



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2922322 - MG (2025/0151934-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : TRICON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : LUIS GUSTAVO ORRIGO FERREIRA MENDES - DF045233
ROMULO MARTINS NAGIB - DF019015
LUCIANO FELICIO FUCK - DF018810
AGRAVADO : LUIZ EDUARDO GONCALVES KLOVRZA
ADVOGADO : LUIZ EDUARDO GONCALVES KLOVRZA (EM CAUSA PRÓPRIA) -
MG067481B
AGRAVADO : AFRANIO CARDOSO DA COSTA
AGRAVADO : LILIAN SANTOS CARDOSO DA COSTA
ADVOGADO : RICARDO DA CUNHA BORGES - MG071258

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE EXISTÊNCIA DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. VENDA A NON DOMINO. BOA-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE. IRRELEVÂNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Ação declaratória de existência de negócio jurídico c/c adjudicação compulsória.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. A venda realizada a *non domino* é considerada nula, não produzindo efeitos jurídicos, independentemente da boa-fé do adquirente. Precedentes.
4. É inaplicável a teoria da aparência aos 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.
5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e parcialmente 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 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 28 de outubro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2922322 - MG (2025/0151934-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : TRICON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : LUIS GUSTAVO ORRIGO FERREIRA MENDES - DF045233
ROMULO MARTINS NAGIB - DF019015
LUCIANO FELICIO FUCK - DF018810
AGRAVADO : LUIZ EDUARDO GONCALVES KLOVRZA
ADVOGADO : LUIZ EDUARDO GONCALVES KLOVRZA (EM CAUSA PRÓPRIA) -
MG067481B
AGRAVADO : AFRANIO CARDOSO DA COSTA
AGRAVADO : LILIAN SANTOS CARDOSO DA COSTA
ADVOGADO : RICARDO DA CUNHA BORGES - MG071258

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE EXISTÊNCIA DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. VENDA A NON DOMINO. BOA-FÉ DO TERCEIRO ADQUIRENTE. IRRELEVÂNCIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Ação declaratória de existência de negócio jurídico c/c adjudicação compulsória.
2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.
3. A venda realizada a *non domino* é considerada nula, não produzindo efeitos jurídicos, independentemente da boa-fé do adquirente. Precedentes.
4. É inaplicável a teoria da aparência aos 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.
5. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo em recurso especial interposto por TRICON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Agravo em recurso especial interposto em: 19/3/2025.

Concluso ao gabinete em: 17/6/2025.

Ação: declaratória de existência de negócio jurídico c/c adjudicação compulsória, ajuizada por LUIZ EDUARDO GONÇALVES KLOVZRA em face da agravante, em que se pleiteia o reconhecimento da validade de promessa de compra e venda de unidade imobiliária e a adjudicação compulsória do bem

Sentença: julgou procedentes os pedidos iniciais, reconhecendo a validade da promessa de compra e venda e determinando a adjudicação compulsória do imóvel ao autor, com base na aplicação da teoria da aparência e no princípio da boa-fé objetiva.

Acórdão: rejeitou as preliminares e negou provimento à apelação interposta pela agravante, nos seguintes termos:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE NEGÓCIO JURÍDICO CUMULADA COM ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA - REJEIÇÃO – PREJUDICIALIDADE EXTERNA – INEXISTÊNCIA - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – VENDA A NON DOMINO – TERCEIRO ADQUIRENTE DE BOA-FÉ – PROTEÇÃO - OUTORGA DA ESCRITURA E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – CABIMENTO. 1. Demonstradas as razões de fato e de direito pelas quais se chegou à decisão final, ainda que de forma sucinta e distintas dos argumentos apresentados pela parte, não há que se cogitar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação. 2. Segundo o art. 313, inciso V, alínea “a”, CPC, suspende-se o processo quando a sentença de mérito depender do julgamento de outra causa ou da declaração de existência ou de inexistência de relação jurídica que constitua o objeto principal de outra demanda pendente, circunstância não verificada no caso. 3. Nos termos consolidados pela doutrina e pela jurisprudência do STJ, admite-se a aplicação da teoria da aparência para afastar suposto vício em venda de imóvel realizada por sujeito que, embora não se trate do verdadeiro proprietário do bem, apresenta-se como legitimado para tanto e desde que o terceiro adquirente tenha celebrado o negócio jurídico de boa-fé. 4. Consoante os arts. 1.417 e 1.418, CC, em contrato de promessa de compra e venda de direito real à aquisição de imóvel, se não pactuada cláusula de arrependimento, constitui direito potestativo do promissário comprador a obtenção da escritura definitiva do negócio junto ao promitente vendedor, podendo exigir judicialmente a adjudicação do bem em caso de descumprimento da obrigação pelo alienante. 5. Preliminares rejeitadas e apelação desprovida. (e-STJ fls. 2757)

Embargos de Declaração: opostos pela agravante, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 1.022, II, do CPC; 166, II, e 169, 422 e 991 do CC; 172 da Lei de Registros Públicos; e 2º do CDC. Sustentou que houve negativa de prestação jurisdicional, pois o acórdão recorrido não enfrentou questões essenciais, como a impossibilidade de representação da sociedade por

sócio oculto e a ausência de boa-fé do adquirente. Argumentou que o negócio jurídico é nulo, pois foi realizado por pessoa sem poderes de representação, e que a aplicação da teoria da aparência foi indevida, considerando a natureza jurídica da sociedade em conta de participação.

Requer a reforma do acórdão para que seja reconhecida a nulidade da venda *a non domino* e julgada improcedente a ação originária, com a manutenção da propriedade do imóvel em seu nome. Subsidiariamente, pleiteia o reconhecimento da negativa de prestação jurisdicional e a anulação do acórdão recorrido, com retorno dos autos à origem para novo julgamento dos embargos de declaração.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

- Da violação do art. 1.022 do CPC

É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

A propósito, confira-se: REsp n. 2.095.460/SP, Terceira Turma, DJe de 15/2/2024 e AgInt no AREsp n. 2.325.175/SP, Quarta Turma, DJe de 21/12/2023.

No particular, verifica-se que o acórdão recorrido decidiu, fundamentada e expressamente, acerca da existência e validade da promessa de compra e venda do imóvel em discussão, bem como pela adjudicação compulsória do agravado, , de maneira que os embargos de declaração opostos pela parte agravante, de fato, não comportavam acolhimento.

Assim, observado o entendimento dominante desta Corte acerca do tema, não há que se falar em violação do art. 1.022 do CPC, incidindo, quanto ao ponto a Súmula 568/STJ.

- Da nulidade da venda a *non domino* independente da boa-fé do terceiro comprador

No caso, o TJ/MG, ao apreciar o recurso de apelação interposto pelo agravante, manteve a sentença que reconheceu a validade da promessa de compra e venda do bem imóvel em questão, mesmo reconhecida e venda a *non domino*, considerando a boa-fé do terceiro adquirente.

O acórdão foi assim fundamentado:

Nos termos do art. 1.228, CC, o poder de alienar a coisa é, em regra, do proprietário.

Contudo, existem situações em que, realizada a venda a *non domino*, isto é, por aquele que não detém a titularidade do domínio ou poderes para agir em nome do verdadeiro proprietário, o ordenamento jurídico, à luz da teoria da aparência, tutela o interesse do terceiro que, de boa-fé, adquire o bem onerosamente junto a quem, no contexto apresentado, gera a legítima confiança de se tratar de sujeito autêntico para realizar a negociação. Sobre a matéria, oportunas as lições de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

[...]

Feita esta consideração, extrai-se que, na hipótese, primeiro e segundo apelados celebraram, no dia 20/10/2014, “instrumento particular de compromisso de compra e venda futura” de unidade imobiliária do tipo apartamento, situado no edifício em construção “Quinta do Praia”.

[...]

Contudo, as provas produzidas no processo demonstram que as circunstâncias da negociação incidiram o primeiro apelado em erro perfeitamente escusável, levando-o a acreditar que, à época do negócio, o promitente vendedor consistia no real proprietário da unidade ou detentor de poderes para proceder à alienação, especialmente, o contrato social da apelante constituindo o segundo apelado como sócio administrador da construtora, cabendo-lhe 25% (vinte e cinco por cento) das cotas sociais; a escritura de compra e venda e a matrícula imobiliária indicando que o terreno do empreendimento foi adquirido pela apelante, representada pelo segundo apelado; o acordo e o aditivo do contrato social da apelante, designando que ao segundo apelado seriam dadas em pagamento dezenove unidades do empreendimento, dentre as quais aquela vendida ao primeiro apelado; e a ata da assembleia geral extraordinária realizada apenas em 15/12/2019 (após a venda da unidade por parte do segundo apelado ao primeiro apelado que ocorreu em 20.10.2014), estabelecendo a dissolução da sociedade e a modificação da distribuição das unidades autônomas entre os sócios, retirando do segundo apelado o direito à unidade objeto da lide (docs. ordens 08/15).

Diante deste contexto, constata-se que a celeuma societária não é oponível ao primeiro apelado, quem confiou legitimamente no segundo apelado e adquiriu o imóvel de boa-fé – ausente, portanto, a prejudicialidade suscitada -, o que impõe o reconhecimento da validade e eficácia do negócio jurídico, nos termos dos arts. 113 e 167, §2º, CC, remanescendo à apelante o exercício do direito de regresso contra aquele que negociou o imóvel em detrimento do seu direito de propriedade.

Entretanto, a conclusão alcançada pelo TJ/MG destoa da jurisprudência firmada por este STJ, no sentido de que "a venda a *non domino* é considerada

nula, não produzindo efeitos jurídicos, independentemente da boa-fé do adquirente" e, ainda, no sentido de que "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". (AREsp 2.495.895/DF, Terceira Turma, DJe de 30/6/2025).

Nesse mesmo sentido: REsp 2.130.141/RS, Quarta Turma, DJe de 1/4/2025; AgInt no AREsp 1.342.222/DF, Quarta Turma, DJe de 26/11/2021; AgInt no REsp 1.785.665/DF, Terceira Turma, DJe de 14/8/2019.

Assim, o acórdão merece reforma no ponto.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo para CONHECER do recurso especial e DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO, para determinar o retorno dos autos à origem, a fim de que o recurso seja julgado à luz da jurisprudência desta Corte, no sentido da nulidade da venda a *non domino*, independentemente da boa-fé do terceiro adquirente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.922.322 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0151934-4

Número de Origem:

10000221667827000 10000221667827001 10000221667827002 10000221667827003 10000221667827004
10000221667827005 10000221667827006 10000221667827007 50108173420208130702

Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : TRICON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : LUCIANO FELICIO FUCK - DF018810

LUIS GUSTAVO ORRIGO FERREIRA MENDES - DF045233

ROMULO MARTINS NAGIB - DF019015

AGRAVADO : LUIZ EDUARDO GONCALVES KLOVRZA

ADVOGADO : LUIZ EDUARDO GONCALVES KLOVRZA (EM CAUSA PRÓPRIA) -
MG067481B

AGRAVADO : AFRANIO CARDOSO DA COSTA

AGRAVADO : LILIAN SANTOS CARDOSO DA COSTA

ADVOGADO : RICARDO DA CUNHA BORGES - MG071258

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 21/10/2025 a 27/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 27 de outubro de 2025