SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2202047 - MG (2025/0082032-8)

RELATOR	:	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	DANIELLE LASMAR MARIANO QUEIROGA
RECORRENTE	:	MARCIO RENATO QUEIROGA OLIVEIRA FILHO
ADVOGADA	:	LIGIA GONÇALVES DE MAGALHÃES ALMEIDA - MG087801
RECORRIDO	:	ALYNE PARREIRAS MALACCO FERREIRA
RECORRIDO	:	DANIEL MALACCO FERREIRA
ADVOGADO	:	DANIEL MALACCO FERREIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) - MG122652

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REGISTRO. DESNECESSIDADE. FRAUDE À EXECUÇÃO. PENHORA. REGISTRO. MÁ-FÉ. PROVA. AUSÊNCIA. SÚMULAS 84 E 375/STJ.
1. Segundo a Súmula nº 84/STJ, 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.
2. A jurisprudência desta Corte, consolidada com a edição da Súmula nº 375/STJ, orienta que o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.
3. Recurso especial 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, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA51407478 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 15/10/2025 10:20:31
Publicação no DJEN/CNJ de 17/10/2025. Código de Controle do Documento: 7cdecae1-a647-4360-b0a4-732c000e009b

RECURSO ESPECIAL Nº 2202047 - MG (2025/0082032-8)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
RECORRENTE	:	DANIELLE LASMAR MARIANO QUEIROGA
RECORRENTE	:	MARCIO RENATO QUEIROGA OLIVEIRA FILHO
ADVOGADA	:	LIGIA GONÇALVES DE MAGALHÃES ALMEIDA - MG087801
RECORRIDO	:	ALYNE PARREIRAS MALACCO FERREIRA
RECORRIDO	:	DANIEL MALACCO FERREIRA
ADVOGADO	:	DANIEL MALACCO FERREIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) - MG122652

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REGISTRO. DESNECESSIDADE. FRAUDE À EXECUÇÃO. PENHORA. REGISTRO. MÁ-FÉ. PROVA. AUSÊNCIA. SÚMULAS 84 E 375/STJ.
1. Segundo a Súmula nº 84/STJ, 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.
2. A jurisprudência desta Corte, consolidada com a edição da Súmula nº 375/STJ, orienta que o reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente.
3. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por DANIELLE LASMAR MARIANO QUEIROGA e MARCIO RENATO QUEIROGA OLIVEIRA FILHO, com arrimo no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, assim ementado:

> *"APELAÇÃO CÍVEL – EMBARGOS DE TERCEIRO – COMPROMISSO DESPROVIDO DE REGISTRO – INOPONIBILIDADE PERANTE TERCEIROS DE BOA-FÉ – INTERPRETAÇÃO DO VERBETE 84 DA SÚMULA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ) – PRINCÍPIO DA FÉ-PÚBLICA REGISTRAL.*
> *1- Ainda que o contrato preliminar entre os embargantes e o executado seja anterior à execução, a ausência de sua publicidade afasta a sequela em relação a terceiros de boa-fé, no caso, os embargados-exequentes.*
> *2 -Se a boa-fé é presumida e à míngua de elementos de prova, não se pode afastar a confiança dos credores do titular do imóvel objeto de contrato preliminar não registrado.*
> *3- Distinção entre direito pessoal decorrente do compromisso e o direito real advindo do registro imobiliário. Há o direito de aquisição e o direito real de aquisição.*
> *4- A prioridade registral, com fundamento na fé-pública, é critério de resolução de possível conflito entre os promitentes compradores e os credores dos promitentes vendedores. No caso, ausente recurso à lógica ou ao princípio da prioridade registral, porquanto somente o ato de penhora foi levado a registro imobiliário.*

Documento eletrônico VDA50566484 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/09/2025 09:59:42
Código de Controle do Documento: b095800a-33df-423b-8a45-cf27e3e4de1d

> V. V.: EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – EMBARGOS DE TERCEIRO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – AUSÊNCIA DE REGISTRO – POSSE - PROTEÇÃO JURÍDICA – RECURSO DESPROVIDO.
> 1. Nos termos do enunciado nº 84 da Súmula do STJ, '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.'
> 2. Ainda que a promessa compra e venda do imóvel não tenha sido levada a registro, havendo elementos suficientes de sua realização e comprovado o exercício da posse pelo comprador, afigura-se cabível a proteção possessória nos autos dos embargos de terceiro*"* (e-STJ fl. 738)

Os embargos de declaração opostos pelos ora recorrentes foram rejeitados (e-STJ fls. 772-776) e os aclaratórios opostos pelos ora recorridos não foram conhecidos com a correção de erro material de ofício (e-STJ fls. 816-819).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 825-865), a parte recorrente alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) artigos 373, inciso I, 489, § 1º, inciso IV, 1.013 e 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil - porque teria havido negativa de prestação jurisdicional ao deixar o Tribunal de origem de se manifestar acerca de aspectos relevantes da demanda suscitados em embargos de declaração;

(ii) art. 674 do Código de Processo Civil - defendendo o cabimento dos embargos de terceiro para a defesa da posse do adquirente de boa-fé, independentemente do registro do contrato de compra e venda;

(iii) artigo 792, inciso IV, do Código de Processo Civil - sustentando que o reconhecimento da fraude à execução pressupõe o registro da penhora do bem alienado ou prova da má-fé do adquirente; e

(iv) artigos 1º e 5º da Lei nº 8.009/90 - defendendo a impenhorabilidade do bem de família.

A contraminuta foi apresentada (e-STJ fls. 905-920).

É o relatório.

VOTO

A irresignação merece prosperar.

A jurisprudência desta Corte está consolidada no mesmo rumo da tese defendida nas razões do especial, no sentido de que é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel não registrado, consoante se observa dos seguintes precedentes:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DO AGRAVANTE.*
> *1. O conteúdo normativo dos artigos 1º da Lei 8.009/90; 1227 do Código Civil e 167 da Lei 6.015/73 não foram objeto de discussão pelo órgão julgador, tampouco foram apresentados embargos de declaração pelo insurgente a fim de sanar omissão ou prequestionar a matéria, atraindo o teor das Súmulas 282 e 356 do STF à hipótese.*
> *2. De acordo com a jurisprudência desta Corte, é admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda de compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido de registro. Aplicação da Súmula 84 do STJ.*

Documento eletrônico VDA50566484 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/09/2025 09:59:42
Código de Controle do Documento: b095800a-33df-423b-8a45-cf27e3e4de1d

3. Agravo interno desprovido".
(AgInt no AREsp n. 2.314.035/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DESPROVIDA DE REGISTRO. IRRELEVÂNCIA. PENHORA NÃO REGISTRADA. MÁ-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE NÃO COMPROVADA. FRAUDE À EXECUÇÃO NÃO CONFIGURADA. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 84 E 375 DO STJ. AGRAVO DESPROVIDO.
1. 'O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente' (Súmula 375 /STJ).
2. '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 84/STJ)
3. No caso dos autos, a Corte de origem julgou procedentes os embargos de terceiros, tendo em vista que, quando da aquisição do bem, não havia registro de penhora ou outro ato de constrição judicial ou averbação premonitória em relação à demanda executiva originária e que não há nenhuma prova nos autos de que a parte embargante não tenha agido de boa-fé quando da aquisição do imóvel. Incidência da Súmula 83/STJ.
4. Agravo interno a que se nega provimento".
(AgInt no AREsp n. 2.159.270/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 2/12/2022.)

"EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA CELEBRADO ANTERIORMENTE AO AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO. SÚMULAS 84 E 375/STJ.
1.- '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 84/STJ).
2.- A jurisprudência desta Corte, consolidada com a edição da Súmula 375 /STJ, orienta que sem o registro da penhora sobre o imóvel ou prova da má-fé do adquirente, não há que se falar em fraude à execução.
3.- Agravo Regimental improvido".
(AgRg no AREsp n. 48.147/RN, relator Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 7/2/2012, DJe de 24/2/2012.)

No que diz respeito à fraude à execução, da mesma forma, nota-se que as conclusões do Tribunal local discrepam da orientação sedimentada nesta Corte Superior no sentido de que a simples existência de ação em curso não é suficiente para evidenciar a fraude à execução, sendo necessário, caso não haja penhora anterior, devidamente registrada, que se prove o conhecimento da referida ação judicial pelo adquirente, para que se possa considerar caracterizada a sua má-fé, bem como o *consilium fraudis*.

Nesse sentido, foi editada a Súmula nº 375/STJ, com o seguinte teor: "*O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente*".

Não havendo registro da penhora, a boa-fé do terceiro adquirente é presumida e só é ilidida por prova em contrário, a cargo do credor, consoante se observa dos seguintes julgados:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC/1973. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO DA PENHORA E DE PROVA DA MÁ-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE. ÔNUS DO EXEQUENTE. FRAUDE À EXECUÇÃO NÃO CARACTERIZADA. SÚMULA 375/STJ. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. INEFICÁCIA DA COISA JULGADA CONTRA TERCEIRO ADQUIRENTE QUE NÃO FOI PARTE NO PROCESSO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

Documento eletrônico VDA50566484 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/09/2025 09:59:42
Código de Controle do Documento: b095800a-33df-423b-8a45-cf27e3e4de1d

1. Não configura ofensa ao art. 535 do CPC/1973 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.
2. De acordo com a pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, cristalizada na Súmula 375, "O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente". E mais, nos termos da tese firmada pela Corte Especial do STJ, em sede de julgamento de recurso especial repetitivo, "inexistindo registro da penhora na matrícula do imóvel, é do credor o ônus da prova de que o terceiro adquirente tinha conhecimento de demanda capaz de levar o alienante à insolvência" (REsp 956.943/PR, Rel. p/ acórdão Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, CORTE ESPECIAL, julgado em 20/08/2014, DJe de 1º/12/2014).
3. "Segundo a regra geral disposta no artigo 472 do CPC/1973, a coisa julgada só opera efeito entre as partes integrantes da lide.
Assim, não há falar em extensão dos efeitos da coisa julgada ao terceiro de boa-fé" (REsp 1.666.827/PR, Relator Ministro HERMAN BENJAMIN, Segunda Turma, julgado em 13/6/2017, DJe de 30/6/2017).
4. Agravo interno desprovido".
(AgInt no AREsp n. 1.060.067/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 13/9/2024.)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA. ALIENAÇÃO ANTERIOR. FRAUDE À EXECUÇÃO. REQUISITOS. MÁ-FÉ. COMPROVAÇÃO. NECESSIDADE. CAUSALIDADE. HONORÁRIOS. INOVAÇÃO RECURSAL. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.
1. O reconhecimento da fraude à execução tem como requisitos o registro da penhora do bem alienado ou a prova da má-fé do terceiro adquirente (Súmula n.º 375 do STJ).
2. A aplicação do princípio da causalidade consiste em inovação recursal, que dela não se pode conhecer, ante a preclusão consumativa.
3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.
4. Agravo interno não provido".
(AgInt no REsp n. 2.129.434/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024.)

No caso em apreço, não estão configurados os requisitos necessários para o reconhecimento de fraude à execução, uma vez que, à época da realização do negócio jurídico, não constava registro da penhora na matrícula, e tampouco foi demonstrado que o adquirente tenha tomado conhecimento do processo por outro meio, devendo ser considerado terceiro de boa-fé (e-STJ fl. 747).

Nesse contexto, não há outra solução possível senão o provimento do recurso especial por estar o acórdão recorrido em nítido confronto com a jurisprudência desta Corte, consolidada nas Súmulas nº 84 e nº 375/STJ.

Solução nesse sentido torna prejudicada a análise da apontada negativa de prestação jurisdicional.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para restabelecer a sentença de primeiro grau que julgou procedentes os embargos de terceiro, inclusive quanto aos ônus sucumbenciais.

Sem honorários recursais tendo em vista o provimento do recurso especial.

É o voto.

Documento eletrônico VDA50566484 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 17/09/2025 09:59:42
Código de Controle do Documento: b095800a-33df-423b-8a45-cf27e3e4de1d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.202.047 / MG

Número Registro: 2025/0082032-8 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000232498691004 51483133420228130024

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

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

RECORRENTE	:	DANIELLE LASMAR MARIANO QUEIROGA
RECORRENTE	:	MARCIO RENATO QUEIROGA OLIVEIRA FILHO
ADVOGADA	:	LIGIA GONÇALVES DE MAGALHÃES ALMEIDA - MG087801
RECORRIDO	:	ALYNE PARREIRAS MALACCO FERREIRA
RECORRIDO	:	DANIEL MALACCO FERREIRA
ADVOGADO	:	DANIEL MALACCO FERREIRA (EM CAUSA PRÓPRIA) - MG122652

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS

TERMO

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

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA51383473 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:49:13
Código de Controle do Documento: 3e262881-34ad-462d-9146-c845472ceca4

Brasília, 13 de outubro de 2025

Documento eletrônico VDA51383473 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/10/2025 00:49:13
Código de Controle do Documento: 3e262881-34ad-462d-9146-c845472ceca4