



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2637105 - SE(2024/0143453-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **ANDERSON MENEZES**
AGRAVANTE : **KATIA SIMONE MENEZES OLIVEIRA**
ADVOGADOS : **GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829**
 MARCIO MACEDO CONRADO - SE003806
 PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA -
 SE009609
AGRAVADO : **LARISSA LETICIA DA CRUZ MENESES CHAGAS**
ADVOGADO : **ANDRÉ FERREIRA DE BRITO - SE006011**
AGRAVADO : **GILVAN CRUZ DE MENESES - ESPÓLIO**
REPR. POR : **GILVAN CRUZ MENESES JUNIOR - INVENTARIANTE**
ADVOGADOS : **CHARLES ALVES DE OLIVEIRA JUNIOR - SE003162**
 RAYMUNDO BARROS EVANGELISTA JUNIOR - SE002937
AGRAVADO : **CLEIDILENE ANDRADE MENDONÇA**
ADVOGADO : **PEDRO DIAS DE ARAÚJO JUNIOR - SE000080B**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO POR VENDA A NON DOMINO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. IMPEDIMENTO AO REEXAME DO ACERVO PROBATÓRIO E HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça que negou provimento à apelação e majorou honorários com base no art. 85, § 11, do CPC. Na decisão, incidiram os óbices das Súmulas 7 e 83 do STJ.
2. A controvérsia versa sobre ação anulatória de negócio jurídico c/c reintegração de posse, com pedido de nulidade de procuração e dos negócios dela decorrentes, cancelamento da matrícula n. 4399 e reintegração da posse, com pedido alternativo de indenização por danos materiais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente a ação para anular a alienação, determinou o ressarcimento de R\$ 5.000 atualizado pelo INPC,

assegurou eventual indenização por benfeitorias necessárias em liquidação, e condenou os réus em custas e honorários de 10% sobre o proveito econômico, além de fixar honorários à defensora dativa em R\$ 300.

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença ao negar provimento à apelação, com majoração dos honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489 e 1.022, I, II e III, do CPC; (ii) saber se ocorreu cerceamento de defesa por julgamento antecipado e indeferimento de provas, à luz do art. 371 do CPC; (iii) saber se é válida a escritura pública diante da alegada fraude, conforme o art. 215 do CC; (iv) saber se a boa-fé limita os efeitos da nulidade, nos termos do art. 167, § 2º, do CC; e (v) saber se há dissídio jurisprudencial apto a ensejar o conhecimento pela alínea c.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Inexistiu negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão enfrentou de forma clara e fundamentada o cerceamento de defesa e a boa-fé do adquirente, rejeitando os embargos de declaração por pretenderem rediscutir o mérito.

7. O juízo de suficiência probatória e o indeferimento de prova oral, ante laudo pericial conclusivo de falsidade, impedem revisão em recurso especial, incidindo a Súmula n. 7 do STJ.

8. A validade da escritura não pode ser reconhecida porque a fraude na procuração foi constatada, e a revisão das premissas fáticas é vedada pela Súmula n. 7 do STJ.

9. Na venda a non domino, a nulidade é absoluta, com efeitos ex tunc e erga omnes, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente; o acórdão está em consonância com a jurisprudência do STJ, atraindo a Súmula n. 83 do STJ.

10. O dissídio não se conhece quando a matéria está alcançada pelos óbices das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta de modo claro e suficiente as questões relevantes, afastando violação dos arts. 489 e 1.022, I, II e III, do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar alegação de cerceamento de defesa quando o Tribunal a quo julga antecipadamente a lide por entender suficiente a prova documental e pericial. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame da validade de escritura pública quando a conclusão local se funda em laudo pericial que atesta falsidade de assinaturas em procuração. 4. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: a venda a non domino é nula, com efeitos ex tunc e erga omnes, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente. 5. Não se conhece do dissídio jurisprudencial quando a matéria está obstada pelas Súmulas n. 7 e 83 do STJ.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85 § 11, 489, 1.022 I, II e III, 371 e 357; CC, arts. 215, 166 III, 167 § 2º e 169.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 1.718.417/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/10/2021; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.173.801/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/8/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1.133.717/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/4/2018; STJ, AREsp n. 2.495.895/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025; STJ, AgRg no AREsp n. 489.474/MA, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/5/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1.342.222/DF, relator Ministro Antonio, Quarta Turma, julgado em 9/11/2021; STJ, AREsp n. 2.666.872/AC, relator Ministro, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2637105 - SE(2024/0143453-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **ANDERSON MENEZES**
AGRAVANTE : **KATIA SIMONE MENEZES OLIVEIRA**
ADVOGADOS : **GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829**
 MARCIO MACEDO CONRADO - SE003806
 PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA -
 SE009609
AGRAVADO : **LARISSA LETICIA DA CRUZ MENESES CHAGAS**
ADVOGADO : **ANDRÉ FERREIRA DE BRITO - SE006011**
AGRAVADO : **GILVAN CRUZ DE MENESES - ESPÓLIO**
REPR. POR : **GILVAN CRUZ MENESES JUNIOR - INVENTARIANTE**
ADVOGADOS : **CHARLES ALVES DE OLIVEIRA JUNIOR - SE003162**
 RAYMUNDO BARROS EVANGELISTA JUNIOR - SE002937
AGRAVADO : **CLEIDILENE ANDRADE MENDONÇA**
ADVOGADO : **PEDRO DIAS DE ARAÚJO JUNIOR - SE000080B**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO POR VENDA A NON DOMINO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDIÇÃOAL. IMPEDIMENTO AO REEXAME DO ACERVO PROBATÓRIO E HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E NEGAR-LHE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça que negou provimento à apelação e majorou honorários com base no art. 85, § 11, do CPC. Na decisão, incidiram os óbices das Súmulas 7 e 83 do STJ.
2. A controvérsia versa sobre ação anulatória de negócio jurídico c/c reintegração de posse, com pedido de nulidade de procuração e dos negócios dela decorrentes, cancelamento da matrícula n. 4399 e reintegração da posse, com pedido alternativo de indenização por danos materiais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente a ação para anular a alienação, determinou o ressarcimento de R\$ 5.000 atualizado pelo INPC, assecurou eventual indenização por benfeitorias necessárias em liquidação, e

condenou os réus em custas e honorários de 10% sobre o proveito econômico, além de fixar honorários à defensora dativa em R\$ 300.

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença ao negar provimento à apelação, com majoração dos honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação dos arts. 489 e 1.022, I, II e III, do CPC; (ii) saber se ocorreu cerceamento de defesa por julgamento antecipado e indeferimento de provas, à luz do art. 371 do CPC; (iii) saber se é válida a escritura pública diante da alegada fraude, conforme o art. 215 do CC; (iv) saber se a boa-fé limita os efeitos da nulidade, nos termos do art. 167, § 2º, do CC; e (v) saber se há dissídio jurisprudencial apto a ensejar o conhecimento pela alínea c.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Inexistiu negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão enfrentou de forma clara e fundamentada o cerceamento de defesa e a boa-fé do adquirente, rejeitando os embargos de declaração por pretenderem rediscutir o mérito.

7. O juízo de suficiência probatória e o indeferimento de prova oral, ante laudo pericial conclusivo de falsidade, impedem revisão em recurso especial, incidindo a Súmula n. 7 do STJ.

8. A validade da escritura não pode ser reconhecida porque a fraude na procuração foi constatada, e a revisão das premissas fáticas é vedada pela Súmula n. 7 do STJ.

9. Na venda a non domino, a nulidade é absoluta, com efeitos ex tunc e erga omnes, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente; o acórdão está em consonância com a jurisprudência do STJ, atraindo a Súmula n. 83 do STJ.

10. O dissídio não se conhece quando a matéria está alcançada pelos óbices das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo em recurso especial conhecido para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento.

Tese de julgamento: “1. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta de modo claro e suficiente as questões relevantes, afastando violação dos arts. 489 e 1.022, I, II e III, do CPC. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar alegação de cerceamento de defesa quando o Tribunal a quo julga antecipadamente a lide por entender suficiente a prova documental e pericial. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame da validade de escritura pública quando a conclusão local se funda em laudo pericial que atesta falsidade de assinaturas em procuração. 4. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ: a venda a non domino é nula, com efeitos ex tunc e erga omnes, sendo irrelevante a boa-fé do adquirente. 5. Não se conhece do dissídio jurisprudencial quando a matéria está obstada pelas Súmulas n. 7 e 83 do STJ.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85 § 11, 489, 1.022 I, II e III, 371 e 357; CC, arts. 215, 166 III, 167 § 2º e 169.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AgInt no AREsp n. 1.718.417/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/10/2021; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.173.801/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/8/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1.133.717/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/4/2018; STJ, AREsp n. 2.495.895/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 23/6/2025; STJ, AgRg no AREsp n. 489.474/MA, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 8/5/2018; STJ, AgInt no AREsp n. 1.342.222/DF, relator Ministro Antonio, Quarta Turma, julgado em 9/11/2021; STJ, AREsp n. 2.666.872/AC, relator Ministro, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022; STJ, AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ANDERSON MENEZES e por KATIA SIMONE MENEZES OLIVEIRA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por inocorrência de ofensa aos arts. 489, §1º, e 1.022 do Código de Processo Civil, por incidência da Súmula n. 7 do STJ e da Súmula n. 5 do STJ, por pretensão de reexame contratual e fático-probatório, e por dissenso jurisprudencial prejudicado (fls. 1230-1238).

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

Contraminuta às fls. 1288-1319 e 1321-1328.

Não foi apresentada contraminuta pela agravada LARISSA, conforme a certidão de fl. 1331.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de

Sergipe em apelação cível, nos autos de ação anulatória de negócio jurídico c/c reintegração de posse (fls. 1082-1087).

O julgado foi assim ementado (fls. 1082-1083):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO C / C REINTEGRAÇÃO (COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA) – PARTE QUE VENDEU IMÓVEL PERTENCENTE A ESPÓLIO DO QUAL ER A INVENTARIANTE – PROCURAÇÃO FRAUDULENTE CONFECCIONADA POR CARTÓRIO DE MUNICÍPIO DIVERSO DO QUE SE ENCONTRA O IMÓVEL – APÓS REALIZAÇÃO DA VENDA FRAUDULENTE REVENDEU IMÓVEL PARA TERCEIROS - TERCEIROS QUE SABIAM DA EXISTÊNCIA DE ESPÓLIO, O QUAL AINDA NÃO TINHA SIDO EFETUADO O INVENTÁRIO – LAUDO DE PERÍCIA TÉCNICA QUE ATESTOU FALSIDADE DAS ASSINATURAS APOSTAS NA PROCURAÇÃO USADA NA PRIMEIRA VENDA - NULIDADE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA QUE DEVE SER RECONHECIDA – SENTENÇA PELA PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS AUTORAIS - RECURSO DE APELAÇÃO ONDE A PARTES REQUERIDAS ALEGAM

SEREM POSSUIDORES DE BOA FÉ – ALEGAÇÃO DA NULIDADE DA SENTENÇA POR ERRO IN PROCEDENDO ANTE O INDEFERIMENTO DE PROVA – INACOLHIDO – PROCURAÇÃO RECONHECIDA COMO FRAUDULENTE MEDIANTE EXAME PERICIAL - IMÓVEL RECONHECIDO COMO PATRIMÔNIO DE ESPÓLIO SEM INVENTÁRIO – PARTE APELANTE QUE EM QUE PESE SEJAM TERCEIROS COMPRADORES AGIRAM DE MÁ-FÉ, COMPACTUANDO COM A VENDEDORA QUE CONFECCIONOU A PROCURAÇÃO FALSA – POSSUIDORES QUE TINHAM PLENA CIÊNCIA DE QUE O IMÓVEL PERTENCIA AO ESPÓLIO APELADO - Precedentes desta 1ª Câmara Cível (Apelação Cível Nº 202100704572 - Relator(a): Ruy Pinheiro da Silva - Julgado em 07/12/2022; Apelação Cível Nº 202200710571 - Relator(a): Roberto Eugenio da Fonseca Porto - Julgado em 22/11/2022) - SENTENÇA MANTIDA -RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 1092):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO C / C REINTEGRAÇÃO (COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA) – ALEGAÇÃO DE QUE HOUVE OMISSÃO, ALEGANDO QUE NÃO FORA DEVIDAMENTE ANALISADO O PEDIDO DE CERCEAMENTO DE DEFESA NO APELO, PARA A ANULAÇÃO DA SENTENÇA, JÁ QUE NÃO FOI OPORTUNIZADA A PRODUÇÃO DE NOVAS

PROVAS - INEXISTÊNCIA DE CONTRADIÇÃO, OMISSÃO OU OBSCURIDADE NO JULGADO - ART. 1022 DO CPC – MERA TENTATIVA DE REDISCUSSÃO DA MATÉRIA – IMPOSSIBILIDADE NA ESTRITA VIA DOS ACLARATÓRIOS – EMBARGOS CONHECIDOS E IMPROVIDOS - DECISÃO UNÂNIME.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 489, do Código de Processo Civil, porque o acórdão teria deixado de enfrentar argumentos específicos e de indicar razões concretas para afastar o cerceamento de defesa;

b) 1.022, I, II e III, do Código de Processo Civil, já que os embargos de declaração teriam sido rejeitados sem sanar omissões, contradições e obscuridades relativas ao indeferimento da prova oral e à análise da boa-fé dos adquirentes;

c) 371, do Código de Processo Civil, pois a valoração da prova teria sido deficiente e sem indicação das razões do convencimento quanto à desnecessidade da instrução testemunhal;

d) 215, da Lei n. 10.406/2002, porquanto a escritura pública, dotada de fé pública, teria feito prova plena da cadeia aquisitiva então considerada pelos recorrentes; e

e) 167, §2º, da Lei n. 10.406/2002, visto que os direitos de terceiros de boa-fé em face de negócio simulado deveriam ter sido preservados, limitando os efeitos da nulidade.

Aponta, ainda, violação do art. 93, IX, da Constituição Federal, por falta de fundamentação específica quanto ao cerceamento de defesa e à rejeição dos embargos declaratórios (fls. 1110).

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a boa-fé dos adquirentes não se comprovou e que a teoria da aparência não se aplicava, divergiu do entendimento firmado nos julgados AgInt no REsp 1543567/ES, AgRg no

REsp 1548642/ES e AREsp 737757/ES, que preservaram negócios celebrados por terceiros de boa-fé, limitando os efeitos da nulidade da procuração aos envolvidos na fraude (fls. 1117-1121).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça o cerceamento de defesa por violação dos arts. 489, §1º, 1.022 e 371 do Código de Processo Civil e se determine o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento dos embargos de declaração; requer ainda o provimento do recurso para que se julgue improcedente a ação anulatória, preservando a validade do negócio em favor dos terceiros adquirentes de boa-fé, com manutenção do registro e da posse, remetendo eventual reparação ao responsável pela fraude (fls. 1124-1125).

Contrarrazões às fls. 1218-1225.

Não foram apresentadas contrarrazões pela agravada LARISSA, conforme a certidão de fl. 1226.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação anulatória de negócio jurídico c/c reintegração de posse em que a parte autora pleiteou a nulidade da procuração pública e de todos os negócios de compra e venda dela decorrentes, o cancelamento do registro imobiliário da matrícula n. 4399 e a reintegração na posse da área vendida, com pedido alternativo de indenização por danos materiais (fls. 1233-1234).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente a ação para anular o ato jurídico de alienação e determinou o ressarcimento de R\$ 5.000, atualizado pelo INPC, assegurando eventual indenização por benfeitorias

necessárias em liquidação, condenando os réus em custas e honorários fixados em 10% sobre o proveito econômico, e fixando honorários à defensora dativa em R\$ 300 (fls. 1083-1084).

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, ao negar provimento à apelação, com majoração dos honorários nos termos do art. 85, §11, do Código de Processo Civil (fls. 1086-1087).

I - Art. 489 e 1.022, I, II e III, do Código de Processo Civil

No caso, o Tribunal de origem asseverou a inexistência de vícios no acórdão, nos seguintes termos (fls. 1093-1094):

Ora, *in casu*, o julgado manteve a sentença de piso entendendo que não houve cerceamento de defesa, uma vez que fora oportunizada as partes, por diversas vezes, a produção de provas.

Analizando detidamente os autos, observo não merecer agasalho o inconformismo da embargante, consoante se infere do Acórdão o seguinte trecho. Veja-se:

“[...]”

Ora, de plano tal alegação merece ser rejeitada. Observa-se que a tese da aquisição mediante boa-fé foi veiculada no bojo da Contestação apresentada pelos requeridos Larissa Letícia e Anderson Menezes e Kátia Simone (fls. 196/ /202), oportunidade em que não foram arroladas testemunhas, tampouco requerida a produção de prova oral.

Após, quando da intimação para que as partes se manifestassem acerca da produção de outras provas dentre aquelas previamente protestadas, o Espólio apelado requereu a produção de prova emprestada do processo nº 201271001752 enquanto que os requeridos quedaram-se inertes.

Nesse sentido o magistrado deferiu o traslado dos depoimentos prestados por Josinaldo Tavares de Jesus e Marli Teles Tavares de Jesus e deferiu a produção da prova pericial, cujo laudo fora acostado às fls. 676/684, concluindo pela falsidade das assinaturas apostas na procuração em debate.

Novamente intimadas as partes para que informassem se haveria outras provas a produzir, os Apelantes pleitearam audiência de instrução e julgamento, oportunidade em que protestaram pela oitiva do depoimento pessoal do Autor e da Requerida Larissa Letícia da Cruz Menezes, além de testemunhas oportunamente a serem arroladas nos termos do art. 455, do CPC.

Na audiência de instrução, pesando-se sobre a necessidade/ocorrência de preclusão da oportunidade de produção de prova oral, os processos voltaram conclusos, tendo o Juízo decidido, por encerrar a instrução e franquear às partes à

possibilidade de oferecimento das alegações finais. Nessa esteira, tenho que, em que pese não haja preclusão do direito de produção da citada prova pois, no caso específico, o processo não foi devidamente saneado, tendo o julgador reaberto a possibilidade de produção em diversas oportunidades, sem dar cumprimento ao artigo 357 do CPC, não havendo que se falar em estabilização do processo, já que não foram definidas quais seriam as provas indispensáveis ao deslinde da causa, entendo, nos mesmos termos do magistrado de origem,.

[...]”.

Neste aspecto, malgrado o esforço argumentativo da embargante, não há qualquer vício no corpo do julgado, não lhe assistindo razão que, à evidência, intenta rediscutir a matéria.

Necessário destacar que o Acórdão embargado extraiu da sua análise as consequências jurídicas cabíveis, o que foi referendado pela Câmara em julgamento unânime, inclusive, sendo debatidas todas as questões necessárias à elucidação da lide, em conformidade com o mais abalizado entendimento jurisprudencial, doutrinário e legislação aplicável ao caso, no entanto de forma diversa da que pretendia a Embargante.

Cumpre ressaltar que, como há muito proclamam a boa doutrina e a jurisprudência superior, o magistrado, ao exercer seu judicante, mister não se encontra obrigado a fundamentar sua decisão expondo todos os dispositivos de lei suscitados pelas partes, desde que as questões postas tenham sido resolvidas, o que de fato ocorreu no caso dos autos.

Ressalte-se que os Embargos de Declaração não se prestam para promover novo julgamento, por não se conformar o Embargante com a justeza da decisão. Entender que deveria ter sido interpretada tal ou qual matéria de acordo com os fundamentos da embargante não é argumento capaz de dar provimento ao presente recurso, tendo em vista que a decisão se apresenta coerentemente fundamentada.

Assim, não vislumbrando a aventada mácula da contradição, ou omissão o inconformismo do Embargante revela, em verdade, mera tentativa de reapreciação da matéria, o que é defeso na estrita via dos aclaratórios.

Além disso, a boa-fé sequer foi reconhecida pela Corte Estadual, que assim entendeu: "Em relação à questão da boa-fé alegada pelos apelantes, entendo que não restou a mesma ter sido demonstrada, ao contrário, já que nota-se que o Recibo de Compra e Venda adunado às fls. 291/293, observa-se que o negócio jurídico questionado foi celebrado entre as partes no dia 03 de janeiro de 2011. Nessa data, a Sra. Larissa ainda não havia lavrado a procuração falsificada (p. 47), o que somente ocorreu em 07 de janeiro de 2011, 04 (quatro) dias após o negócio" (fl. 1.086).

Dos excertos transcritos, afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489, e 1.022, I, II e III, do CPC, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, tendo enfrentado a alegação de cerceamento de defesa, concluindo pela inexistência, diante das diversas oportunidades de produção de provas deferidas nos autos, bem como pela suficiência das provas produzidas no feito, especialmente o laudo pericial, além de afastar a boa-fé da parte adquirente com base nas datas da negociação e procuração, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido e sim mera inconformidade com a decisão que lhe foi desfavorável.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

II - Art. 371, do Código de Processo Civil

No que tange à violação do artigo supracitado, porquanto o Juízo de primeiro grau teria julgado antecipadamente o mérito, sem oportunizar aos agravantes a produção de provas que consideram como pertinentes, não assiste razão.

Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, não subsiste a alegação de cerceamento de defesa, quando, no julgamento antecipado da lide, o Tribunal *a quo* entende o feito devidamente instruído e refuta a produção de provas adicionais, que considera desnecessárias, por se tratar de matérias de fato ou de direito já comprovadas documentalmente (AgInt no AREsp n. 1.718.417/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/10/2021, DJe de 17/11/2021; AgInt nos EDcl no AREsp 1.173.801/SP, relator Ministro Ricardo

Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 28/08/2018, DJe de 04/09/2018 e AgInt no AREsp 1.133.717/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 24/04/2018, DJe de 02/05/2018).

No caso, a Corte de origem afastou a alegação atinente ao cerceamento de defesa, por entender pela desnecessidade de produção de outras provas, haja vista a suficiência das provas apresentadas, sobretudo, em razão do laudo pericial que atestou a inveracidade das assinaturas efetuadas na procuração em discussão. A propósito, confira-se o seguinte trecho do acórdão recorrido (fl. 1.085):

Os apelantes aduzem error in procedendo, alegando que não poderia o magistrado de piso indeferir o requerimento de produção de prova em audiência, isto com a oitiva do representante do espólio Apelado, da 1ª Requerida e das testemunhas oportunamente arroladas pelos Apelantes, fundamentando a decisão em suposta desnecessidade de produção de prova, requerendo, assim, a nulidade da sentença.

Ora, de plano tal alegação merece ser rejeitada. observa-se que a tese da aquisição mediante boa-fé foi veiculada no bojo da Contestação apresentada pelos requeridos Larissa Letícia e Anderson Menezes e Kátia Simone (fls. 196/ /202), oportunidade em que não foram arroladas testemunhas, tampouco requerida a produção de prova oral. Após, quando da intimação para que as partes se manifestassem a cerca da produção de outras provas dentre aquelas previamente protestadas, o Espólio apelado requereu a produção de prova emprestada do processo nº 201271001752 enquanto que os requeridos quedaram-se inertes. Nesse sentido o magistrado deferiu o traslado dos depoimentos prestados por Josinaldo Tavares de Jesus e Marli Teles Tavares de Jesus e deferiu a produção da prova pericial, cujo laudo fora acostado às fls. 676/684, concluindo pela falsidade das assinaturas apostas na procuração em debate. Novamente intimadas as partes para que informassem se haveria outras provas a produzir, os Apelantes pleitearam audiência de instrução e julgamento, oportunidade em que protestaram pela oitiva do depoimento pessoal do Autor e da Requerida Larissa Letícia da Cruz Menezes, além de testemunhas oportunamente a serem arroladas nos termos do art. 455, do CPC.

Na audiência de instrução, pesando-se sobre a necessidade/ocorrência de preclusão da oportunidade de produção de prova oral, os processos voltaram conclusos, tendo o Juízo decidido, por encerrar a instrução e franquear às partes à possibilidade de oferecimento das alegações finais. Nessa esteira, tenho que, em que pese não haja preclusão do direito de produção da citada prova pois, no caso específico, o processo não foi devidamente saneado, tendo o julgador reaberto a

possibilidade de produção em diversas oportunidades, sem dar cumprimento ao artigo 357 do CPC, não havendo que se falar em estabilização do processo, já que não foram definidas quais seriam as provas indispensáveis ao deslinde da causa, entendendo, nos mesmos termos do magistrado de origem, bem como no membro do Parquet, leia-se:

”(...)Contudo, no caso em tela, não se vislumbra a necessidade de ouvir testemunhas pois, conforme será exposto no tópico específico, a simples análise documental já indica que os adquirentes do imóvel sub judice não estavam de boa-fé.

Portanto, não é o caso de acolher a preliminar suscitada.

3.. Da ausência de boa-fé dos Recorrentes. Conclusão que se extrai do cotejo entre as datas em que foram lavradas a Procuração falsificada e o contrato de compra e venda.

Atentando-se para o Recibo de Compra e Venda adunado às fls. 291/293, observa-se que o negócio jurídico questionado foi celebrado entre as partes no dia 03 de janeiro de 2011. Nessa data, a Sra. Larissa ainda não havia lavrado a procuração falsificada (p. 47), o que somente ocorreu em 07 de janeiro de 2011, 04 (quatro) dias após o negócio.

Trata-se de fato que afasta, por completo, a alegação dos Recorrentes que estariam de boa-fé, ao terem confiado na cadeia registral/notarial do bem. (...)”

Assim, rejeito a preliminar suscitada.

Observa-se que o Tribunal *a quo*, ao ratificar o posicionamento do Juízo de primeiro grau, entendeu pela desnecessidade de produção de provas, tendo em vista que a prova documental e pericial, encartada nos autos, era suficiente para convicção do julgador.

Assim, a alteração do entendimento acima, acerca da necessidade de produção de provas, bem como da análise sobre a possibilidade de deferir ou não a produção de provas, é obstaculizada pela Súmula n 7 do STJ, ante a necessidade de incursão na análise do acervo fático-probatório dos autos.

III - Art. 215, do Código Civil

No tocante à validade da escritura pública, a Corte a quo asseverou o seguinte (fl. 1.086):

No presente feito, a parte autora/apelada alega que o imóvel Fazenda São Carlos pertencente ao espólio de Gilvan Cruz fora vendido de forma fraudulenta

pela Sra. Larissa utilizando-se de uma procuração falsa, confeccionada no Cartório de Divina Pastora.

é necessária a anuência expressa dos demais herdeiros quanto ao negócio jurídico, tal exigência se dá por necessidade de proteção da legítima visando garantir a equidade entre os legitimados à futura herança.

Nesse pesar, observando o caso em tela, e à luz do texto normativo, resta evidente a impossibilidade da venda efetuada, uma vez que, realizada a perícia, cujo laudo foi conclusivo, conforme fls. 676/684, no sentido de que as assinaturas constantes na procuração apresentada não partiram do punho do Sr. Josinaldo Tavares de Jesus nem de sua esposa Sra. Marli Teles Tavares de Jesus, antigos proprietários do imóvel, . resta incontroversa que a exteriorização da vontade emanada na procuração periciada foi de forma fraudulenta e, incontestável ser falsa a procuração utilizada para a venda do imóvel, sendo a nulidade da compra e venda medida que se impõe ante a ausência da manifestação de vontade dos antigos proprietários, elemento essencial do negócio jurídico, sem o qual, inexistente o próprio negócio.

Feitas tais elucubrações, entendo como pertinente e plenamente cabível a desconstituição do feito e a restauração da situação anterior à venda, conforme asseverou o juízo de piso.

Em relação à questão da boa-fé alegada pelos apelantes, entendo que não restou a mesma ter sido demonstrada, ao contrário, já que nota-se que o Recibo de Compra e Venda adunado às fls. 291/293, observa-se que o negócio jurídico questionado foi celebrado entre as partes no dia 03 de janeiro de 2011. Nessa data, a Sra. Larissa ainda não havia lavrado a procuração falsificada (p. 47), o que somente ocorreu em 07 de janeiro de 2011, 04 (quatro) dias após o negócio.

Ou seja, contava na escritura do imóvel o nome do falecido, e os APELANTES locavam o imóvel tendo o nome do mesmo no contrato.

Como se observa, a nulidade do ato jurídico foi reconhecida em razão da fraude realizada na outorga de procuração de Josinaldo Tavares de Jesus e Marli Teles Tavares de Jesus, atestada por laudo conclusivo pela inveracidade das assinaturas.

Rever tais premissas fáticas para, eventualmente, reconhecer a validade da escritura pública, demandaria o reexame do contexto probatório dos autos, o que é inviável nesta via, em razão da Súmula 7 do STJ.

IV - Art. 167, §2º, do Código Civil

No que se refere à limitação dos efeitos da nulidade, em razão da boa-fé dos agravantes, o Tribunal de origem consignou o seguinte (fl. 1.086):

Em relação à questão da boa-fé alegada pelos apelantes, entendo que não restou a mesma ter sido demonstrada, ao contrário, já que nota-se que o Recibo de Compra e Venda adunado às fls. 291/293, observa-se que o negócio jurídico questionado foi celebrado entre as partes no dia 03 de janeiro de 2011. Nessa data, a Sra. Larissa ainda não havia lavrado a procuração falsificada (p. 47), o que somente ocorreu em 07 de janeiro de 2011, 04 (quatro) dias após o negócio.

Ou seja, contava na escritura do imóvel o nome do falecido, e os APELANTES locavam o imóvel tendo o nome do mesmo no contrato.

Superada a existência de ato jurídico anulável, enfatizo o que bem pontuou o magistrado a quo:

“(…) Dessa forma, entendo, na hipótese em análise, que as provas dos autos são suficientes para se reconhecer os requisitos de nulidade, à luz do art. 166, III, do Código Civil.

No mais, destaco que com relação aos adquirentes, caso queiram, podem pleitear o ressarcimento por eventuais danos suportados daquele que deu causa ao malsinado negócio.

(...)” (grifo nosso)

No caso dos autos, denota-se que o imóvel foi vendido por quem não detinha a propriedade, tampouco autorização para tanto.

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.

Além disso, a boa-fé sequer foi reconhecida pelas instâncias ordinárias, em razão das datas de negociação e procuração.

De qualquer forma, 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:

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.

[...]

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.)

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 Quarta Turma, julgado em 9/11/2021, DJe de 26/11/2021, destaqui.)

O entendimento do Tribunal de origem, portanto, está em consonância com o desta Corte, no sentido 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), atraindo o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

V - Dissídio jurisprudencial

No tocante ao apontado dissídio, ressalte-se que a incidência das Súmulas n. 7 e 83 do STJ quanto à interposição pela alínea *a* do permissivo constitucional impede o conhecimento do recurso especial pela divergência jurisprudencial sobre a mesma questão.

Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de

30/6/2022; AgInt no AREsp n. 1.866.385/DF, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 18/5/2022; AgInt no AREsp n. 1.611.756/GO, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 1º/9/2022; AgInt no AREsp n. 1.724.656/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 24/8/2022; e AgInt no REsp n. 1.503.880/PE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 27/2/2018, DJe de 8/3/2018.

VI - Conclusão

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

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro para 14% os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, 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 2.637.105 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0143453-8

Número de Origem:

00017518720138250036 17518720138250036 201371001649 202200743208 202300735485

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ANDERSON MENEZES

AGRAVANTE : KATIA SIMONE MENEZES OLIVEIRA

ADVOGADOS : GILBERTO SAMPAIO VILA NOVA DE CARVALHO - SE002829

PEDRO AUGUSTO FATEL DA SILVA TARGINO GRANJA -
SE009609

MARCIO MACEDO CONRADO - SE003806

AGRAVADO : LARISSA LETICIA DA CRUZ MENESES CHAGAS

ADVOGADO : ANDRÉ FERREIRA DE BRITO - SE006011

AGRAVADO : GILVAN CRUZ DE MENESES - ESPÓLIO

REPR. POR : GILVAN CRUZ MENESES JUNIOR - INVENTARIANTE

ADVOGADOS : RAYMUNDO BARROS EVANGELISTA JUNIOR - SE002937

CHARLES ALVES DE OLIVEIRA JUNIOR - SE003162

AGRAVADO : CLEIDILENE ANDRADE MENDONÇA

ADVOGADO : PEDRO DIAS DE ARAÚJO JUNIOR - SE000080B

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - AQUISIÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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, 30 de março de 2026