



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3048579 - DF (2025/0354941-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ARNOLDO REIS JACAUNA**
AGRAVANTE : **EDNA PINATO**
AGRAVANTE : **PRISCILA PINATO MATTOSO**
ADVOGADOS : **CARLOS HENRIQUE CARDOSO DAS DORES - DF070422**
: **EDNA PINATO (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS - DF038008**
: **PAULO DE OLIVEIRA ABREU FILHO - GO010931**
AGRAVADO : **JANICE QUEIROZ DE OLIVEIRA**
ADVOGADOS : **SAMUEL REGO ALVES VILANOVA - DF022832**
: **GUILHERME LOUREIRO PEROCCO - DF021311**
: **EMMANUEL RÊGO ALVES VILANOVA - DF021237**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL DA PROPRIETÁRIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015 CONFIGURADA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ACÓRDÃO ESTADUAL OMISSO QUANTO A PONTO ESSENCIAL AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA SUPRIR OMISSÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Fica configurada a ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2.015 quando o Tribunal a quo, apesar de devidamente provocado, não fundamentou consistentemente o acórdão recorrido e não se manifestou sobre tema essencial ao deslinde da controvérsia de modo a esgotar a prestação jurisdicional.

2. Conforme entendimento desta Corte Superior, a existência de omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ocasionam o provimento do recurso especial por omissão.

3. Agravo conhecido. Recurso especial provido.

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3048579 - DF (2025/0354941-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ARNOLDO REIS JACAUNA**
AGRAVANTE : **EDNA PINATO**
AGRAVANTE : **PRISCILA PINATO MATTOSO**
ADVOGADOS : **CARLOS HENRIQUE CARDOSO DAS DORES - DF070422**
 EDNA PINATO (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS - DF038008
 PAULO DE OLIVEIRA ABREU FILHO - GO010931
AGRAVADO : **JANICE QUEIROZ DE OLIVEIRA**
ADVOGADOS : **SAMUEL REGO ALVES VILANOVA - DF022832**
 GUILHERME LOUREIRO PEROCO - DF021311
 EMMANUEL RÊGO ALVES VILANOVA - DF021237

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE CIVIL DA PROPRIETÁRIA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015 CONFIGURADA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ACÓRDÃO ESTADUAL OMISSO QUANTO A PONTO ESSENCIAL AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA SUPRIR OMISSÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Fica configurada a ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC/2.015 quando o Tribunal a quo, apesar de devidamente provocado, não fundamentou consistentemente o acórdão recorrido e não se manifestou sobre tema essencial ao deslinde da controvérsia de modo a esgotar a prestação jurisdicional.
2. Conforme entendimento desta Corte Superior, a existência de omissões acerca de questões relevantes ao julgamento da causa, as quais, se acolhidas, poderiam alterar o resultado do julgamento, ocasionam o provimento do recurso especial por omissão.
3. Agravo conhecido. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial fundado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, interposto por **ARNOLDO REIS JACAUNA, EDNA PINATO e PRISCILA PINATO MATTOSO**, contra v. acórdão do eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, assim ementado:

"DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. VENDA DE IMÓVEL A NON DOMINO REALIZADA POR TERCEIRO ESTRANHO AO PROCESSO. PAGAMENTO DE VALOR A TÍTULO DE ARRAS NÃO RESTITUÍDO POR AUSÊNCIA DE BENS PENHORÁVEIS DO TERCEIRO. AUSÊNCIA DE SIMULAÇÃO DO TERCEIRO COM APELADA PROPRIETÁRIA. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE RECONHECENDO ESBULHO POSSESSÓRIO DA PARTE APELADA. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE CIVIL DA PROPRIETÁRIA APELADA EM FACE DOS AUTORES ADQUIRENTES DE BOA-FÉ. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. *Apelação cível objetivando a reforma de sentença que julgou improcedente o pedido de responsabilização civil da parte requerida.*

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. *A questão em discussão consiste em saber se a parte apelada deve ser responsabilizada civilmente pelos danos materiais sofridos pelas partes autoras em decorrência de venda de imóvel a non domino.*

III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Nos termos do art. 167, § 1º, do Código Civil, haverá simulação nos negócios jurídicos quando (i) aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem; (ii) contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira; e (iii) os instrumentos particulares forem antedatados, ou pós-datados. A Lei Civil ainda ressalva os direitos de terceiros de boa-fé em face dos contraentes do negócio jurídico simulado (art. 167, § 2º, do CC). No caso concreto, os autores firmaram compromisso de compra e venda com terceiro estranho ao processo, o Sr. Pedro de Paula (ID 151594703, na origem). Restou comprovado, através do acervo probatório constante nos autos, que o bem não lhe pertencia, tendo ocorrido, na verdade, uma venda a non domino, ou seja, por aquele que não é o real proprietário.

4. Os autores moveram ação de reparação de danos materiais contra o Sr. Pedro de Paula (Processo de nº 0711551 48.2020.8.07.0006), tendo obtido julgamento de procedência para “declarar nulo o contrato entabulado entre as partes com seu retorno ao status quo ante, determinando a devolução integral dos valores já pagos corrigidos desde o desembolso e juros de 1% ao mês a contar da citação” (ID 163437827, na origem). Ocorre que o cumprimento de sentença foi frustrado pela ausência de bens penhoráveis, o que acabou ensejando a presente ação de reparação por danos materiais, só que agora direcionada à parte apelada, a verdadeira proprietária do bem imóvel em questão

5. Nos termos da sentença de ação possessória ajuizada pela parte apelada contra o Sr. Pedro de Paula, não teria havido conluio (simulação) entre as partes. O que ocorreu foi que em 2014, por urgência do então cedente e impossibilidade de comparecimento da Sra. Janice (apelada) e seu marido, o terceiro Pedro de Paula assumiu o posto de cessionário para que a negociação fosse concretizada. Em seguida, Pedro de Paula repassou os direitos de posse aos reais cessionários, mediante instrumento particular firmado entre eles. Todavia, Pedro, aproveitando-se da ausência de Janice, em novembro de 2020, esbulhou a posse exercida pela ré e realizou o negócio com os autores. Logo, conforme se nota, o Sr. Pedro de Paula é o verdadeiro responsável pelos danos materiais sofridos pelas partes autoras. A parte apelada foi também uma vítima do ocorrido, assim como as partes apelantes. Prova disso é que tão logo tomou ciência do ocorrido, dirigiu-se à Polícia para registrar boletim de ocorrência e ajuizou a aludida ação de manutenção de posse (Processo nº 0710538-14.2020.8.07.0006). Desta forma, não se vislumbra a ocorrência de conluio entre a parte apelada e o Sr. Pedro de Paula, tampouco o preenchimento dos requisitos da responsabilidade civil extracontratual, de modo que a sentença deve ser mantida em todos os seus termos.

IV. DISPOSITIVO 6. Recurso conhecido e desprovido."

Os embargos de declaração foram rejeitados às fls. 534/540.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega violação aos seguintes artigos com as respectivas teses:

(i) arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do Código de Processo Civil, pois há omissão relevante e negativa de prestação jurisdicional, porquanto o acórdão não teria enfrentado a tese central de responsabilidade extracontratual por omissão ao dever legal de registro e transferência cadastral junto ao órgão competente, a Secretaria de Patrimônio da União (SPU), dentro do prazo de 60 dias, bem como, é omissa quanto à tese de que a sentença teria julgado *citra petita* ao limitar-se a discutir simulação e posse sem, contudo, decidir acerca do pedido de responsabilidade extracontratual por omissão;

(ii) arts. 186, 187 e 927 do Código Civil, pois a recorrida teria incorrido em ato ilícito omissivo, por negligência, ao não promover os registros obrigatórios, configurando culpa ao menos levíssima e gerando o dever de indenizar os danos materiais;

(iii) arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil, pois a decisão teria sido *citra petita* ao não apreciar o pedido específico de responsabilização civil por omissão, extrapolando a causa de pedir ao focar em posse e simulação;

(iv) art. 3º, § 4º, do Decreto-Lei 2.398/1987, combinado com regras registrais da Secretaria de Patrimônio da União, pois a recorrida, como adquirente, teria descumprido o dever legal de exigir a transferência cadastral em 60 dias, o que teria permitido que terceiro constasse como proprietário aparente e causasse o dano; e

(v) art. 1.245 do Código Civil, pois a ausência de registro tempestivo da titularidade teria que impedir a aparência dominial em nome de terceiro, contribuindo causalmente para o prejuízo e reforçando o dever de observância do registro como meio de segurança jurídica.

Foram apresentadas contrarrazões às fls. 585/592.

O referido recurso não foi admitido na origem. Daí porque foi interposto o presente agravo. Os autos ascenderam a esta Corte Superior.

A seguir, vieram os autos conclusos a este Relator.

É o relatório.

VOTO

Afiguram-se relevantes as argumentações colocadas no presente recurso.

Melhor compulsando os autos, à vista das razões recursais, verifica-se que merece prosperar a alegação relativa à negativa de prestação jurisdicional.

Extraí-se dos autos que, na origem, os autores afirmam ter adquirido, em 28/10/2020, direitos sobre imóvel rural mediante contrato com terceiro (Pedro de Paula), pagando R\$ 300.000,00 em arras, após verificações cadastrais e documentais que o apontavam como titular junto à Secretaria de Patrimônio da União. Sustentam responsabilidade civil extracontratual da ré por conduta omissiva e negligente, notadamente por não requerer, no prazo legal, a transferência cadastral do bem (art. 3º, § 4º, do Decreto-Lei 2.398/1987) e por manter aparência dominial em

nome de terceiro, em violação aos arts. 186, 187, 927 e 1.245 do Código Civil, pleiteando indenização por danos materiais de R\$ 300.000,00.

A sentença julgou improcedente o pedido, por entender ausentes os requisitos da responsabilidade civil subjetiva. Registrar que o negócio foi celebrado com terceiro estranho ao processo, que alienou bem que não lhe concedeu, registrando-se, em ação possessória transitada em julgada, a titularidade da ré; longe simulação e conclui que a ré não praticou ato ilícito nem agiu com culpa, tendo o Registro Imobiliário Patrimonial em nome do terceiro ocorrido à sua revelação, razão pela qual não há nexo causal entre eventual omissão e o dano.

O Tribunal de origem negou provimento à apelação, confirmando integralmente a sentença, entendendo que se trata de “venda a non domino” realizada por terceiro, afastando a existência de simulação e afirmando que o verdadeiro responsável pelos prejuízos é o vendedor aparente; assinala que a ré também foi vítima do ocorrido, adotando medidas policiais e possessórias, e que não se verificaram os requisitos da responsabilidade civil extracontratual.

Desse modo, nota-se que, ao analisar os embargos de declaração da demandante, o TJDFT não decidiu fundamentadamente acerca das alegações da parte embargante - ora agravante - no sentido de que haveria omissão no acórdão recorrido quanto à tese central de responsabilidade extracontratual por omissão ao dever legal de registro e transferência cadastral junto ao órgão competente, a Secretaria de Patrimônio da União (SPU), dentro do prazo de 60 dias, bem como, quanto à tese de que a sentença teria julgado citra petita ao limitar-se a discutir simulação e posse sem, contudo, decidir acerca do pedido de responsabilidade extracontratual por omissão.

Diante disso, tendo em vista que o TJDFT não se manifestou sobre questões relevantes mencionadas pela parte agravante, está caracterizado vício na prestação jurisdicional, motivo pelo qual deve ser anulado o acórdão proferido no julgamento dos embargos de declaração, devolvendo-se os autos à origem para que sejam analisadas as omissões, obscuridades e contradições apontadas.

Confirmam-se, por oportuno, os seguintes julgados:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. ART. 1.022 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. CONTRADIÇÃO. EFETIVA OCORRÊNCIA. RETORNO DOS AUTOS AO TRIBUNAL DE ORIGEM.

1. Identificado um dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC, cabível a anulação do acórdão para que a instância revisora o extirpe do julgamento.

(...)

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 1.558.751/DF, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe de 29/2/2024)

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CIVIL PÚBLICA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE, AO RECONHECER A NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL PELA INSTÂNCIA DE ORIGEM, DETERMINOU A DEVOLUÇÃO DOS AUTOS PARA REJULGAMENTO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Manutenção da decisão agravada, a qual determinou o retorno dos autos à Corte de origem, para que haja efetiva emissão de juízo de valor acerca dos argumentos apresentados pelo ora agravante nos embargos declaratórios opostos em face do acórdão proferido em sede de apelação. (...)

3. Agravo interno desprovido."

(AgInt no REsp n. 1.582.246/SP, Relator Ministro **MARCO BUZZI**,
QUARTA TURMA, julgado em 4/12/2023, DJe de 7/12/2023)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. DECISÃO MONOCRÁTICA. RECONSIDERAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. OCORRÊNCIA. OMISSÃO DE TEMA ESSENCIAL PARA O DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. O conhecimento do recurso especial exige a manifestação do Tribunal local acerca da tese de direito suscitada. Recusando-se a Corte de origem a apreciar a questão federal, fica obstaculizado o acesso à instância extrema, cabendo à parte vencida invocar, como no caso, a infringência do art. 535 do CPC/1973 (art. 1.022 do CPC/2015), a fim de anular o acórdão recorrido, para que o Tribunal a quo supra a omissão existente.

2. A Corte de origem rejeitou os aclaratórios sem tecer nenhum comentário, de forma específica e fundamentada, quanto à matéria suscitada pela parte recorrente, imprescindível à composição da lide, razão pela qual os autos devem retornar à instância a quo, para que seja apreciada a tese apresentada.

3. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para dar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 1.118.760/SP, Relator Ministro **RAUL ARAÚJO**,
QUARTA TURMA, julgado em 30/10/2023, DJe de 9/11/2023)

Dessa forma, está caracterizada a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC suscitada pela parte ora agravante em seu recurso especial, ante a omissão da colenda Corte de origem em examinar fundamentadamente as questões suscitadas – o que enseja a anulação do v. acórdão que julgou os embargos de declaração opostos pela parte ora recorrente, bem como o retorno dos autos ao eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, para que promova o novo julgamento dos declaratórios, como entender de direito, sanando a omissão ora reconhecida.

Outrossim, mister acrescentar que, em razão do reconhecimento da preliminar de negativa de prestação jurisdicional, fica prejudicado o exame das demais questões articuladas nas razões recursais.

Ante o exposto, conheço do agravo, para dar provimento ao recurso especial, a fim de anular o acórdão dos embargos de declaração e determinar, por conseguinte, a remessa dos autos ao eg. Tribunal de origem para que, novamente, aprecie as razões recursais, como entender de direito, sanando a omissão aqui verificada, ficando prejudicadas as demais questões trazidas no recuso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.048.579 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0354941-2

Número de Origem:

07010199220238070011 7010199220238070011

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ARNOLDO REIS JACAUNA

AGRAVANTE : EDNA PINATO

AGRAVANTE : PRISCILA PINATO MATTOSO

ADVOGADOS : EDNA PINATO (EM CAUSA PRÓPRIA) E OUTROS - DF038008

CARLOS HENRIQUE CARDOSO DAS DORES - DF070422

PAULO DE OLIVEIRA ABREU FILHO - GO010931

AGRAVADO : JANICE QUEIROZ DE OLIVEIRA

ADVOGADOS : GUILHERME LOUREIRO PEROCCO - DF021311

EMMANUEL RÊGO ALVES VILANOVA - DF021237

SAMUEL REGO ALVES VILANOVA - DF022832

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - RESPONSABILIDADE CIVIL - INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 24 de novembro de 2025