO NASCIMENTO TORQUETTI - RJ223468

### **EMENTA**

CIVIL. PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. TEMPESTIVIDADE. EVICÇÃO. INOCORRÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Os embargos de terceiro podem ser considerados tempestivos quando o terceiro não tiver ciência inequívoca de óbice impeditivo posterior, sendo necessário mitigar o prazo previsto no artigo 675 do CPC.
2. A evicção não se aplica quando o adquirente age de boa-fé e realiza diligências que atestam a regularidade do imóvel, inexistindo gravame ou anotação na matrícula do bem.
3. A nulidade do negócio jurídico não afeta terceiros que não foram partes na demanda anulatória, em respeito aos princípios da ampla defesa e do contraditório.
4. Agravo conhecido e recurso especial não provido.

### **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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO

Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2635503 - RJ (2024/0139519-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**AGRAVANTE** : MEGASERVICE CONSTRUCAO LTDA  
**AGRAVANTE** : TAIPA PLANEJAMENTO E CONSTRUCOES LTDA  
**ADVOGADOS** : FLÁVIO COIMBRA DE ALCÂNTARA - RJ122588  
KARLA KAMILA MOREIRA DE ALMEIDA - RJ223235  
MARIA DO CARMO DE SOUZA FLORES PINHEIRO DAS  
NEVES - RJ080562  
PEDRO MOUTINHO NUNES - RJ237785  
**AGRAVADO** : CHRISTIANI BUFFONI  
**AGRAVADO** : EDUARDO CALVET CORREA  
**ADVOGADOS** : LEONARDO PORTES GODOY VIDAL - RJ118781  
CAROLINA TORRES DE ALMEIDA - RJ222241  
CRISTIANE DO NASCIMENTO TORQUETTI - RJ223468

### EMENTA

CIVIL. PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. TEMPESTIVIDADE. EVICÇÃO. INOCORRÊNCIA. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Os embargos de terceiro podem ser considerados tempestivos quando o terceiro não tiver ciência inequívoca de óbice impeditivo posterior, sendo necessário mitigar o prazo previsto no artigo 675 do CPC.

2. A evicção não se aplica quando o adquirente age de boa-fé e realiza diligências que atestam a regularidade do imóvel, inexistindo gravame ou anotação na matrícula do bem.

3. A nulidade do negócio jurídico não afeta terceiros que não foram partes na demanda anulatória, em respeito aos princípios da ampla defesa e do contraditório.

4. Agravo conhecido e recurso especial não provido.

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por TAIPA PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES LTDA. e MEGASERVICE DECORAÇÃO REFORMA E CONSTRUÇÃO LTDA. contra a decisão que inadmitiu recurso especial fundado no artigo 105, inciso III, alínea a, da Constituição Federal, desafiando acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro assim ementado (e-STJ, fls. 364-367):

**PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. REJEIÇÃO DAS PRELIMINARES. EMBARGOS DE TERCEIRO. ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. INEXISTÊNCIA DE QUALQUER GRAVAME OU ANOTAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL.**

*Legitimidade ativa presente. CPC, art. 674, § 1º. Legitimidade passiva. Aplicação da teoria da asserção. Tempestividade dos embargos. Termo inicial do prazo da data em que a parte teve ciência da anotação da nulidade à margem do registro imobiliário. Imóvel levado a leilão que atestava a regularidade do bem sendo arrematado e posteriormente objeto de permuta pela Embargante. Embargante que adquiriu o imóvel acreditando que o mesmo se encontrava livre de quaisquer ônus e constringências. Certidões que atestavam a regularidade do bem. Boa-fé da Embargante que viu-se surpreendida, após a aquisição, com anotação de decisão judicial, transitada em julgado, declarando a nulidade do leilão. Sentença de procedência dos embargos, tornando definitiva a liminar concedida, para desconstituir a anotação de nulidade do leilão. Desprovimento do recurso que perseguia a reversão do julgado. Honorários recursais de 2%.*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 411-414). Interposto o recurso especial, recebeu contrarrazões (e-STJ fls. 283-289), mas não foi admitido na origem (e-STJ fls. 631-641), dando ensejo à interposição do presente agravo.

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.

Sustentam as razões que o acórdão recorrido (1) deixou de reconhecer a intempestividade dos embargos de terceiro, contrariando o art. 675 do CPC; (2) não aplicou corretamente o instituto da evicção, previsto nos arts. 447 e seguintes do Código Civil, mesmo diante da nulidade do leilão extrajudicial, o que também determina sua ilegitimidade passiva; (3) violou o art. 169 do Código Civil ao não reconhecer que o negócio jurídico nulo não produz efeitos e não pode ser convalidado.

Não prospera o inconformismo, em que pese o respeitável articulado.

**(1) Tempestividade dos embargos de terceiro e o art. 675 do CPC**

O reconhecimento da tempestividade dos embargos no acórdão recorrido considerou de maneira escorreita que arrematantes e embargantes não integraram a relação jurídica processual que deu origem à anulação do leilão extrajudicial. Daí porque foi considerada a oportunidade de ciência efetiva sobre o fato.

Como já decidido por esta Turma em hipótese assemelhada, deve-se mitigar a aplicação do dispositivo a fim de considerar a efetiva ciência do terceiro sobre o fato:

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE IMÓVEL. FRAUDE CONTRA CREDITORES. PRESCRIÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 282 DO STF. EMBARGOS DE TERCEIRO. PRAZO. TERMO INICIAL. ADJUDICAÇÃO, ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR OU ARREMATAÇÃO. TEMPESTIVIDADE. COMPETÊNCIA. JUÍZO QUE DETERMINOU A CONSTRIÇÃO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.*

*[...] 2. Os embargos de terceiro devem ser opostos no prazo de 5 dias a partir da adjudicação, da alienação por iniciativa particular ou da arrematação, desde que antes da assinatura da respectiva carta. É possível, excepcionalmente, contar o prazo a partir da turbação ou esbulho, quando o terceiro não tiver ciência da execução, mitigação que tem como objetivo proteger os direitos do terceiro, não podendo tal flexibilização ser adotada em seu desfavor [...]*

*(AREsp n. 2.814.228/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 15/5/2025)*

No mesmo sentido:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AJUIZAMENTO APÓS 5 (CINCO) MESES DA ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. TEMPESTIVIDADE DOS EMBARGOS DE TERCEIRO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO. CONHECER DO AGRAVO E DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.*

*1. Na hipótese em que o proprietário do bem objeto de constrição não é cientificado de nenhum ato executivo, o prazo para o ajuizamento dos embargos de terceiro é contado ou da turbação/esbulho ou da ciência inequívoca acerca da constrição judicial. Precedentes.*

*2. Agravo interno provido para, em novo julgamento, conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial.*

*(AgInt no AREsp n. 2.283.371/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 18/11/2024, DJEN de 29/11/2024)*

**(2) Sobre o instituto da evicção**

Conforme decidido no acórdão recorrido, os embargantes adquiriram o imóvel após se cercarem das diligências necessárias ao desiderato. Esse fato que, aliás, não admite reexame por força do disposto na Súmula 7 do STJ, foi esmiuçado na sentença (e-STJ, fls. 282-289):

*[...] as certidões de ônus reais juntadas aos autos (ID 14419130), a unidade nº 304, do bloco 2-B, da rua Arthur Possolo, nº 466, foi adquirida por Flavia Macedo Couto e Carlos Eduardo Macedo Couto, em 29 de novembro de 2011 (R – 13).*

*Vale ressaltar que de todas as averbações de leilão, feitas nos dez imóveis acima descritos, constou expressamente que os imóveis estavam sendo alienados em leilão público, por TAIPÁ PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO LTDA. e MEGASERVICE CONSTRUÇÃO LTDA., e sem qualquer ressalva ou anotação prévia que demonstrasse que alguma pendência recaísse sobre os bens em questão. Ao contrário, as averbações imediatamente anteriores se referem exatamente ao cancelamento da indisponibilidade que existia em todos os imóveis.*

*Cabe esclarecer, ainda, que o imóvel foi adquirido com alienação fiduciária em garantia, o que denota que maiores cuidados foram adotados no caso concreto, pois é notório que não se obtém financiamento bancário sem o cumprimento de uma série de exigências, principalmente quanto ao imóvel dado em garantia ao credor fiduciário.*

Portanto, diante da ausência gravame ou anotação na matrícula do imóvel, conclui-se com propriedade que tanto os embargantes quanto o arrematante agiram de boa-fé, uma vez que arrematação e alienação precederam qualquer decisão judicial desfavorável.

Segue daí a impropriedade do reconhecimento da evicção como pretendem os recorrentes. Tanto por isso, igualmente não têm razão ao sustentar naquela premissa sua ilegitimidade passiva.

### **(3) Da suposta violação do art. 169 do Código Civil**

Por derradeiro, a despeito da argumentação, também não vinga a pretensão de sustentar a nulidade da arrematação como fato intransponível que termina por impedir a verificação de boa-fé ou não dos embargantes na aquisição do imóvel.

Uma vez que não foram partes na demanda anulatória invocada, não podem ser atingidos por seus efeitos. Decidir de modo contrário importaria violação dos princípios da ampla defesa e do contraditório, não se tratando de hipótese que versa convalidação de negócio nulo.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de CHRISTIANI BUFFONI, EDUARDO CALVET CORREA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão que seja declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, acarretará inevitável condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 2.635.503 / RJ**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0139519-0

Número de Origem:

08040719320228190209 202324512906 8040719320228190209

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : MEGASERVICE CONSTRUCAO LTDA

AGRAVANTE : TAIPA PLANEJAMENTO E CONSTRUCOES LTDA

ADVOGADOS : FLÁVIO COIMBRA DE ALCÂNTARA - RJ122588

MARIA DO CARMO DE SOUZA FLORES PINHEIRO DAS NEVES -  
RJ080562

KARLA KAMILA MOREIRA DE ALMEIDA - RJ223235

PEDRO MOUTINHO NUNES - RJ237785

AGRAVADO : CHRISTIANI BUFFONI

AGRAVADO : EDUARDO CALVET CORREA

ADVOGADOS : LEONARDO PORTES GODOY VIDAL - RJ118781

CAROLINA TORRES DE ALMEIDA - RJ222241

CRISTIANE DO NASCIMENTO TORQUETTI - RJ223468

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

## TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de outubro de 2025