SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3011103 - BA (2025/0297555-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	JOSE CARDOSO CAETANO
ADVOGADOS	:	TALITA CASTRO DOS SANTOS - BA041434
		DANIELE CRISTINA DE LIMA CAETANO - BA051898
		PAULA DANTAS REGO - BA041418
		PEDRO HERSEN DE ALMEIDA SOARES GOMES - BA047002
AGRAVADO	:	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO ESTADO DA BAHIA - CONDER
ADVOGADOS	:	EDUARDO AGNELO PEREIRA - BA014193
		DAISY KELLY DE SOUSA BORGES - BA025264
		ANÍSIO ARAÚJO NETO - BA026864
		MARCELO MENDES SANTOS - BA023367
		LUCAS BRIZACK FILARDI - BA038990
		PEDRO LUIZ REIS CHAGAS - BA070521
		SUELLEN OLIVEIRA DE MELLO - BA039856
		MARIANA DE SÁ MESSIAS FIGUEIREDO - BA039405
AGRAVADO	:	ARQUIDIOCESE DE SAO SALVADOR DA BAHIA
ADVOGADOS	:	LUCIANO LIMA QUEIROZ - BA009034
		OTONEY REIS DE ALCÂNTARA - BA014155
		LEONARDO MATOS DOS SANTOS - BA040903

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO OCORRÊNCIA. DIREITO REAL À AQUISIÇÃO CONDICIONADO AO REGISTRO. SÚMULA 84/STJ NÃO SE APLICA À AÇÃO ANULATÓRIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.

2. O direito real à aquisição previsto nos arts. 1.417, 1.418 e 1.245 do Código Civil somente se torna oponível a terceiros com o registro, permanecendo, sem ele, obrigação perante o promitente vendedor.

Documento eletrônico VDA61054351 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/10/2026 19:56:25
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2026. Código de Controle do Documento: 0e311739-43fd-4604-ba43-61501cb860f9

3. A Súmula 84/STJ cuida de embargos de terceiro fundados em posse derivada de compromisso de compra e venda e não se aplica a ação anulatória voltada à desconstituição de título de propriedade.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

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 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA61054351 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 20/10/2026 19:56:25
Publicação no DJEN/CNJ de 23/10/2026. Código de Controle do Documento: 0e311739-43fd-4604-ba43-61501cb860f9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3011103 - BA (2025/0297555-0)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	JOSE CARDOSO CAETANO
ADVOGADOS	:	TALITA CASTRO DOS SANTOS - BA041434
		DANIELE CRISTINA DE LIMA CAETANO - BA051898
		PAULA DANTAS REGO - BA041418
		PEDRO HERSEN DE ALMEIDA SOARES GOMES - BA047002
AGRAVADO	:	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO ESTADO DA BAHIA - CONDER
ADVOGADOS	:	EDUARDO AGNELO PEREIRA - BA014193
		DAISY KELLY DE SOUSA BORGES - BA025264
		ANÍSIO ARAÚJO NETO - BA026864
		MARCELO MENDES SANTOS - BA023367
		LUCAS BRIZACK FILARDI - BA038990
		PEDRO LUIZ REIS CHAGAS - BA070521
		SUELLEN OLIVEIRA DE MELLO - BA039856
		MARIANA DE SÁ MESSIAS FIGUEIREDO - BA039405
AGRAVADO	:	ARQUIDIOCESE DE SAO SALVADOR DA BAHIA
ADVOGADOS	:	LUCIANO LIMA QUEIROZ - BA009034
		OTONEY REIS DE ALCÂNTARA - BA014155
		LEONARDO MATOS DOS SANTOS - BA040903

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO OCORRÊNCIA. DIREITO REAL À AQUISIÇÃO CONDICIONADO AO REGISTRO. SÚMULA 84/STJ NÃO SE APLICA À AÇÃO ANULATÓRIA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando negativa de prestação jurisdicional.

2. O direito real à aquisição previsto nos arts. 1.417, 1.418 e 1.245 do Código Civil somente se torna oponível a terceiros com o registro, permanecendo, sem ele, obrigação perante o promitente vendedor.

Documento eletrônico VDA60733549 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: d600846b-1165-43be-aae3-3b8fcb71f899

3. A Súmula 84/STJ cuida de embargos de terceiro fundados em posse derivada de compromisso de compra e venda e não se aplica a ação anulatória voltada à desconstituição de título de propriedade.
4. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por JOSÉ CARDOSO CAETANO contra decisão singular da minha lavra em que neguei provimento ao recurso especial pelos seguintes fundamentos: a) inexistência de negativa de prestação jurisdicional; b) ilegitimidade ativa pela ausência de registro do compromisso, à luz dos arts. 1.417, 1.418 e 1.245 do Código Civil; c) não aplicação da Súmula 84/STJ à ação anulatória (fls. 1032-1038).

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que o Tribunal de origem não enfrentou argumento capaz de infirmar a conclusão de ilegitimidade ativa, configurando violação dos arts. 1.022, II, e 489, § 1º, III e IV, do Código de Processo Civil (fls. 1044-1047).

Alega, ainda, que legitimidade e interesse não se confundem com oponibilidade *erga omnes*, defendendo a pertinência subjetiva do pedido à luz dos arts. 3º, 7º e 17 do Código de Processo Civil. Sustenta possibilidade de tutela patrimonial mesmo sem registro (fls. 1047-1052).

Afirma, por fim, que a Súmula 84/STJ fornece *ratio* sobre proteção do possuidor e do promitente comprador, ainda fora dos embargos de terceiro, como parâmetro interpretativo do art. 674 do Código de Processo Civil, afastando formalismo absoluto do registro (fls. 1053-1055).

Na sua impugnação ao agravo interno, a agravada CONDER alega que não houve negativa de prestação jurisdicional, que o registro é condição para oponibilidade erga omnes e que a Súmula 84/STJ não se aplica à ação anulatória. Requer a majoração de honorários, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil (fls. 1068-1072).

Decorreu o prazo sem apresentação de impugnação (fl. 1076) para ARQUIDIOCESE DE SÃO SALVADOR DA BAHIA.

É o relatório.

VOTO

Originariamente, José Cardoso Caetano propôs ação anulatória visando anular a compra e venda da área remanescente de 2.852,60 m² entre Arquidiocese e CONDER, com pedidos de suspensão de atos registrais, exibição de documentos e devolução de R$ 38.224,84. Alegou cadeia aquisitiva anterior, posse e erro de metragem, buscando regularização da matrícula e escrituração em seu nome.

A sentença extinguiu o processo, sem resolução do mérito, por ilegitimidade ativa, registrando inexistência de contrato escrito e ausência de registro que conferisse

Documento eletrônico VDA60733549 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: d600846b-1165-43be-aae3-3b8fcb71f899

direito oponível *erga omnes*, com base no Decreto-Lei 58/1937 e nos arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil. Fixou custas e honorários de 10% do valor da causa.

O Tribunal de origem, por sua vez, manteve a extinção por ilegitimidade, afastou a aplicação da Súmula 84/STJ à ação anulatória e majorou honorários para 15% do valor atualizado da causa. Os embargos de declaração foram rejeitados, sem aplicação de multa (fls. 806-814 e 892-900).

Feito esse breve retrospecto da demanda, passo à análise das alegações apresentadas no agravo interno.

O recurso não merece prosperar.

Em primeiro lugar, não há que se falar em ofensa aos arts. 489 e 1022, ambos do CPC.

No caso concreto, a questão foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada sobre o assunto (ilegitimidade ativa *ad causam*), ainda que em sentido contrário à pretensão do agravante/recorrente.

Aliás, é sólida 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 (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).

Mesmo porque, consoante entendimento consolidado desta Corte, o recorrente não possui o direito de ter todos os argumentos alegados rebatidos, cabendo ao tribunal analisar e debater as questões principais para o deslinde da controvérsia (AgRg no AREsp n. 2.322.113/MG, relator Ministro Ribeiro Dantas, Quinta Turma, julgado em 6/6/2023, DJe de 12/6/2023; AgInt no AREsp n. 1.728.763/RS, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 23/3/2023; e AgInt no AREsp n. 2.129.548/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 1/12/2022).

Aqui, há mero inconformismo quanto aos termos do acórdão recorrido.

Conforme excertos dos posicionamentos proferidos, apontados expressamente na decisão agora agravada (fls. 1034-1035), as teses suscitadas já foram objeto de ponderação pelo Tribunal de origem.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. INTIMAÇÃO PARA COMPLEMENTAÇÃO DAS RAZÕES DE RECURSO. ARTIGOS 1.021, § 1º, E 1.024, § 3º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. ÔNUS DESCUMPRIDO. NÃO CONHECIDO. ARTIGO 489 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. OMISSÃO. INOCORRÊNCIA. MULTA COMINATÓRIA. REDUÇÃO DO VALOR. SÚMULA 7/STJ. NÃO CONHECIDO.

Documento eletrônico VDA60733549 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: d600846b-1165-43be-aae3-3b8fcb71f899

> 1. Consoante entendimento desta Corte, recebidos os embargos de declaração como agravo interno, não se conhece do recurso quando a parte, embora devidamente intimada nos termos do artigo 1.024, § 3º, do CPC, deixa de complementar suas razões. Precedentes.
> **2. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão, contradição ou negativa de prestação jurisdicional.**
> 3. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
> 4. Agravo interno não conhecido.
> (PET no AREsp n. 2.368.016/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 3/6/2024, DJe de 5/6/2024.) (destaquei)

Em segundo lugar, sabido que o regime civil impõe registro para que a promessa de compra e venda gere direito real oponível *erga omnes*.

Ora, os arts. 1.417 e 1.418 do Código Civil condicionam o "direito real à aquisição" ao registro do compromisso. Sem esse registro, a posição do promitente comprador permanece obrigacional, exigível contra o promitente vendedor, mas não contra terceiros que adquiriram de quem o registro indicava como proprietário.

Dessarte, a controvérsia nos autos revela ausência de contrato escrito e de averbação do compromisso relativo à área remanescente. Essa constatação fática afasta a pertinência subjetiva para anular negócio entre terceiros, como reconhecido na origem e reafirmado no julgamento no Superior Tribunal de Justiça.

Inexiste qualquer confusão, diversamente do salientado pela parte agravante.

Em terceiro lugar, registre-se que a Súmula 84/STJ cristaliza legitimidade possessória em embargos de terceiro.

A presente demanda possui, exime de dúvidas, natureza anulatória, de feição declaratória e constitutiva-negativa, voltada à desconstituição de título translativo registrado. Essa é a pedra de toque. Nessa via, então, a posse, ainda que derivada de compromisso não registrado, não confere, por si, legitimidade para invalidar a transmissão de propriedade entre terceiros com título publicizado.

Ou seja, os art. 3º, 7º e 17 do Código de Processo Civil asseguram acesso à jurisdição e exigem legitimidade e interesse, mas não dispensam os requisitos de direito material para atingir terceiros. Sem registro, efetivamente inexiste direito real oponível que autorize, em ação anulatória, a ruptura do negócio celebrado entre quem figura como proprietário no registro e o adquirente de boa-fé.

Por fim, quanto à majoração de honorários requerida pela parte ora agravada, cumpre ressaltar que, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, só tem cabimento quando inaugurada uma nova instância, não sendo essa a hipótese em apreço.

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Documento eletrônico VDA60733549 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: d600846b-1165-43be-aae3-3b8fcb71f899

Em face do exposto, conheço e nego provimento ao agravo interno.
É como voto.

Documento eletrônico VDA60733549 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 08/10/2026 15:35:52
Código de Controle do Documento: d600846b-1165-43be-aae3-3b8fcb71f899

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.011.103 / BA

Número Registro: 2025/0297555-0 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00018459320008050150 18459320008050150

Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: JOSE CARDOSO CAETANO
ADVOGADOS	: TALITA CASTRO DOS SANTOS - BA041434
	DANIELE CRISTINA DE LIMA CAETANO - BA051898
	PAULA DANTAS REGO - BA041418
	PEDRO HERSEN DE ALMEIDA SOARES GOMES - BA047002
AGRAVADO	: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO ESTADO DA BAHIA - CONDER
ADVOGADOS	: EDUARDO AGNELO PEREIRA - BA014193
	DAISY KELLY DE SOUSA BORGES - BA025264
	ANÍSIO ARAÚJO NETO - BA026864
	MARCELO MENDES SANTOS - BA023367
	LUCAS BRIZACK FILARDI - BA038990
	PEDRO LUIZ REIS CHAGAS - BA070521
	SUELLEN OLIVEIRA DE MELLO - BA039856
	MARIANA DE SÁ MESSIAS FIGUEIREDO - BA039405
AGRAVADO	: ARQUIDIOCESE DE SAO SALVADOR DA BAHIA
ADVOGADOS	: LUCIANO LIMA QUEIROZ - BA009034
	OTONEY REIS DE ALCÂNTARA - BA014155
	LEONARDO MATOS DOS SANTOS - BA040903

ASSUNTO :

Documento eletrônico VDA61046574 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:41:11
Código de Controle do Documento: e6bcf6de-5729-4e82-8818-b0203372f787

DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO - DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JOSE CARDOSO CAETANO
ADVOGADOS : TALITA CASTRO DOS SANTOS - BA041434
DANIELE CRISTINA DE LIMA CAETANO - BA051898
PAULA DANTAS REGO - BA041418
PEDRO HERSEN DE ALMEIDA SOARES GOMES - BA047002
AGRAVADO : COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO ESTADO DA BAHIA - CONDER
ADVOGADOS : EDUARDO AGNELO PEREIRA - BA014193
DAISY KELLY DE SOUSA BORGES - BA025264
ANÍSIO ARAÚJO NETO - BA026864
MARCELO MENDES SANTOS - BA023367
LUCAS BRIZACK FILARDI - BA038990
PEDRO LUIZ REIS CHAGAS - BA070521
SUELLEN OLIVEIRA DE MELLO - BA039856
MARIANA DE SÁ MESSIAS FIGUEIREDO - BA039405
AGRAVADO : ARQUIDIOCESE DE SAO SALVADOR DA BAHIA
ADVOGADOS : LUCIANO LIMA QUEIROZ - BA009034
OTONEY REIS DE ALCÂNTARA - BA014155
LEONARDO MATOS DOS SANTOS - BA040903

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 13/10/2026 a 20/10/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 20 de outubro de 2026

Documento eletrônico VDA61046574 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 20/10/2026 11:41:11
Código de Controle do Documento: e6bcf6de-5729-4e82-8818-b0203372f787