



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2742782 - GO
(2024/0341421-8)**

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : FRANCISCO ANTUNES FREITAS DE SOUZA
ADVOGADO : ÍTALO BRAGA FREITAS - DF053868
AGRAVADO : CONSTRUTORA CARVALHO PEREIRA S.A.
ADVOGADO : ALEX PINNA DA SILVA - MG136415
AGRAVADO : ANTONIO MINGONE - ESPÓLIO
AGRAVADO : MAFALDA SPIANDORIN MINGONE - ESPÓLIO
AGRAVADO : CECILIA MARIA MINGONE CORDEIRO - POR SI E
REPRESENTANDO
ADVOGADOS : MARIA INÊS CALDO GILIOLI - SP046384
FABIANE FERREIRA BANHE - SP430934

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRADO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C PERDAS E DANOS. VENDA A NON DOMINO. REGISTRO IMOBILIÁRIO. BOA-FÉ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agrado interno contra decisão monocrática que conheceu do agrado para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento, aplicando as Súmulas n. 83, 5 e 7 do STJ e não conhecendo do dissídio por ausência de cotejo analítico, além de afastar negativa de prestação jurisdicional e violação ao art. 926 do CPC.
2. A controvérsia diz respeito a ação anulatória de negócio jurídico c/c perdas e danos e indenização, com pedido de anulação da segunda venda do imóvel e, subsidiariamente, indenização por danos materiais e morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa, inclusive honorários da denunciada, nos termos do art. 129, parágrafo único.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação do autor e deu parcial provimento à apelação dos espólios para reconhecer a ilegitimidade passiva da inventariante, majorando os honorários sucumbenciais para 12% sobre o valor atualizado da causa, com exigibilidade suspensa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se incide a Súmula n. 7 do STJ quando se busca reavaliação jurídica de fatos incontroversos; (ii) saber se é incabível a Súmula n. 83 do STJ, admitindo conversão da obrigação em perdas e danos contra o espólio vendedor em venda em duplicidade; (iii) saber se houve

cotejo analítico suficiente para demonstrar divergência com julgados do STJ e do TJGO; e (iv) saber se o espólio é parte legítima para responder por perdas e danos decorrentes de venda em duplicidade.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a controvérsia demanda interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do acervo fático-probatório, inclusive quanto à boa-fé do segundo adquirente e à ilegitimidade da inventariante.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, porque a decisão recorrida está em harmonia com a orientação desta Corte sobre venda a non domino, natureza pessoal da avença não registrada e proteção do terceiro de boa-fé.

8. Não se conhece do dissídio jurisprudencial, ante a ausência de similitude fática e de cotejo analítico exigido pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, § 1º, do Regimento Interno do STJ.

9. Não ocorreu a ofensa ao art. 489, § 1º, VI, do CPC, nem ao art. 926 do CPC, pois o acórdão estadual enfrentou os pontos controvertidos com fundamentação suficiente e observou precedentes desta Corte.

10. É incabível a multa do art. 1.021, § 4º, do CPC, por não configurada manifesta inadmissibilidade do agravo interno.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a controvérsia exige interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do acervo fático-probatório. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a orientação desta Corte sobre venda a non domino e proteção do terceiro de boa-fé. 3. O dissídio jurisprudencial exige cotejo analítico com demonstração de similitude fática, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, § 1º, do RISTJ. 4. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta os pontos relevantes com fundamentação suficiente, nos termos do art. 489, § 1º, VI, do CPC; e não há violação ao art. 926 do CPC quando observados os precedentes desta Corte. 5. A multa do art. 1.021, § 4º, do CPC é incabível se ausente manifesta inadmissibilidade do agravo interno.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, VI, 926, 1.029, § 1º, e 1.021, § 4º; RISTJ, art. 255, § 1º

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no RMS n. 51.042/MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/3/2017; STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83

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

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, 15 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2742782 - GO
(2024/0341421-8)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : FRANCISCO ANTUNES FREITAS DE SOUZA
ADVOGADO : ÍTALO BRAGA FREITAS - DF053868
AGRAVADO : CONSTRUTORA CARVALHO PEREIRA S.A.
ADVOGADO : ALEX PINNA DA SILVA - MG136415
AGRAVADO : ANTONIO MINGONE - ESPÓLIO
AGRAVADO : MAFALDA SPIANDORIN MINGONE - ESPÓLIO
AGRAVADO : CECILIA MARIA MINGONE CORDEIRO - POR SI E REPRESENTANDO
ADVOGADOS : MARIA INÊS CALDO GILIOLI - SP046384
FABIANE FERREIRA BANHE - SP430934

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRADO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C PERDAS E DANOS. VENDA A NON DOMINO. REGISTRO IMOBILIÁRIO. BOA-FÉ. AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agrado interno contra decisão monocrática que conheceu do agrado para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento, aplicando as Súmulas n. 83, 5 e 7 do STJ e não conhecendo do dissídio por ausência de cotejo analítico, além de afastar negativa de prestação jurisdicional e violação ao art. 926 do CPC.
2. A controvérsia diz respeito a ação anulatória de negócio jurídico c/c perdas e danos e indenização, com pedido de anulação da segunda venda do imóvel e, subsidiariamente, indenização por danos materiais e morais.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa, inclusive honorários da denunciada, nos termos do art. 129, parágrafo único.
4. A Corte de origem negou provimento à apelação do autor e deu parcial provimento à apelação dos espólios para reconhecer a ilegitimidade passiva da inventariante, majorando os honorários sucumbenciais para 12% sobre o valor atualizado da causa, com exigibilidade suspensa.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se incide a Súmula n. 7 do STJ quando se busca reavaliação jurídica de fatos incontroversos; (ii) saber se é incabível a Súmula n. 83 do STJ, admitindo conversão da obrigação em perdas e

danos contra o espólio vendedor em venda em duplicidade; (iii) saber se houve cotejo analítico suficiente para demonstrar divergência com julgados do STJ e do TJGO; e (iv) saber se o espólio é parte legítima para responder por perdas e danos decorrentes de venda em duplicidade.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ, pois a controvérsia demanda interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do acervo fático-probatório, inclusive quanto à boa-fé do segundo adquirente e à ilegitimidade da inventariante.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, porque a decisão recorrida está em harmonia com a orientação desta Corte sobre venda a non domino, natureza pessoal da avença não registrada e proteção do terceiro de boa-fé.

8. Não se conhece do dissídio jurisprudencial, ante a ausência de similitude fática e de cotejo analítico exigido pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, § 1º, do Regimento Interno do STJ.

9. Não ocorreu a ofensa ao art. 489, § 1º, VI, do CPC, nem ao art. 926 do CPC, pois o acórdão estadual enfrentou os pontos controvertidos com fundamentação suficiente e observou precedentes desta Corte.

10. É incabível a multa do art. 1.021, § 4º, do CPC, por não configurada manifesta inadmissibilidade do agravo interno.

IV. DISPOSITIVO E TESE

11. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incidem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ quando a controvérsia exige interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do acervo fático-probatório. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a orientação desta Corte sobre venda a non domino e proteção do terceiro de boa-fé. 3. O dissídio jurisprudencial exige cotejo analítico com demonstração de similitude fática, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, § 1º, do RISTJ. 4. Não há negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão enfrenta os pontos relevantes com fundamentação suficiente, nos termos do art. 489, § 1º, VI, do CPC; e não há violação ao art. 926 do CPC quando observados os precedentes desta Corte. 5. A multa do art. 1.021, § 4º, do CPC é incabível se ausente manifesta inadmissibilidade do agravo interno.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 489, § 1º, VI, 926, 1.029, § 1º, e 1.021, § 4º; RISTJ, art. 255, § 1º

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no RMS n. 51.042/MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/3/2017; STJ, Súmulas n. 5, 7 e 83

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por FRANCISCO ANTUNES FREITAS DE SOUZA contra a decisão de fls. 780-787, que conheceu do agravo para conhecer em parte do recurso especial e negar-lhe provimento, em razão da aplicação da Súmula n. 83 do STJ quanto à tese de venda a non domino, das

Súmulas n. 5 e 7 do STJ quanto à ilegitimidade da inventariante e às questões contratuais e fático-probatórias, e do não conhecimento do dissídio por ausência de cotejo analítico (arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do Regimento Interno do STJ). Também afastou a alegada negativa de prestação jurisdicional (art. 489, § 1º, VI, do CPC) e a violação ao art. 926 do CPC.

Alega que a Súmula n. 7 do STJ foi indevidamente aplicada, pois o que pretende é a reavaliação jurídica de fatos incontroversos delineados no acórdão do TJGO, não o reexame de provas.

Sustenta ser incabível a Súmula n. 83 do STJ, afirmando que a venda em duplicidade não impede a conversão da obrigação em perdas e danos contra o espólio vendedor, destacando ofensa à boa-fé objetiva e citando precedente (REsp n. 2.095.461/MG).

Afirma ter realizado o cotejo analítico exigido para a demonstração da divergência, com transcrição de trechos e similitude fática, indicando dissídio com julgados do STJ e de Câmaras do TJGO.

Aduz a legitimidade passiva do ESPÓLIO DE ANTONIO MINGONE (espólio), com referência a acórdão do TJGO que teria reconhecido responsabilidade civil do espólio em situação idêntica.

Requer o provimento do agravo interno para, em juízo de retratação, tornar sem efeito a decisão agravada e dar seguimento ao recurso especial; caso não haja retratação, que o recurso seja submetido ao colegiado da Terceira Turma do STJ, para reformar o acórdão do TJGO, reconhecendo a responsabilidade do espólio e dos herdeiros pela venda em duplicidade, com condenação em perdas e danos equivalentes ao valor de mercado do imóvel (fls. 802-809).

Contrarrazões às fls. 813-815, em que se pleiteia o desprovimento do recurso com aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não reúne condições de prosperar.

A controvérsia diz respeito a ação anulatória de negócio jurídico c/c perdas e danos e indenização, em que se pediu a anulação da segunda venda do imóvel e, subsidiariamente, indenização por danos materiais e morais.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos e fixou honorários em 10% sobre o valor atualizado da causa, inclusive honorários da denunciada (art. 129, parágrafo único).

A Corte *a quo* negou provimento à apelação do autor e deu parcial provimento à apelação dos espólios apenas para reconhecer a ilegitimidade passiva da inventariante, majorando os honorários sucumbenciais para 12% sobre o valor atualizado da causa, com exigibilidade suspensa.

Sobreveio recurso especial, em que o recorrente alegou violação aos arts. 489, § 1º, VI, e 926 do CPC, por suposta negativa de prestação jurisdicional e falta de uniformização, além de dissídio jurisprudencial, requerendo a reforma da sentença e do acórdão, com condenação dos espólios ao pagamento de perdas e danos.

Nas razões do agravo interno, sustenta, em síntese, que não incide a Súmula n. 7 do STJ, pois busca reavaliação jurídica de fatos incontroversos; que deve ser afastada a Súmula n. 83 do STJ, permitindo a conversão da obrigação em perdas e danos contra o espólio; que houve cotejo analítico suficiente para demonstrar a divergência; e que o espólio é parte legítima para responder por perdas e danos decorrentes de venda em duplicidade.

Conforme consta na decisão agravada, a negativa de prestação jurisdicional foi afastada, pois o acórdão estadual enfrentou a inviabilidade de

responsabilização do segundo adquirente e dos espólios sem prova de má-fé, ressaltou a natureza pessoal da cessão não registrada e a proteção do terceiro de boa-fé, bem como a possibilidade de ação própria contra a vendedora originária, confirmando a suficiência da fundamentação (art. 489, § 1º, VI, do CPC). Também não se verificou violação ao art. 926 do CPC, porque o julgado observou precedentes desta Corte sobre venda a non domino e efeitos do registro imobiliário, atraindo a incidência da Súmula n. 83 do STJ.

Assim, não obstante as alegações apresentadas neste agravo interno em relação ao afastamento da Súmula n. 7 do STJ, não há como acolher a tese de mera reavaliação jurídica. Os pontos atacados — ilegitimidade da inventariante, questões contratuais e a caracterização da boa-fé do segundo adquirente — demandam revolvimento do acervo fático-probatório e interpretação de cláusulas, incidindo as Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

De igual modo, não procede o recurso quanto ao afastamento da Súmula n. 83 do STJ. A decisão agravada assentou que a venda a non domino é ineficaz perante o proprietário e que a ausência de registro da primeira avença mantém a relação na esfera do direito pessoal, resguardando o terceiro de boa-fé, em harmonia com a jurisprudência desta Corte. Nesse contexto, permanece aplicável a Súmula n. 83 do STJ. Nesse sentido, os julgados já mencionados na decisão agravada: REsp n. 2.095.461/MG; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.897.620/RJ.

Quanto à alegação de realização de cotejo analítico, a decisão agravada foi clara ao apontar que não houve demonstração adequada da similitude fática nem o cotejo analítico exigido, limitando-se o recurso a colacionar julgados sem cumprir os requisitos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC, e 255, § 1º, do Regimento Interno do STJ. Desse modo, permanece o óbice ao conhecimento do dissídio.

Relativamente à legitimidade passiva do espólio, a decisão agravada tratou do tema no contexto das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, ao consignar que a

discussão, tal como trazida, envolve questões contratuais e fáticas, o que impede o conhecimento na via especial. Por conseguinte, não há como afastar os óbices já aplicados.

Portanto, a parte agravante não logrou êxito em demonstrar situação superveniente que justificasse a alteração da decisão agravada.

No que se refere à aplicação do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil, pleiteada em contrarrazões, a orientação desta Corte é no sentido de que “a multa aludida no art. 1.021, §§ 4º e 5º, do CPC/2015, não se aplica em qualquer hipótese de inadmissibilidade ou de improcedência, mas apenas em situações que se revelam qualificadas como de manifesta inviabilidade de conhecimento do agravo interno ou de impossibilidade de acolhimento das razões recursais porque inexoravelmente infundadas” (AgInt no RMS n. 51.042/MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 28/3/2017, DJe de 3/4/2017) .

No caso, apesar do desprovimento do agravo interno, não está configurada a manifesta inadmissibilidade, razão pela qual é incabível a aplicação de multa.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo interno.**

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 2.742.782 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0341421-8

Número de Origem:
533446512 53344651220188090100

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

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CONSTRUTORA CARVALHO PEREIRA S.A.
ADVOGADO : ALEX PINNA DA SILVA - MG136415
AGRAVANTE : FRANCISCO ANTUNES FREITAS DE SOUZA
ADVOGADO : ÍTALO BRAGA FREITAS - DF053868
AGRAVADO : CONSTRUTORA CARVALHO PEREIRA S.A.
ADVOGADO : ALEX PINNA DA SILVA - MG136415
AGRAVADO : FRANCISCO ANTUNES FREITAS DE SOUZA
ADVOGADO : ÍTALO BRAGA FREITAS - DF053868
AGRAVADO : ANTONIO MINGONE - ESPÓLIO
AGRAVADO : MAFALDA SPIANDORIN MINGONE - ESPÓLIO
AGRAVADO : CECILIA MARIA MINGONE CORDEIRO - POR SI E
REPRESENTANDO
ADVOGADOS : MARIA INÊS CALDO GILIOI - SP046384
FABIANE FERREIRA BANHE - SP430934

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - PERDAS E DANOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : FRANCISCO ANTUNES FREITAS DE SOUZA
ADVOGADO : ÍTALO BRAGA FREITAS - DF053868
AGRAVADO : CONSTRUTORA CARVALHO PEREIRA S.A.
ADVOGADO : ALEX PINNA DA SILVA - MG136415

AGRAVADO : ANTONIO MINGONE - ESPÓLIO
AGRAVADO : MAFALDA SPIANDORIN MINGONE - ESPÓLIO
AGRAVADO : CECILIA MARIA MINGONE CORDEIRO - POR SI E
REPRESENTANDO
ADVOGADOS : MARIA INÊS CALDO GILIOLI - SP046384
FABIANE FERREIRA BANHE - SP430934

TERMO

A QUARTA 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 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, 15 de junho de 2026