



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2102895 - PR (2022/0099653-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **GUILHERME PENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADOS : **PAULO HIROSHI KIMURA - PR006876**
: **LUIZ CARLOS SANCHES - PR015517**
: **RICARDO LUÍS LOPES KFOURI - PR032458**
AGRAVADO : **FININ CRED FACTORING LTDA**
ADVOGADO : **SANDRA ROSEMARY RODRIGUES DOS SANTOS - PR017545**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESMEMBRAMENTO DE MATRÍCULA DE IMÓVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. RECURSO DESPROVIDO. DESMEMBRAMENTO DA MATRÍCULA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. NÃO CONHECIMENTO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que negou provimento ao recurso de apelação em procedimento de suscitação de dúvida registral.

2. O acórdão recorrido concluiu pela inviabilidade do desmembramento da matrícula nº 4.361 em unidades autônomas, com transferência do ônus da penhora, em razão de múltiplas execuções sobre o bem, inadimplência do devedor e potencial prejuízo aos credores.

3. Embargos de declaração opostos pela parte recorrente foram rejeitados, sob o fundamento de inexistência de omissão, contradição ou erro material, e de que os prejuízos aos credores foram devidamente especificados.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (I) saber se houve negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação no acórdão recorrido, em razão de supostas omissões e erro material não sanados nos embargos de declaração; e (II) saber se o art. 1.488 do Código Civil foi indevidamente afastado, considerando a possibilidade de divisão do ônus hipotecário em caso de loteamento ou condomínio edilício, sem prejuízo ao credor.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente sua decisão, especificando os prejuízos aos credores e justificando a inviabilidade do desmembramento da matrícula no momento, em razão da descaracterização do bem constricto e da alteração de seu valor, o que influenciaria diretamente nas execuções em trâmite.

6. A discordância da parte recorrente com os fundamentos adotados não caracteriza negativa de prestação jurisdicional ou deficiência de fundamentação, conforme jurisprudência consolidada do STJ.

7. A aplicação do art. 1.488 do Código Civil foi afastada em razão das circunstâncias do caso concreto, que caracterizam situação irregular, incluindo inadimplência do devedor e múltiplas execuções sobre o bem, impedindo o desmembramento proporcional sem prejuízo aos credores.

8. A análise das conclusões do Tribunal de origem demandaria reexame de matéria fático-probatória, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

IV. Dispositivo

9. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe 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 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2102895 - PR (2022/0099653-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **GUILHERME PENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
ADVOGADOS : **PAULO HIROSHI KIMURA - PR006876**
 : **LUIZ CARLOS SANCHES - PR015517**
 : **RICARDO LUÍS LOPES KFOURI - PR032458**
AGRAVADO : **FININ CRED FACTORING LTDA**
ADVOGADO : **SANDRA ROSEMARY RODRIGUES DOS SANTOS - PR017545**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESMEMBRAMENTO DE MATRÍCULA DE IMÓVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. RECURSO DESPROVIDO. DESMEMBRAMENTO DA MATRÍCULA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. NÃO CONHECIMENTO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que negou provimento ao recurso de apelação em procedimento de suscitação de dúvida registral.
2. O acórdão recorrido concluiu pela inviabilidade do desmembramento da matrícula nº 4.361 em unidades autônomas, com transferência do ônus da penhora, em razão de múltiplas execuções sobre o bem, inadimplência do devedor e potencial prejuízo aos credores.
3. Embargos de declaração opostos pela parte recorrente foram rejeitados, sob o fundamento de inexistência de omissão, contradição ou erro material, e de que os prejuízos aos credores foram devidamente especificados.

II. Questão em discussão

4. Há duas questões em discussão: (I) saber se houve negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação no acórdão recorrido, em razão de supostas omissões e erro material não sanados nos embargos de declaração; e (II) saber se o art. 1.488 do Código Civil foi indevidamente afastado, considerando a possibilidade de divisão do ônus hipotecário em caso de loteamento ou condomínio edilício, sem prejuízo ao credor.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem fundamentou adequadamente sua decisão, especificando os prejuízos aos credores e justificando a inviabilidade do desmembramento da matrícula no momento, em razão da descaracterização do bem constricto e da alteração de seu valor, o que influenciaria diretamente nas execuções em trâmite.

6. A discordância da parte recorrente com os fundamentos adotados não caracteriza negativa de prestação jurisdicional ou deficiência de fundamentação, conforme jurisprudência consolidada do STJ.

7. A aplicação do art. 1.488 do Código Civil foi afastada em razão das circunstâncias do caso concreto, que caracterizam situação irregular, incluindo inadimplência do devedor e múltiplas execuções sobre o bem, impedindo o desmembramento proporcional sem prejuízo aos credores.

8. A análise das conclusões do Tribunal de origem demandaria reexame de matéria fático-probatória, providência vedada em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

IV. Dispositivo

9. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GUILHERME PENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL – PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA – DESMEMBRAMENTO DE MATRÍCULA EM UNIDADES AUTÔNOMAS PARA CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO – IMPOSSIBILIDADE – CONSTRIÇÃO DE PENHORA – EXECUÇÃO FISCAL E DE TÍTULO

EXTRAJUDICIAL EM TRÂMITE - DESMEMBRAMENTO QUE DESCARACTERIZARIA E ALTERARIA O VALOR DO IMÓVEL – RECURSO – NEGA PROVIMENTO” (e-STJ, fls. 211).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ, fls. 256-259).

Em seu recurso especial, a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 1.022, II e III, e 489, II e III, e §1º, I a IV, do CPC, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional e deficiência de fundamentação, uma vez que omissões e erro material apontados em embargos de declaração não teriam sido sanados, e o acórdão não teria enfrentado questões relevantes sobre o suposto prejuízo aos credores e a premissa de “inúmeras penhoras”.

(ii) art. 1.488 do CC (e §1º), pois teria sido afastada indevidamente a possibilidade legal de divisão do ônus hipotecário em caso de loteamento ou condomínio edilício, sem demonstração de diminuição da garantia, embora a norma permitiria o desmembramento proporcional a requerimento das partes e sem prejuízo ao credor.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 305-312).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

O agravo em recurso especial não encontra em seu caminho nenhum dos óbices do art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ. É dizer, o recurso de agravo atende aos requisitos de admissibilidade, não se acha prejudicado e impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do especial.

Assim, autorizado pelo art. 1.042, §5º, do CPC, promovo o julgamento do agravo conjuntamente com o recurso especial, passando a analisar, doravante, os fundamentos do especial.

Conforme se extrai dos autos, o acórdão recorrido examinou de forma satisfatória todas as questões submetidas à apreciação judicial, apresentando os fundamentos necessários para o deslinde da controvérsia. Notadamente, o acórdão analisou detalhadamente a suscitação de dúvida registral quanto ao desmembramento da matrícula nº 4.361 com transferência do ônus da penhora; a aplicabilidade do art. 1.488 do CC apenas em situações regulares; as decisões proferidas na execução que registraram a incidência de “várias penhoras” e indeferiram a indisponibilidade; a contrariedade do credor hipotecário; e os potenciais prejuízos a credores decorrentes da descaracterização do bem e da alteração de seu valor, concluindo pela inviabilidade do desmembramento no momento (e-STJ, fls. 211-214), premissas reafirmadas no julgamento dos embargos de declaração, que rejeitaram a existência de erro material ou omissão (e-STJ, fls. 256-259).

Ao julgar o recurso e rejeitar os embargos de declaração, pontuou-se que:

“Trata-se de dívida suscitada pelo representante do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Fé em relação ao requerimento de desmembramento de matrícula de imóvel com penhora averbada no registro original. Cinge-se a controvérsia recursal acerca da possibilidade de realizar o desmembramento da matrícula nº 4.361 em lotes individuais, com transferência do ônus da penhora a estes.”

[...]

“Como bem aponta o apelante, tal medida é possível, conforme dispõe o art. 1.488 do Código Civil o qual prevê que ‘se o imóvel, dado em garantia hipotecária, vier a ser loteado, ou se nele se constituir condomínio edilício, poderá o ônus ser dividido, gravando cada lote ou unidade autônoma, se o requererem ao juízo credor, o devedor ou os donos, obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito.’

Não obstante, tal regramento é aplicável em situações regulares, o que não é o caso dos autos.”

[...]

“Dos autos de Execução de Título Extrajudicial, vê-se que a credora interessada requereu a indisponibilidade do bem para o juízo, pretensão que não foi concedida devido as inúmeras penhoras em face do imóvel, bem como, a ausência de interesse da alienar o bem por parte do apelante.

Neste sentido, pontuou o Magistrado:

‘2. Indefiro o pedido de indisponibilidade, pois se recaem várias penhoras sobre o imóvel, a questão deve ser resolvido pelo concurso previsto no 908 do CPC.’ (mov. 77.1 – autos 0029485-51.2015.8.16.0017)

E ainda:

‘2. No tocante ao pedido de reconsideração, formulado pela exequente (evs. 99.1 e 100.1), da decisão de ev. 77.1 (item 2) que indeferiu a indisponibilidade do imóvel penhorado, resta mantida. Isso porque, o processo de execução segue um rito específico constante do Livro II, do CPC, sendo a penhora o ato de constrição previsto no referido Código quando o executado é citado e não paga a dívida, podendo o exequente, nos termos do art. 828, do CPC requerer certidão para fins de averbação no registro de imóveis, caso queira. Todavia, o pedido de indisponibilidade deve ser objeto de ação de conhecimento, já que a expropriação de bens do executado na execução por quantia certa é precedida de penhora e avaliação, sendo a averbação desta a garantia de crédito ao exequente. Não há que se falar em fraude à execução, pois não restou provado que a executada está tentando alienar ou onerar o bem penhorado. Ademais, conforme alegado pela exequente no ev. 99.1, o prazo de 180 dias que teria a executada para registrar o empreendimento, de acordo com o decreto 028/2017 já expirou, pelo que, segundo as afirmações da exequente não há mais interesse no pedido formulado. Pelo exposto, indefiro o pedido de indisponibilidade.’ (mov. 102.1 – autos 0029485-51.2015.8.16.0017)

Sendo assim, àquele juízo decidiu pela não indisponibilidade do bem, levando em considerando a ausência de intenção e interesse em aliená-lo e, portanto, o desmembramento da referida matrícula se mostra, neste momento, inviável, uma vez que descaracterizará o bem constrito e, conseqüentemente, alterará o seu valor, influenciando diretamente nas execuções em trâmite e podendo prejudicar os credores.

Ainda, o credor hipotecário manifestou expressamente sua contrariedade ao desmembramento, dado a inadimplência do apelante e o trâmite de Ação de Execução de Título Extrajudicial contra ele.

Importante salientar que esta não é a única Execução que tramita em desfavor do apelante e que possui como objeto a matrícula que se pretende desmembrar, conforme depreende-se de autos de Execução Fiscal sob nº 5009738-90.2015.4.047003/PR, em trâmite na 5ª Vara Federal de Maringá.” (e-STJ, fls. 212-214)

“Sustenta omissão em relação à ausência de fundamentação ao não especificar quais seriam os prejuízos aos credores no caso de desmembramento do imóvel.

Mais uma vez sem razão.

Em que pese as alegações do embargante, o acórdão se manifestou sobre os eventuais prejuízos aos credores no caso de fracionamento do imóvel:

‘Sendo assim, àquele juízo decidiu pela não indisponibilidade do bem, [...], e, portanto, o desmembramento da referida matrícula se mostra, neste momento, inviável, uma vez que descaracterizará o bem constricto e, conseqüentemente, alterará o seu valor, influenciando diretamente nas execuções em trâmite e podendo prejudicar os credores.

Ainda, o credor hipotecário manifestou expressamente sua contrariedade ao desmembramento, [...]’ (Grifei)

Logo, não há que se falar em omissão do acórdão embargado.” (e-STJ, fls. 258)

Constata-se que as matérias arguidas foram devidamente apreciadas e a decisão firmada foi exposta com a devida fundamentação. Contudo, a eventual discordância do recorrente com a conclusão ou os fundamentos adotados não significa a ausência de motivação ou a configuração de algum vício no julgado.

De fato, o Tribunal de origem rejeitou os embargos de declaração opostos por GUILHERME PENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., afirmando que não houve erro material quanto à referência a “inúmeras penhoras” (comprovadas pelas decisões proferidas nos autos executivos) e que não houve omissão, pois o acórdão especificou os prejuízos aos credores e fundamentara a inviabilidade do desmembramento “neste momento”, razão pela qual os embargos foram não acolhidos (e-STJ, fls. 257-259).

A propósito:

RECURSOS ESPECIAIS. REGISTROS PÚBLICOS. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO COM RECONVENÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC/1973. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. DESMEMBRAMENTO. AVERBAÇÃO. NECESSIDADE. MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA. AUSÊNCIA. REGISTRO DO TÍTULO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AÇÃO. CONDIÇÃO. COAÇÃO. FALTA DE PAGAMENTO DO PREÇO. ALEGAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Os recursos especiais têm origem em três ações (ação de adjudicação compulsória, ação de anulação de negócio jurídico de compra e venda de imóvel e ação de despejo com reconvenção) julgadas em sentença única.

3. As questões controvertidas nos presentes recursos especiais podem ser assim resumidas: (i) se o acórdão recorrido padece de vício de nulidade por negativa de prestação jurisdicional; (ii) se a ausência de averbação do desdobro do imóvel prometido à venda no Registro de Imóveis é obstáculo à procedência da ação de adjudicação compulsória; (iii) se o negócio jurídico de compra e venda está viciado pela coação e (iv) se houve pagamento do preço pela venda do imóvel objeto do contrato.

4. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

5. A averbação do desmembramento do imóvel urbano, devidamente aprovado pelo Município, é formalidade que deve anteceder qualquer registro da área desmembrada.

6. *A existência de imóvel registrável é condição específica da ação de adjudicação compulsória.*
7. *No caso dos autos, o desmembramento do terreno não foi averbado na matrícula do imóvel, condição indispensável para a procedência da ação de adjudicação compulsória.*
8. *A inversão das conclusões das instâncias de cognição plena - quanto às alegações de coação e de ausência de pagamento do preço - demandaria o reexame de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça.*
9. *Recursos especiais não providos.*
(REsp n. 1.851.104/SP, relator Ministro **Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 12/5/2020, DJe de 18/5/2020. - destaquei)

Nesse contexto, estando a decisão adequadamente fundamentada, não se verifica omissão, contradição, erro material, tampouco obscuridade; assim, não há que se falar em ofensa aos arts. 1.022, II e III, e 489, II e III, e §1º, I a IV, do CPC.

O recorrente sustenta, ainda, que o acórdão recorrido teria violado o art. 1.488 (e §1º) do Código Civil.

Conforme excerto aqui transcrito (e-STJ, fls. 211-214), o Tribunal de origem, soberano na análise do conjunto fático-probatório dos autos, assentou que as circunstâncias do caso concreto, verificadas à época do julgamento, impediam o desmembramento do imóvel, uma vez que a inadimplência do devedor, a existência de múltiplas execuções sobre o bem e o potencial prejuízo aos credores caracterizavam uma situação irregular que afastava a aplicação da regra geral.

Não há como ultrapassar as conclusões do Tribunal sem nova incursão no acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, a teor da Súmula n. 7/STJ.

A respeito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. CONSTRIÇÃO DE IMÓVEL CONTÍGUO, COM MATRÍCULA DIVERSA. POSSIBILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. *Não se verifica a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, na medida em que a eg. Corte Estadual dirimiu, fundamentadamente, os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia.*

2. *"É possível a constrição sobre imóvel contíguo ao bem de família, que possua matrícula própria no Registro de Imóveis, sem que se viole a norma insculpida no art. 1º da Lei nº 8.009/90" (AgInt no AREsp 1.223.067/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/04/2019, DJe de 16/04/2019).*

3. *O Tribunal a quo, examinando as provas constantes dos autos, consignou que a residência dos agravantes ocupa apenas um dos terrenos que compõem a propriedade dos devedores e que a penhora recai sobre lote contíguo ao residencial, de matrícula diversa, livre de edificações, razão pela qual considerou possível o seu desmembramento. A alteração de tal entendimento encontra óbice na Súmula 7/STJ.*

4. *Agravo interno a que se nega provimento.*

(AgInt no AREsp n. 1.759.520/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/3/2021, DJe de 7/4/2021.)

Incide, portanto, a Súmula n. 7 do STJ, que impede o conhecimento do recurso neste ponto.

No mais, a aplicação da Súmula nº 7/STJ em relação ao recurso especial interposto pela alínea "a" do permissivo constitucional prejudica a análise da mesma matéria indicada no dissídio jurisprudencial (REsp n. 2.196.064/BA, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 4/4/2025).

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

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.102.895 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2022/0099653-7

Número de Origem:

00022486720178160180 000224867201781601803 00294855120158160017 22486720178160180
224867201781601803 294855120158160017

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

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 : GUILHERME PENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADOS : PAULO HIROSHI KIMURA - PR006876

LUIZ CARLOS SANCHES - PR015517

RICARDO LUÍS LOPES KFOURI - PR032458

AGRAVADO : FININ CRED FACTORING LTDA

ADVOGADO : SANDRA ROSEMARY RODRIGUES DOS SANTOS - PR017545

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - RETIFICAÇÃO DE ÁREA DE
IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

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, 03 de novembro de 2025