



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2648880 - SP (2024/0169680-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**AGRAVANTE** : AM/PM COMESTÍVEIS LTDA  
**AGRAVANTE** : IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A.  
**ADVOGADOS** : THIAGO MARCIANO DE BELISARIO E SILVA - SP236227  
FELIPPE DA CUNHA PAOLILLO - SP345970  
TAYNARA ALLINE DE CAMPOS NAKASA - SP393466  
**AGRAVADO** : CRISTIANO NUNES DA SILVEIRA  
**ADVOGADO** : EDUARDO ALVES DE SÁ FILHO - SP073132

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AQUISIÇÃO DE BOA-FÉ. HIPOTECA CONSTITUÍDA POSTERIORMENTE. CONSTRIÇÃO AFASTADA. EXEGESE DA SÚMULA N. 84/STJ. REVISÃO DO JULGADO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. O acórdão recorrido, à luz dos elementos fático-probatórios dos autos, entendeu que a compra e venda foi anterior à hipoteca e, apesar da ausência de registro, havia justo título e boa-fé do embargante, permitindo que fosse desconstituída a respectiva garantia.

2. Inviabilidade, ante o óbice da Súmula 7/STJ, de reversão da conclusão do Tribunal de origem, por demandar reexame de fatos e provas dos autos.

3. "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 n. 84/STJ).

Agravo interno improvido.

### 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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andriighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2648880 - SP (2024/0169680-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**  
**AGRAVANTE** : AM/PM COMESTÍVEIS LTDA  
**AGRAVANTE** : IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A.  
**ADVOGADOS** : THIAGO MARCIANO DE BELISARIO E SILVA - SP236227  
FELIPPE DA CUNHA PAOLILLO - SP345970  
TAYNARA ALLINE DE CAMPOS NAKASA - SP393466  
**AGRAVADO** : CRISTIANO NUNES DA SILVEIRA  
**ADVOGADO** : EDUARDO ALVES DE SÁ FILHO - SP073132

### EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. AQUISIÇÃO DE BOA-FÉ. HIPOTECA CONSTITUÍDA POSTERIORMENTE. CONSTRIÇÃO AFASTADA. EXEGESE DA SÚMULA N. 84/STJ. REVISÃO DO JULGADO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. O acórdão recorrido, à luz dos elementos fático-probatórios dos autos, entendeu que a compra e venda foi anterior à hipoteca e, apesar da ausência de registro, havia justo título e boa-fé do embargante, permitindo que fosse desconstituída a respectiva garantia.

2. Inviabilidade, ante o óbice da Súmula 7/STJ, de reversão da conclusão do Tribunal de origem, por demandar reexame de fatos e provas dos autos.

3. "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 n. 84/STJ).

Agravo interno improvido.

### RELATÓRIO

**O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

Cuida-se de agravo interno interposto por AM/PM COMESTÍVEIS LTDA. e IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em razão do óbice da Súmula n. 7/STJ (fls. 332-337).

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fls. 224-229):

Apelação - Embargos de terceiro - Construção de imóvel

dado em garantia de contrato firmado entre a apelante e o executado - Embargante que alega ter adquirido o bem dois anos antes de ter sido ofertado em garantia pelo executado quando inexistia qualquer óbice para a alienação - Compra e venda que não foi levada a registro porque pendente ação judicial de nulidade do negócio jurídico que envolvia o imóvel - Ausência de registro que não se mostra suficiente para descaracterizar o justo título - Garantia hipotecária constituída irregularmente por quem não era mais proprietário do bem - Apelante que tinha condições de saber sobre a pendência judicial - Documentos hábeis a comprovar que o embargante é terceiro de boa-fé - Sentença de procedência mantida - Recurso desprovido.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 240-243).

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que: a) a decisão monocrática, ao aplicar o óbice da Súmula n. 7/STJ, não agiu acertadamente, porque o recurso especial merecia conhecimento; b) houve violação dos arts. 1.227 e 1.245, § 1º, do Código Civil, pois, para a validade de negócio jurídico que tenha por objeto direito real imobiliário, é imprescindível o registro em cartório, e, enquanto não houver o respectivo registro, o alienante continua sendo havido como proprietário do imóvel; c) o agravado não acostou documento comprobatório da aquisição do imóvel (ausência de contrato e de comprovante de pagamento); d) houve inércia do adquirente em proceder ao registro e que, à época da escritura pública de garantia real, os titulares ainda eram os vendedores, tornando a venda não registrada ineficaz perante as agravantes e inexistente a publicidade perante terceiros

Pugna, por fim, pela reforma da decisão monocrática para que seja conhecido o agravo em recurso especial e dado integral provimento ao recurso especial. Caso não seja reconsiderada a decisão agravada, requer a submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada não apresentou contraminuta (fl. 352).

É, no essencial, o relatório.

## **VOTO**

### **O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):**

Os argumentos do agravo interno não alteram as conclusões expostas na decisão agravada.

Verifica-se que a convicção da Corte estadual quando analisou sobre a compra e venda e o justo título do terceiro embargante, bem como acerca da constituição irregular da garantia hipotecária, o fez com base no conjunto fático-probatório dos autos, vejamos.

Com efeito, o acórdão recorrido, com fulcro nos documentos processuais, entendeu que a compra e venda foi anterior à hipoteca e, apesar da ausência de registro,

havia justo título e boa-fé do embargante, permitindo que fosse desconstituída a respectiva garantia, conforme se afere do trecho a seguir (fls. 227-229):

Os documentos acostados aos autos comprovam que o imóvel em discussão foi adquirido pelo embargante em 04 de julho de 2017, por meio de Compromisso de Compra e Venda (fls. 155/158), com Escritura Pública lavrada em 07 de julho de 2017 (fls. 162/165).

No dia 11 de julho de 2017 os vendedores ajuizaram contra o embargante ação anulatória, que foi julgada improcedente pela sentença datada de 19.03.2019.

Em 15 de março de 2019 o imóvel foi dado em garantia pelos vendedores, através da "Escritura de Constituição de Garantia Pessoa e Real Para Revendedor ( Garantia Prestada Por Sócios ou Terceiros)" - fls. 105/106, levada a registro em 12 de abril de 2019 (fls. 115).

Ora, da análise dos documentos acostados aos autos é possível concluir que quando o embargante adquiriu o bem, inexistia qualquer gravame, ação ou qualquer empecilho que pudesse impedir a alienação.

É certo que a compra e venda não foi levada a registro.

[...]

No caso, entretanto, a ausência de registro que não se mostra suficiente para descaracterizar o justo título. A inércia do embargante se justifica porque pendia uma ação anulatória do negócio jurídico que foi julgada somente em 19.03.2019, razão pela qual não tinha como providenciar o registro formal no Cartório de Imóveis.

Por outro lado, quando o imóvel foi dado em garantia hipotecária à apelante, apesar de inexistir registro, já havia pendência de ação judicial sobre nulidade do negócio jurídico envolvendo o bem, o que poderia ser perfeitamente averiguado antes da aceitação do bem dado em garantia.

Não se nega que os documentos (contrato de compra e venda, escritura) foram juntados pelo embargante somente após a prolação da sentença. Contudo, referidos documentos somente corroboraram a alegação do embargante no sentido de ser proprietário do bem e, de consequência confirmar o julgamento, não havendo que se falar em preclusão.

Também, totalmente desnecessário a demonstração do pagamento do preço. Como já visto acima o título foi levado a registro sem qualquer óbice. Ademais, essa questão já foi objeto da ação anulatória já julgada, inexistindo no mais qualquer discussão quanto a isso.

Em suma, demonstrado que a compra e venda pelo embargante se deu antes da hipoteca e, inexistindo qualquer indício de fraude, conclui-se que o imóvel deve ser excluído da garantia, tal como determinado na sentença.

Com efeito, rever o citado entendimento para reconhecer que a hipoteca deve prevalecer porque a venda não registrada é ineficaz perante a parte recorrente, como pugnado no recurso especial, implicaria, necessariamente, no revolvimento do acervo de prova e fatos do processo, o que não é possível em razão da Súmula 7/STJ.

A tese defendida nas razões recursais não está a exigir do STJ a emissão de um juízo acerca da existência ou não de ofensa a tratado ou lei federal, mas sim a base fática sobre a qual se fundou o acórdão recorrido.

No entanto, como cediço, a esta Corte não é possível perquirir, a partir da leitura de peças processuais, se os fatos ocorreram de forma diferente daquela apresentada no acórdão recorrido como espera a parte agravante.

Nesse sentido, o seguinte precedente desta Corte:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. VALOR DA CAUSA E COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA SEM REGISTRO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

#### I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por exigir reexame do conjunto fático-probatório, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

2. Controvérsia em embargos de terceiro: a sentença manteve a baixa da penhora sobre imóvel adquirido por terceiro de boa-fé; o acórdão do TJGO confirmou a sentença, fixou o valor da causa limitado ao débito e aplicou a Súmula n. 84 do STJ. Os embargos de declaração foram rejeitados.

#### II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se o valor da causa, nos embargos de terceiro, deve corresponder ao valor do bem objeto da constrição, fixando-se em R\$ 180.000,00; e (ii) saber se a transferência da propriedade de imóvel exige registro do título, sendo o compromisso não registrado direito pessoal inoponível a terceiros, com manutenção da penhora.

#### III. RAZÕES DE DECIDIR

4. O valor da causa nos embargos de terceiro corresponde ao valor do bem constrito, sem exceder o valor do débito, em conformidade com a jurisprudência do STJ, incidindo na espécie a Súmula n. 83 do STJ.

5. A oposição de embargos de terceiro com base em posse derivada de compromisso de compra e venda sem registro é admissível (Súmula n. 84 do STJ). A fraude à execução exige registro da penhora ou prova de má-fé do adquirente (Súmula n. 375 do STJ). A revisão das conclusões sobre boa-fé e ausência de constrição registrada demanda reexame de provas, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

#### IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Nos embargos de terceiro, o valor da causa deve corresponder ao do bem objeto da constrição, não podendo exceder o valor do débito, com incidência da Súmula n. 83 do STJ. 2.

É admissível a oposição de embargos de terceiro fundada em posse decorrente de compromisso de compra e venda sem registro (Súmula n. 84 do STJ); ausentes registro de penhora e prova de má-fé do adquirente, não há fraude à

execução (Súmula n. 375 do STJ), sendo inviável o reexame do conjunto fático-probatório (Súmula n. 7 do STJ)".

[...]

(AREsp n. 2.706.430/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJEN de 28/11/2025.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. NEGÓCIO JURÍDICO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. EMBARGOS DE TERCEIROS. REGISTRO. POSSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO DEMONSTRADA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 211/STJ. FICTO. NULIDADE. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. OFÍCIO. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283/STF. AUSÊNCIA DE NULIDADE. COMPROVADA. BOA-FÉ. ADQUIRENTE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. EMBARGOS PROTETÓRIOS. MULTA. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ.

[...]

6. No caso, rever o entendimento do tribunal local, que, amparado no contexto fático-probatório dos autos, afastou a nulidade do negócio jurídico porque à época não havia interdição, reconheceu a boa-fé da recorrida e a comprovação da posse do imóvel adquirido por promessa de compra e venda, exigiria exceder os fundamentos do acórdão impugnado e adentrar no exame das provas e do contrato, procedimentos vedados em recurso especial, a teor das Súmulas nºs 5 e 7/STJ.

7. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça preleciona que é admissível a oposição de embargos de terceiro com fundamento em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel desprovido de registro. Incidência da Súmula nº 84/STJ.

[...]

9. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.212.614/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 26/6/2024.)

Inexistentes, portanto, elementos novos a recomendar a alteração do resultado do julgamento, a decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AgInt no AREsp 2.648.880 / SP**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0169680-8

Número de Origem:  
10185050520228260405 10305617520198260405

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

### **Relator do AgInt**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

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

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : AM/PM COMESTÍVEIS LTDA

AGRAVANTE : IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A.

ADVOGADOS : THIAGO MARCIANO DE BELISARIO E SILVA - SP236227

FELIPPE DA CUNHA PAOLILLO - SP345970

TAYNARA ALLINE DE CAMPOS NAKASA - SP393466

AGRAVADO : CRISTIANO NUNES DA SILVEIRA

ADVOGADO : EDUARDO ALVES DE SÁ FILHO - SP073132

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO

### **AGRAVO INTERNO**

AGRAVANTE : AM/PM COMESTÍVEIS LTDA

AGRAVANTE : IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A.

ADVOGADOS : THIAGO MARCIANO DE BELISARIO E SILVA - SP236227

FELIPPE DA CUNHA PAOLILLO - SP345970

TAYNARA ALLINE DE CAMPOS NAKASA - SP393466

AGRAVADO : CRISTIANO NUNES DA SILVEIRA

ADVOGADO : EDUARDO ALVES DE SÁ FILHO - SP073132

## **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026