



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2055429 - SP(2023/0054730-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**
ADVOGADO : **EDUARDO AUGUSTO MENDONÇA DE ALMEIDA - SP101180**
RECORRIDO : **INA WERNIK DA SILVA**
ADVOGADOS : **APOLLO DE CARVALHO SAMPAIO - SP109708**
 : **FABIANA FERNANDES FABRICIO - SP214508**
INTERES. : **CONDOMINIO EDIFICIO TIETE**
INTERES. : **FERNANDO JARDIM VARGAS**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PRESCRIÇÃO DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL E EXTINÇÃO DA HIPOTECA. HABILITAÇÃO DE CREDOR HIPOTECÁRIO EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282 E 356 DO STJ. ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL CONSOLIDADA. SÚMULA N. 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão em agravo de instrumento que negou provimento e manteve o reconhecimento da prescrição do crédito do credor hipotecário com desconsideração da habilitação; aplicam-se os óbices das Súmulas n. 282 e 356 do STF por ausência de prequestionamento e da Súmula n. 83 do STJ, além da regra do art. 1.499, I, do Código Civil sobre a extinção da hipoteca com a prescrição da obrigação principal.
2. A controvérsia diz respeito à ação de cobrança de despesas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, com penhora de imóvel hipotecado, na qual se discute a desconsideração da habilitação do credor hipotecário por prescrição do débito.
3. A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, concluindo pela prescrição quinquenal consumada antes da habilitação e inexistência de ato inequívoco da devedora a reconhecer o direito.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se há divergência jurisprudencial apta a ensejar o conhecimento do recurso especial pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal; (ii) saber se houve violação ao art. 333, III, do Código Civil quanto ao direito de preferência do credor hipotecário sobre o saldo remanescente; e (iii) saber se a prescrição da obrigação principal extingue a garantia hipotecária e inviabiliza a habilitação do credor hipotecário em cumprimento de sentença de despesas condominiais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ausente o indispensável prequestionamento do art. 333, III, do Código Civil, incidem, por analogia, as Súmulas n. 282 e 356 do STF, o que impede o conhecimento do recurso especial.

7. A tese recursal contraria jurisprudência consolidada do STJ: reconhecida a prescrição da obrigação principal, extingue-se a hipoteca por força do art. 1.499, I, do Código Civil, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ e confirma a consonância do acórdão recorrido com a orientação desta Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Incidem, por analogia, as Súmulas n. 282 e 356 do STF quando ausente o prequestionamento do dispositivo legal supostamente violado, o que impede o conhecimento do recurso especial. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte que, nos termos do art. 1.499, I, do Código Civil, reconhece que a prescrição da obrigação principal acarreta a extinção da garantia hipotecária e de seu direito de preferência.”

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 1.422, 1.499; STF, arts. Súmulas n. 282, 356; STJ, arts. Súmula n. 83.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.837.457/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/9/2019; STJ, AgInt no AREsp n. 2.356.738/RR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/10/2023.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2055429 - SP(2023/0054730-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**
ADVOGADO : **EDUARDO AUGUSTO MENDONÇA DE ALMEIDA - SP101180**
RECORRIDO : **INA WERNIK DA SILVA**
ADVOGADOS : **APOLLO DE CARVALHO SAMPAIO - SP109708**
 : **FABIANA FERNANDES FABRICIO - SP214508**
INTERES. : **CONDOMINIO EDIFICIO TIETE**
INTERES. : **FERNANDO JARDIM VARGAS**

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PRESCRIÇÃO DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL E EXTINÇÃO DA HIPOTECA. HABILITAÇÃO DE CREDOR HIPOTECÁRIO EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 282 E 356 DO STJ. ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL CONSOLIDADA. SÚMULA N. 83 DO STJ. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão em agravo de instrumento que negou provimento e manteve o reconhecimento da prescrição do crédito do credor hipotecário com desconsideração da habilitação; aplicam-se os óbices das Súmulas n. 282 e 356 do STF por ausência de prequestionamento e da Súmula n. 83 do STJ, além da regra do art. 1.499, I, do Código Civil sobre a extinção da hipoteca com a prescrição da obrigação principal.
2. A controvérsia diz respeito à ação de cobrança de despesas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, com penhora de imóvel hipotecado, na qual se discute a desconsideração da habilitação do credor hipotecário por prescrição do débito.
3. A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, concluindo pela prescrição quinquenal consumada antes da habilitação e inexistência de ato inequívoco da devedora a reconhecer o direito.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há três questões em discussão: (i) saber se há divergência jurisprudencial apta a ensejar o conhecimento do recurso especial pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal; (ii) saber se houve violação ao art. 333, III, do Código Civil quanto ao direito de preferência do credor hipotecário sobre o saldo remanescente; e (iii) saber se a prescrição da obrigação principal extingue a garantia hipotecária e inviabiliza a habilitação do credor hipotecário em cumprimento de sentença de despesas condominiais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Ausente o indispensável prequestionamento do art. 333, III, do Código Civil, incidem, por analogia, as Súmulas n. 282 e 356 do STF, o que impede o conhecimento do recurso especial.

7. A tese recursal contraria jurisprudência consolidada do STJ: reconhecida a prescrição da obrigação principal, extingue-se a hipoteca por força do art. 1.499, I, do Código Civil, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ e confirma a consonância do acórdão recorrido com a orientação desta Corte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento: “1. Incidem, por analogia, as Súmulas n. 282 e 356 do STF quando ausente o prequestionamento do dispositivo legal supostamente violado, o que impede o conhecimento do recurso especial. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte que, nos termos do art. 1.499, I, do Código Civil, reconhece que a prescrição da obrigação principal acarreta a extinção da garantia hipotecária e de seu direito de preferência.”

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 1.422, 1.499; STF, arts. Súmulas n. 282, 356; STJ, arts. Súmula n. 83.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.837.457/SC, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/9/2019; STJ, AgInt no AREsp n. 2.356.738/RR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/10/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por BANCO SANTANDER BRASIL S.A. com fundamento no art. 105, III, c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em agravo de instrumento nos autos de ação de cobrança de despesas condominiais.

O julgado foi assim ementado (fl. 121):

Agravo de instrumento. Despesas condominiais. Cobrança. Habilitação do credor hipotecário. Alegação pela devedora de prescrição da dívida hipotecária. Acolhimento. Transcurso do prazo prescricional quinquenal antes da habilitação do crédito. Não ocorrência de ato interruptivo ou suspensivo da prescrição. Ausência de prova inequívoca que importasse em reconhecimento do direito pela devedora (art. 202, VI, CC). Decisão mantida. Recurso desprovido. O credor hipotecário habilitou-se nos autos em março/2017, mas a última prestação do financiamento celebrado entre as partes teve seu vencimento em janeiro/2004, de modo que o prazo prescricional quinquenal findou em janeiro/2009. Logo, considerando tal pormenor, a dívida hipotecária está prescrita, com consumação da prescrição antes da habilitação do credor hipotecário nos autos, não havendo, portanto, que se cogitar de interrupção ou suspensão do prazo prescricional com base tão só na habilitação. Nem há qualquer ato inequívoco da devedora que importe em reconhecimento do direito pela devedora (art. 202, VI, CC).

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 205, § 5º, do Código Civil, porquanto sustenta que não cabe aplicação do prazo prescricional ali referido à hipótese de habilitação de crédito do credor hipotecário em execução de despesas condominiais; e

b) 333, inciso III, do Código Civil, visto que afirma que o acórdão recorrido vulnerou a regra de preferência do credor hipotecário sobre o saldo remanescente, pois a habilitação assegura o recebimento preferencial e não configura cobrança direta do débito.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu do entendimento adotado no julgamento do Recurso de Agravo de Instrumento nº 70077470706, do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, pois, em caso análogo, reconheceu-se a

impossibilidade de aplicar o prazo prescricional da cobrança direta para afastar a habilitação do credor hipotecário e seu direito de preferência sobre o saldo remanescente (fls. 128-132).

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, reconheça-se o direito de preferência do credor hipotecário sobre o crédito remanescente e se afaste a prescrição.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que é incabível o trânsito do especial por ausência de similitude fática e de cotejo analítico entre os julgados confrontados e que o recurso enfrenta o óbice da Súmula n. 7 do STJ, pois demanda reexame do quadro fático-probatório quanto à prescrição, requerendo a inadmissão (fl. 145).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito à ação de cobrança de despesas condominiais em que a parte autora pleiteou o recebimento dos valores inadimplidos, com a execução em cumprimento de sentença e a penhora do imóvel gravado com hipoteca.

Discute-se, em agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em cumprimento de sentença, a prescrição do débito do credor hipotecário habilitado nos autos e determinou a desconsideração da habilitação.

A Corte estadual manteve a decisão agravada e negou provimento ao agravo de instrumento, concluindo pela prescrição quinquenal consumada antes da habilitação do credor hipotecário e pela inexistência de ato inequívoco da devedora a reconhecer o direito (fls. 121-123).

II – Da alegada divergência jurisprudencial

O recurso especial foi interposto com fundamento na alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, sustentando divergência jurisprudencial entre o acórdão recorrido e julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (Agravado de Instrumento n. 70077470706).

Inicialmente, observa-se que o art. 333, inciso III, do Código Civil, invocado como violado nas razões recursais, não foi objeto de debate ou decisão pelo Tribunal de origem, tampouco foram opostos embargos de declaração para suscitar a questão. Ausente o prequestionamento, requisito indispensável ao conhecimento do recurso especial, atraindo a incidência das Súmulas n. 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, aplicáveis analogicamente ao recurso especial.

Além disso, constata-se que a tese defendida pelo recorrente contraria a jurisprudência consolidada desta Corte Superior.

Com efeito, o entendimento firmado por este Tribunal é no sentido de que a prescrição da obrigação principal acarreta, necessariamente, a extinção da garantia hipotecária que lhe é acessória, nos termos do art. 1.499, inciso I, do Código Civil.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CIVIL. OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. PRESCRIÇÃO. HIPOTECA. EXTINÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS. PARÂMETRO LEGAL. CPC/2015. APLICAÇÃO. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n.ºs 2 e 3/STJ). 2. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional, tampouco em fundamentação deficiente, 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. 3. Reconhecida a inexigibilidade da obrigação principal em virtude da prescrição, também deve ser extinta a garantia hipotecária que lhe é acessória (art. 1.499, I, do CC/2002). Precedente. 4. Fixados os honorários recursais dentro dos parâmetros legais do § 11 do art. 85 do CPC/2015, não há falar em

desproporcionalidade. 5. Recurso especial não provido, com majoração de honorários. (REsp n. 1.837.457/SC, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/9/2019, DJe 1º/10/2019)

No mesmo sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. CÉDULA DE CRÉDITO COMERCIAL. OBRIGAÇÃO PRINCIPAL PRESCRITA. EXTINÇÃO DA HIPOTECA. DECISÃO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. 1. "Reconhecida a inexigibilidade da obrigação principal em virtude da prescrição, também deve ser extinta a garantia hipotecária que lhe é acessória" (REsp 1.837.457/SC, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 24/9/2019, DJe de 1º/10/2019). 2. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência desta Corte, o recurso especial encontra óbice na Súmula 83/STJ. 3. Agravo interno provido. Recurso especial desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.356.738/RR, Rel. Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/10/2023, DJe 16/10/2023)

Verifica-se, portanto, que o acórdão recorrido está em perfeita consonância com a jurisprudência pacífica desta Corte, ao reconhecer que a prescrição da obrigação principal, ocorrida em janeiro de 2009, acarretou a extinção da garantia hipotecária e, conseqüentemente, do direito de preferência dela decorrente, mesmo em se tratando de habilitação em execução movida por terceiro.

O direito de preferência, atributo essencial da garantia hipotecária previsto no art. 1.422 do Código Civil, não constitui direito autônomo ou independente da hipoteca. Trata-se de efeito direto e inseparável da garantia real, de modo que a extinção da hipoteca pela prescrição da obrigação principal resulta, necessariamente, na extinção do direito de preferência.

O acórdão paradigma do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, ao contrário, encontra-se isolado e em dissonância com o entendimento consolidado nesta Corte Superior.

Essa circunstância atrai a incidência da súmula n. 83 do Superior Tribunal de Justiça, cujo enunciado dispõe que "não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida".

III – Conclusão

Ante o exposto, **não conheço do recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC tendo em vista que o recurso especial foi interposto nos autos de agravo de instrumento.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.055.429 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0054730-0

Número de Origem:

01122824420188217000 01994449820068260100 0199444982006826010013462006
1122824420188217000 13462006 1994449820068260100 199444982006826010013462006
20220000612375 21661619720228260000 70077470706

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

ADVOGADO : EDUARDO AUGUSTO MENDONÇA DE ALMEIDA - SP101180

RECORRIDO : INA WERNIK DA SILVA

ADVOGADOS : APOLLO DE CARVALHO SAMPAIO - SP109708

FABIANA FERNANDES FABRICIO - SP214508

INTERES. : CONDOMINIO EDIFICIO TIETE

INTERES. : FERNANDO JARDIM VARGAS

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de março de 2026