



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3080022 - RJ(2025/0407851-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : HENRIQUE FRAGA DO NASCIMENTO
ADVOGADO : RENATO CÍCERO FREIRE DE BRITO NETO - RJ134854
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MERCURY
AGRAVADO : HAMILTON QUIRINO - ADVOGADOS
ADVOGADOS : CASSIANO LEAL PEREIRA - RJ157858
LÍVIA PEREIRA DE SOUZA ROCHA - RJ254688

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. OMISSÃO CARACTERIZADA.

1. Ação de reparação de danos materiais c/c compensação por danos morais.
2. Há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem deixa de se manifestar expressamente sobre questão suscitada nos autos e relevante para o julgamento integral da demanda.
3. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e 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 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar 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, 03 de março de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3080022 - RJ (2025/0407851-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : HENRIQUE FRAGA DO NASCIMENTO
ADVOGADO : RENATO CÍCERO FREIRE DE BRITO NETO - RJ134854
AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MERCURY
AGRAVADO : HAMILTON QUIRINO - ADVOGADOS
ADVOGADOS : CASSIANO LEAL PEREIRA - RJ157858
LÍVIA PEREIRA DE SOUZA ROCHA - RJ254688

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS C/C COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. OMISSÃO CARACTERIZADA.

1. Ação de reparação de danos materiais c/c compensação por danos morais.
2. Há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem deixa de se manifestar expressamente sobre questão suscitada nos autos e relevante para o julgamento integral da demanda.
3. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo em recurso especial interposto por HENRIQUE FRAGA DO NASCIMENTO contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado, exclusivamente, na alínea “a” do permissivo constitucional..

Agravo em recurso especial interposto em: 4/9/2025.

Concluso ao gabinete em: 1/12/2025.

Ação: de reparação de danos materiais c/c compensação por danos morais, ajuizada por HENRIQUE FRAGA DO NASCIMENTO, em face de CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MERCURY e HAMILTON QUIRINO ADVOGADOS, na qual requer o ressarcimento dos prejuízos decorrentes da invalidação judicial de aquisição de imóvel em leilão extrajudicial, incluindo o preço pago, despesas conexas e compensação por danos morais.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido, para condenar o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MERCURY a ressarcir o valor de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais).

Acórdão: deu provimento ao recurso de apelação interposto por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MERCURY e HAMILTON QUIRINO ADVOGADOS e negou provimento ao recurso de apelação interposto por HENRIQUE FRAGA DO NASCIMENTO, nos termos da seguinte ementa:

Apelações Cíveis. Ação indenizatória por danos materiais e morais. Imóvel adquirido em leilão extrajudicial. Pleito de reparação dos prejuízos advindos da invalidação judicial do negócio jurídico. Ação proposta contra o Condomínio e Escritório de Advocacia. Parte Autora que compra os direitos aquisitivos de imóvel integrante do Condomínio Réu. Negócio firmado entre o Autor e a Comissão de Representantes do Condomínio, que assume a gestão da obra, interrompida pela incorporadora (art. 43, VI, da Lei 4.591/64). Terceiros adquirentes originários do imóvel que, em vista da interrupção da obra pela Incorporadora, ajuizaram ação de resolução contratual, cuja existência foi averbada na matrícula do imóvel antes do leilão extrajudicial (0027701-37.2010.8.19.0209). Autor adquire direito e ação sobre o imóvel por meio de leilão extrajudicial feito por iniciativa da Comissão de Representantes do Condomínio, que assumiu a posição de mandatária tanto da incorporadora (art. 43, VI, da Lei 4.591/64) quanto dos adquirentes anteriores (art. 63, da Lei 4.591/64). Direitos aquisitivos sobre o imóvel foram objeto de penhora para cumprimento de sentença proferida na ação de resolução contratual de nº 0027701-37.2010.8.19.0209 ajuizada pelos antigos adquirentes. Embargos de terceiros de nº 0010072-45.2013.8.19.0209 opostos pelo Autor da presente ação que, embora tenham sido acolhidos em primeiro grau, em sede recursal tiveram pedidos julgados improcedentes, com a invalidação, de ofício, do leilão extrajudicial e da promessa de cessão de direitos que lhe sucedera. Pedidos voltados contra o condomínio, que recebeu os valores pagos pelo Autor, e contra o Escritório de Advocacia, que teria lhe orientado no sentido de inexistência de risco. Sentença de parcial procedência condenando o Condomínio a devolver o valor pago pela compra do imóvel, com base na vedação ao enriquecimento sem causa (art. 848 do Código Civil), rejeitados os demais pedidos de restituição de outras despesas havidas com a compra e restauração do imóvel. Incidência no caso concreto da regra trazida pelo art. 457 do Código Civil. Evicção. Autor que tinha conhecimento do negócio jurídico em que estava se envolvendo. Prova dos autos a indicar que o imóvel foi adquirido em sociedade com terceiros, caracterizando como negócio feito a título de investimento. Autor que se qualifica como empresário, possuidor de diploma de nível superior e estava assessorado por advogados. Averbação, na matrícula do imóvel, da existência de ação judicial anterior à compra que é suficiente a conferir formal ciência ao Autor de que pendia demanda judicial versando sobre o imóvel. Em simples consulta aos autos daquele processo seria possível aferir que, antes do leilão extrajudicial, já havia sido determinada a penhora dos direitos aquisitivos sobre o imóvel. Ciência inequívoca do Autor quanto aos fatos e precificação do litígio, dos riscos dele decorrentes e dos custos com o reparo do imóvel. Correta a aplicação do art. 457 do Código Civil ao estabelecer que “não pode o adquirente demandar pela evicção, se sabia que a coisa era alheia ou litigiosa.” Precedentes desta Corte e do

Superior Tribunal de Justiça. Dispositivo que se aplica a todos os valores gastos pelo Autor com o negócio. Improcedente, também, o pedido de ressarcimento do valor pago ao Condomínio. Alegação de falha na prestação de serviços pelo Escritório de Advocacia que não conta com qualquer evidência. Autor que não se desincumbiu do ônus que lhe cabia por força do art. 373, I, do CPC. Ausência de provas de que os Advogados teriam atuado com dolo, culpa, ou erro grosseiro, quer na atuação no curso dos embargos de terceiro, quer na prestação de informações prévias à compra dos direitos aquisitivos do imóvel. Improcedência de todos os pedidos. Ônus de sucumbência que devem ser integralmente suportados pelo Autor, fixados em 12% do valor atualizado da causa, já considerada a parcela recursal. Conhecimento de ambos os recursos, desprovimento do apelo do Autor e provimento do recurso das Rés. (e-STJ fls. 3.030-3.031)

Embargos de Declaração: opostos por HENRIQUE FRAGA DO NASCIMENTO, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 5º, 489, § 1º, IV, e 1.022, I e parágrafo único, II, do CPC; 6º, III, e 14, § 4º do CDC; 32 e 34, IX da Lei 8.906/94; 167, 182, 421, 422, 447, 449, 457, 884, e 885 do CC.

Sustenta, em síntese:

i) a negativa de prestação jurisdicional e a deficiência de fundamentação do acórdão recorrido ao não analisar adequadamente o argumento quanto a) ao comportamento processual contraditório do recorrido, em ofensa à boa-fé objetiva, b) ao enriquecimento sem causa do condomínio, c) à alegação de que a averbação na matrícula do imóvel não tornava o bem litigioso, d) à falha na instrução dos embargos de terceiro, notadamente a inexistência de juntada dos comprovantes de pagamento da aquisição, e e) à responsabilidade civil do patrono do ora recorrente acerca de penhora pendente sobre o imóvel;

ii) a conduta contraditória do recorrido, ao alegar alegou expressamente nos embargos de terceiro que o recorrente atuara de boa-fé ao arrematar extrajudicialmente o imóvel, em ofensa à boa-fé objetiva processual;

iii) que a mera averbação de ação de natureza obrigacional não torna o bem litigioso para fins de afastar a garantia em aquisição por leilão;

iv) que, reconhecida a nulidade por simulação, impõe-se o retorno ao status quo ante, com devolução do preço e vedação ao enriquecimento sem causa; e

v) que houve falha na prestação de serviços advocatícios, por omissão informativa e instrução deficiente, gerando responsabilidade civil do profissional liberal.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

- Da negativa de prestação jurisdicional

Consoante o entendimento desta Corte, há ofensa ao art. 1.022 do CPC quando o órgão julgador deixa de se manifestar, de forma expressa, sobre questão oportunamente suscitada nos autos e relevante para o integral julgamento da demanda (AgInt no AREsp 1.081.502/MG, 3ª Turma, DJe de 02/02/2018 e EDcl no AgInt no REsp 1.281.316/MT, 4ª Turma, DJe de 02/03/2018).

No particular, as razões recursais tecidas acerca da suposta violação do art. 1.022 do CPC residem na alegação de que o TJ/RJ, apesar de provocado por meio dos embargos declaratórios opostos pela parte agravante, não se manifestou quanto a) ao comportamento processual contraditório do recorrido, em ofensa à boa-fé objetiva, b) ao enriquecimento sem causa do condomínio, c) à alegação de que a averbação na matrícula do imóvel não tornava o bem litigioso, d) à falha na instrução dos embargos de terceiro, notadamente a inexistência de juntada dos comprovantes de pagamento da aquisição, e e) à responsabilidade civil do patrono do ora recorrente acerca de penhora pendente sobre o imóvel.

Da análise do processo, constata-se que, de fato, o Tribunal não analisou nenhuma das questões supostamente eivadas de vícios acima mencionadas; em que pese tenham sido devidamente suscitadas nos embargos de declaração opostos pela parte agravante.

Confira-se como o acórdão que julgou os embargos de declaração se mostrou silente sobre determinados apontamentos:

Os demais temas, quais sejam, a eventual contradição entre as defesas apresentadas nos Embargos de Terceiros e nestes autos, o impacto da modalidade de aquisição da propriedade na eventual incidência do art. 457 do Código Civil, a natureza da relação jurídica que deu lugar à anotação na matrícula do imóvel, e atuação do Escritório de advocacia embargado, foram superadas por meio Registra-se, ademais, que, ausentes as condições previstas no art. 1.022 do CPC, afigura-se inapropriado o pleito de provimento integrativo do julgado tão somente para prequestionamento com vistas a acessar os Tribunais Superiores. (e-STJ 3.079).

Assim, observada a jurisprudência dominante desta Corte quanto à questão não apreciada, impõe-se a cassação do acórdão que julgou os declaratórios a fim de que sejam sanadas a omissão acima referida, tendo-se como prejudicado o exame das demais questões aventadas no presente recurso.

Logo, o acórdão recorrido merece reforma.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do agravo para CONHECER do recurso especial interposto por HENRIQUE FRAGA DO NASCIMENTO para DAR-LHE PROVIMENTO, a fim de determinar a remessa dos autos ao TJ/RJ, para que este se pronuncie, na esteira do devido processo legal, sobre os argumentos deduzidos nos embargos de declaração opostos pela parte ora agravante, nos termos da fundamentação supra.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 3.080.022 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0407851-0

Número de Origem:

02107239120208190001 202524511639 2107239120208190001

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HENRIQUE FRAGA DO NASCIMENTO

ADVOGADO : RENATO CÍCERO FREIRE DE BRITO NETO - RJ134854

AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO MERCURY

AGRAVADO : HAMILTON QUIRINO - ADVOGADOS

ADVOGADOS : CASSIANO LEAL PEREIRA - RJ157858

LÍVIA PEREIRA DE SOUZA ROCHA - RJ254688

ASSUNTO : DIREITO DO CONSUMIDOR - CONTRATOS DE CONSUMO - SERVIÇOS
PROFISSIONAIS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar 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, 02 de março de 2026