



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2966047 - RS (2025/0221669-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : HUMBERTO SILVA DE LUCCA
ADVOGADOS : JEAN PIERY PEDROSO TORMAN - RS078634
ANDRÉ TISCHLER ELLWANGER DE ARAUJO - RS084276
DIOGE DIANDER DA CUNHA ROCHA - RS111421
AGRAVADO : CAROLINA IVONE PUCHALSKI DE SENNA
ADVOGADO : RAFAEL MARTINEZ FETT - RS083931
AGRAVADO : RAQUEL ALVES TEIXEIRA
ADVOGADO : ADRIANO BERNARDES - RS032494

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO POSSESSÓRIA. TERCEIRO QUE NÃO É PARTE, TAMPOUCO COMPROVOU CONDIÇÃO DE TERCEIRO INTERESSADO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ILEGITIMIDADE ATIVA. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Inexistência de demonstração concreta da condição de terceiro prejudicado. O agravante não integrou a relação processual e não evidenciou impacto jurídico direto da decisão sobre direito próprio, o que afasta a legitimidade recursal prevista no art. 996 do CPC. A conexão com outro processo não amplia automaticamente a legitimidade.

2. Ausência de prequestionamento dos arts. 337, §§ 3º e 4º, e 485, V e VI, do CPC. Inviável o conhecimento do recurso especial quando a tese e o conteúdo normativo não foram objeto de pronunciamento pelo Tribunal de origem (Súmula 211/STJ).

3. Inaplicabilidade do prequestionamento ficto. A consideração das matérias suscitadas em embargos de declaração (CPC, art. 1.025) exige a alegação de violação ao art. 1.022 do CPC nas razões do recurso especial, o que não ocorreu.

4. Deficiência de fundamentação quanto à alegação de terceiro interessado. A falta de indicação específica e adequada do dispositivo legal federal pertinente (art. 996 do CPC) atrai a incidência da Súmula 284/STF.

5. Óbice da Súmula 7/STJ. A revisão das conclusões acerca da titularidade dominial registrada, do cabimento da imissão na posse e dos fundamentos probatórios do acórdão recorrido demandaria reexame de fatos e provas, inviável na via especial.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, 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 Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2966047 - RS (2025/0221669-8)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : HUMBERTO SILVA DE LUCCA
ADVOGADOS : JEAN PIERY PEDROSO TORMAN - RS078634
ANDRÉ TISCHLER ELLWANGER DE ARAUJO - RS084276
AGRAVADO : CAROLINA IVONE PUCHALSKI DE SENNA
ADVOGADO : RAFAEL MARTINEZ FETT - RS083931
AGRAVADO : RAQUEL ALVES TEIXEIRA
ADVOGADO : ADRIANO BERNARDES - RS032494

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO POSSESSÓRIA. TERCEIRO QUE NÃO É PARTE, TAMPOUCO COMPROVOU CONDIÇÃO DE TERCEIRO INTERESSADO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ILEGITIMIDADE ATIVA. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Inexistência de demonstração concreta da condição de terceiro prejudicado. O agravante não integrou a relação processual e não evidenciou impacto jurídico direto da decisão sobre direito próprio, o que afasta a legitimidade recursal prevista no art. 996 do CPC. A conexão com outro processo não amplia automaticamente a legitimidade.

2. Ausência de prequestionamento dos arts. 337, §§ 3º e 4º, e 485, V e VI, do CPC. Inviável o conhecimento do recurso especial quando a tese e o conteúdo normativo não foram objeto de pronunciamento pelo Tribunal de origem (Súmula 211/STJ).

3. Inaplicabilidade do prequestionamento ficto. A consideração das matérias suscitadas em embargos de declaração (CPC, art. 1.025) exige a alegação de violação ao art. 1.022 do CPC nas razões do recurso especial, o que não ocorreu.

4. Deficiência de fundamentação quanto à alegação de terceiro interessado. A falta de indicação específica e adequada do dispositivo legal federal pertinente (art. 996 do CPC) atrai a incidência da Súmula 284/STF.

5. Óbice da Súmula 7/STJ. A revisão das conclusões acerca da titularidade dominial registrada, do cabimento da imissão na posse e dos fundamentos probatórios do acórdão recorrido demandaria reexame de fatos e provas, inviável na via especial.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

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

Cuida-se de agravo interno interposto por HUMBERTO SILVA DE LUCCA contra decisão monocrática de minha relatoria que não conheceu do agravo em recurso especial em razão da ausência de demonstração de legitimidade e interesse do recorrente, que não é parte no processo.

Extraí-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a", da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

No acórdão recorrido, o Tribunal *a quo* negou provimento à apelação interposta, mantendo a decisão que julgou procedentes os pedidos para imitir a autora na posse do imóvel e condenar a ré ao pagamento de indenização pelo uso do imóvel nos termos da seguinte ementa (fls. 367-368):

APELAÇÃO CÍVEL. POSSE. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. DIREITO DE PROPRIEDADE. CONSTITUIÇÃO PERANTE O REGISTRO IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS EM CONTRÁRIO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA CONFIRMADA. A AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE, ARRIMADA NO ART. 1.228, CAPUT, DO CC/02, TEM NATUREZA PETITÓRIA PORQUE BUSCA A POSSE NÃO EXERCIDA, COM FUNDAMENTO EM DIREITO REAL. NELA, NÃO SE DISCUTE A POSSE EM SI CONSIDERADA COMO UM DIREITO AUTÔNOMO OU SUBJACENTE, MAS O DIREITO REAL DO REQUERENTE, DEVIDAMENTE LASTREADO EM TÍTULO QUE GARANTA O DIREITO BUSCADO. É O QUE DISPÕE A JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, NO SENTIDO DE QUE NÃO APENAS O DIREITO REGISTRADO VALE PARA PRETENSÃO REIVINDICATÓRIA, MAS O FUNDAMENTADO EM TÍTULO APTO À AQUISIÇÃO DO DIREITO REAL (RESP 1.273.955/RN, 4ª TURMA, DJE 15/08/2014). A PARTE REQUERIDA PODE SE INSURGIR CONTRA O TÍTULO DETIDO PELA AUTORA, MAS DEVE HAVER SUBSTRATO E FUNDAMENTOS QUE ABALEM SUA VALIDADE E EFICÁCIA JURÍDICA, O QUE NÃO OCORRE NA HIPÓTESE. O DIREITO REAL TITULADO PELA DEMANDANTE ESTÁ REGISTRADO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, O QUE LHE CONFERE AS PRERROGATIVAS DE DEFESA DO BEM QUE LHE CONFERE O ART. 1.228 DO CCB, COM AMPARO NO ART. 1.245 DO MESMO CÓDIGO . AINDA QUE SE TENHA EM CONTA AS IMPUGNAÇÕES QUE A RECORRENTE FAZ AO DIREITO REAL DA ADVERSA E ÀS TRANSAÇÕES PRIMITIVAS E INTENÇÕES SUBJETIVAS QUE MARCAM A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL AO LONGO DOS ANOS, É CERTO QUE, “ENQUANTO NÃO SE PROMOVER, POR MEIO DE

AÇÃO PRÓPRIA, A DECRETAÇÃO DE INVALIDADE DO REGISTRO, E O RESPECTIVO CANCELAMENTO, O ADQUIRENTE CONTINUA A SER HAVIDO COMO DONO DO IMÓVEL” (§2º DO DISPOSITIVO ACIMA CITADO). POR ISTO, TENDO EM CONTA QUE O REGISTRO IMOBILIÁRIO CONFERE SEGURANÇA, AUTENTICIDADE E EFICÁCIA AO ATO JURÍDICO LEVADO AO CONHECIMENTO DO PODER PÚBLICO (ART. 1º DA LEI N. 8.935/94), A PROPRIEDADE TITULADA PELA AUTORA/APELADA ESTÁ CONSOLIDADA E NÃO HÁ ELEMENTO JURÍDICO COM FORÇA SUFICIENTE PARA DESACREDITÁ-LA. IMPUGNAÇÕES DA RÉ/RECORRENTE, ADEMAIS. QUE CARECEM DE INSTRUÇÃO PROBATÓRIA SUFICIENTE ACERCA DA APONTADA MÁ-FÉ COM QUE FOI ASSINADA A MINUTA DE AQUISIÇÃO PELA AUTORA/RECORRIDA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.

Não conhecidos os embargos de declaração opostos pelo recorrente (473-474).

Em suas razões, a parte agravante alega que a decisão monocrática deixou de conhecer do agravo em recurso especial por ausência de legitimidade recursal, mas que demonstrou, de modo suficiente, sua condição de terceiro juridicamente prejudicado, nos termos do art. 996 do Código de Processo Civil, uma vez que a controvérsia decidida incide diretamente sobre sua esfera jurídica e não configura mero interesse reflexo ou econômico; sustenta, ademais, que a ausência de intervenção formal no processo de origem não constitui óbice absoluto ao exercício da legitimidade recursal do terceiro prejudicado.

Aduz a necessidade de interpretação não restritiva do art. 996 do Código de Processo Civil, em conformidade com o acesso à jurisdição, o devido processo legal e a primazia do julgamento de mérito, afastando formalismo que impeça o controle recursal de decisão que irradia efeitos sobre direito próprio do terceiro.

Postulou o provimento.

A parte agravada não apresentou impugnação.

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.

Quando do recurso inicialmente oposto pelo recorrente na origem (fls. 373-379), extrai-se que não houve sustentação expressa e direta acerca da sua condição de

terceiro interessado. Limitou-se o recorrente a sustentar seu ponto de vista e o que entendia como omissão no acórdão recorrido.

Com efeito, não se conheceu dos embargos de declaração opostos (fls. 437-474). Nesse cenário, nas razões do recurso especial interposto às fls. 486-497, sustentou o recorrente a violação aos arts. 337, §§ 3º e 4º, e 485, V e VI, do Código de Processo Civil.

Do exposto, a decisão agravada apontou a ausência de demonstração da condição de terceiro interessado, bem como que a demanda conexa não possuiria o condão de, de forma imediata, estender a legitimidade e o interesse do recorrente para o presente processo. Nesse sentido:

DIREITO EMPRESARIAL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO FALIMENTAR. CLASSIFICAÇÃO DE CRÉDITOS DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (FGC). APLICAÇÃO DO ART. 351 DO CÓDIGO CIVIL. PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DE PREFERÊNCIA ENTRE QUIROGRAFÁRIOS. ILEGITIMIDADE RECURSAL. OMISSÃO INEXISTENTE. CARÁTER INFRINGENTE. EMBARGOS NÃO CONHECIDOS.

[...] 3. Constatada a ilegitimidade recursal da embargante, que não integra a relação processual do Recurso Especial n. 1.867.409/SP, o qual foi travado exclusivamente entre o FGC e o Banco Cruzeiro do Sul - Falido. **A circunstância de a embargante ser parte em recurso conexo (AREsp n. 1.700.892/SP), julgado conjuntamente, não lhe confere legitimidade para recorrer neste feito.**

4. Cada parte deve exercer seu direito de recorrer nos autos em que figure processualmente. **A existência de conexão entre processos não implica ampliação automática da legitimidade recursal.** [...]

8. Inexistindo legitimidade e ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/2015, impõe-se o não conhecimento dos embargos. [...]

(EDcl no REsp n. 1.867.409/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 3/11/2025, DJEN de 6/11/2025.)

Direito processual civil. Embargos de declaração. Ilegitimidade recursal. Embargos não conhecidos.

[...] 5. O embargante não possui legitimidade recursal por não ser parte no presente processo, nem ter demonstrado eventual condição de terceiro prejudicado, nos termos do art. 996 do CPC.

IV. Dispositivo e tese

6. Embargos de declaração não conhecidos. [...]

(EDcl no REsp n. 2.198.611/MT, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 1/9/2025, DJEN de 4/9/2025.)

Contudo, ainda que assim não fosse, a tese recursal não mereceria acolhimento. Isso porque os dispositivos supostamente violados sequer foram prequestionados na origem. Da forma como posta a fundamentação do recurso especial, observa-se que não houve emissão de juízo de valor, por parte do Tribunal de origem, de modo que inviável o conhecimento neste momento processual.

Em verdade, afirmou o acórdão recorrido que “o direito real titulado pela autora [...] está devidamente registrado na matrícula do imóvel”, com base nos arts. 1.228 e 1.245 do Código Civil, e transcrevendo o § 2º do art. 1.245: “enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel” (fls. 365-366).

Inclusive, nas razões do recurso especial, sustenta o recorrente que (fl. 489):

Em relação ao pre-questionamento, cumpre esclarecer que as questões de ilegitimidade ativa e litispendência foi devidamente suscitada nos embargos de declaração, onde foram arguídas como matérias de ordem pública e não foram corretamente apreciadas pelo Tribunal a quo.

Do exposto, observa-se que o próprio recorrente reconhece que as questões suscitadas não foram apreciadas pelo Tribunal *a quo*. Ainda, mesmo que se alegue que, nos termos do art. 1.025 do CPC, haveria o reconhecimento do prequestionamento, na medida em que se consideram prequestionadas as matérias aventadas nos embargos de declaração, mesmo que esses sejam rejeitados ou inadmitidos, olvida-se que, para fins de reconhecimento do prequestionamento ficto, é imprescindível que se alegue a violação do art. 1.022 do CPC, o que não se verifica no caso em tela. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO TRIENAL. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. CONTRATOS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. RECURSO DESPROVIDO.

[...] 7. A ausência de alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC nas razões do recurso especial impede o reconhecimento do prequestionamento ficto, conforme jurisprudência consolidada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça.

8. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 1.900.499/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 20/10/2025.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PLANO DE SAÚDE. ÓRTESE CRANIANA SUBSTITUTIVA DE CIRURGIA. OBRIGATORIEDADE DE CUSTEIO. PRECEDENTES. VIOLAÇÃO AO ART. 12 DA LEI 9.656/1998. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (...) 2. O conhecimento do recurso especial exige que a tese recursal e o conteúdo normativo apontado como violado tenham

sido objeto de efetivo pronunciamento por parte do Tribunal de origem, o que não ocorreu na presente hipótese (Súmula n. 211/STJ). **2.1. Importante assinalar que o prequestionamento ficto, previsto no art. 1.025 do CPC/2015, só é admissível quando, após a oposição de embargos de declaração na origem, a parte insurgente suscitar violação ao art. 1.022 do mesmo diploma, porquanto somente dessa forma é que o órgão julgador poderá verificar a existência do vício e proceder à supressão de grau, providência não adotada no recurso especial apresentado.** 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 2.134.731/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 26/6/2024.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA VENTILADA NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 DO STF. PREQUESTIONAMENTO FICTO. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. AÇÃO DE COBRANÇA. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. SEGURO DE VIDA. INTERESSE DE AGIR. AUSÊNCIA DE PRÉVIO REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO. AGRADO INTERNO DESPROVIDO. 1. A ausência de debate acerca dos dispositivos legais tidos por violados, a despeito da oposição de embargos declaratórios, inviabiliza o conhecimento da matéria na instância extraordinária, por falta de prequestionamento. Incidência das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF. **2. Apenas a indevida rejeição dos embargos de declaração opostos ao acórdão recorrido para provocar o debate da corte de origem acerca de dispositivos de lei considerados violados que versam sobre temas indispensáveis à solução da controvérsia permite o conhecimento do recurso especial em virtude do prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC), desde que, no apelo extremo, seja arguida violação do art. 1.022 do CPC.**

(...)

4. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 2.079.068/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024.)

Na mesma linha, para que fosse possível a análise acerca da condição de terceiro interessado, não conhecida na origem, seria imprescindível que se alegasse, nas razões do recurso especial, a violação ao art. 996 do Código de Processo Civil, o que, novamente, não se verificou. Incide, ao ponto, a Súmula n. 284/STF. Nesse sentido:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. NÃO EDIFICADO. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. AJUIZAMENTO DA AÇÃO. PROTOCOLO DA

PETIÇÃO INICIAL. TAXA DE FRUIÇÃO. INDEVIDA. PERCENTUAL. RETENÇÃO.

FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF.

1. Se o artigo apontado como violado não apresenta conteúdo normativo suficiente para fundamentar a tese desenvolvida no recurso especial, incide, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

2. Nos termos do art. 312 do CPC, considera-se proposta a ação com o protocolo da petição inicial, sendo desnecessária a citação do réu. Precedente.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende ser indevida a taxa de fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado. Precedentes.

4. O recurso especial é inadmissível por fundamentação deficiente quando deixa de indicar o dispositivo de lei federal violado. Súmula nº 284 do Supremo Tribunal Federal.

5. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

(AREsp n. 2.583.740/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026.)

Em arremate, constata-se que a convicção do Tribunal de origem, acerca da titularidade dominial registrada e do consequente cabimento da imissão na posse, decorreu da análise do conjunto fático-probatório dos autos, notadamente da matrícula e dos documentos que lastreiam o direito real.

A revisão dessas conclusões do acórdão para acolher a pretensão recursal, ou seja, para reconhecer que haveria ilegitimidade ativa da autora e litispendência apta a extinguir o processo sem resolução do mérito, demandaria o reexame de fatos e provas dos autos, providência vedada no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. DÚVIDA DA TITULARIDADE DO CRÉDITO. LEGITIMIDADE DO ADQUIRENTE QUE POSSUI REGISTRO DO TÍTULO AQUISITIVO DA PROPRIEDADE. PRECEDENTES. REVISÃO DOS FUNDAMENTOS. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A revisão da conclusão da Corte local, a fim de reconhecer que o agravado jamais deteve a posse sobre o imóvel objeto da contenda seria imprescindível exceder os fundamentos colacionados no acórdão recorrido e adentrar no exame das provas, providência vedada a esta Corte Superior, em sede de recurso especial ante o óbice da Súmula 7 do STJ.

2. Nos termos da jurisprudência firmada nesta Corte Superior, a comprovação da propriedade de bem imóvel

somente se faz por meio da apresentação da escritura devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos dos arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.272.596/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 14/8/2018, DJe de 21/8/2018.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 283/284 DO STF E AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência das Súmulas 283 e 284 do STF e por ausência de cotejo analítico nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255, § 1º, do RISTJ;

2. A controvérsia versa sobre ação de nulidade de ato jurídico c/c tutela antecipada, com pedidos de declaração de nulidade da venda do imóvel aos réus, manutenção da posse e restrição na matrícula, com reconhecimento do domínio e da propriedade;

3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente a ação para declarar a nulidade do negócio jurídico entre os réus, determinar o retorno ao status quo ante e reconhecer o domínio e a propriedade do imóvel em favor do autor, fixando honorários sucumbenciais;

4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e negou provimento à apelação, com fixação de honorários recursais; não foram opostos embargos de declaração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve violação dos arts. 421 do CC, pela função social do contrato; (ii) saber se houve violação dos arts. 422 do CC, pela boa-fé objetiva do adquirente; (iii) saber se houve violação dos arts. 1.228 do CC, pelo direito de propriedade registrado; (iv) saber se incidem a Súmula 375 do STJ e o Tema 243 do STJ, para proteger o terceiro adquirente de boa-fé; e (v) saber se há divergência jurisprudencial quanto à proteção do terceiro adquirente e à segurança dos registros públicos.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula 7 do STJ, pois a conclusão sobre a existência e cumprimento do primeiro negócio jurídico demanda reexame do conjunto fático-probatório;

7. Aplica-se a Súmula 83 do STJ, porque o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, o que prejudica a análise do dissídio;

8. A boa-fé do adquirente posterior é inoperante diante da nulidade por venda em duplicidade, sendo possível a

reivindicação do imóvel após o cancelamento do registro, conforme o art. 1.247,

parágrafo único, do CC. Incidência da Súmula 83.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido. [...]

(AREsp n. 2.875.460/SC, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

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.

A esta Corte não é dado fugir do contexto fático definitivamente delineado nas instâncias ordinárias, tampouco 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.

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 2.966.047 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0221669-8

Número de Origem:
50001191520198210141

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HUMBERTO SILVA DE LUCCA

ADVOGADOS : JEAN PIERY PEDROSO TORMAN - RS078634

ANDRÉ TISCHLER ELLWANGER DE ARAUJO - RS084276

AGRAVADO : CAROLINA IVONE PUCHALSKI DE SENNA

ADVOGADO : RAFAEL MARTINEZ FETT - RS083931

AGRAVADO : RAQUEL ALVES TEIXEIRA

ADVOGADO : ADRIANO BERNARDES - RS032494

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HUMBERTO SILVA DE LUCCA

ADVOGADOS : JEAN PIERY PEDROSO TORMAN - RS078634

ANDRÉ TISCHLER ELLWANGER DE ARAUJO - RS084276

AGRAVADO : CAROLINA IVONE PUCHALSKI DE SENNA

ADVOGADO : RAFAEL MARTINEZ FETT - RS083931

AGRAVADO : RAQUEL ALVES TEIXEIRA

ADVOGADO : ADRIANO BERNARDES - RS032494

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, 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, 22 de junho de 2026