



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2350534 - SP(2023/0128947-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA**
AGRAVANTE : **BEATRICE BOLLIGER ZURITA**
ADVOGADOS : **GUILHERME TAMBARUSSI BOZZO - SP315720**
 ANDRÉ LUIS BERGAMASCHI - SP319123
 IVAN MUSSOLINO - SP389632
AGRAVADO : **ABREU SAMPAIO ADVOCACIA**
ADVOGADOS : **MARCUS VINÍCIUS DE ABREU SAMPAIO - SP078364**
 FELIPE BRESCIANI DE ABREU SAMPAIO - SP256919
 GUSTAVO LOPES FERREIRA - SP391970
 ROBERT GUILHERME DA SILVA RODRIGUES OLIVEIRA -
 SP470671
INTERES. : **BANCO PINE S/A**
INTERES. : **BASE ENGENHARIA E SERVICOS DE PETROLEO E GAS S.A.**
 FALIDO
INTERES. : **GUSTAVO CRISTIANO SAMUEL DOS REIS**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. ARREMATAÇÃO. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO. EXTINÇÃO DA HIPOTECA. INTIMAÇÃO PRÉVIA DO CREDOR HIPOTECÁRIO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A ausência de enfrentamento, pelo Tribunal de origem, das teses relativas aos arts. 47 e 49, § 3º, da Lei 11.101/2005 impede o conhecimento do recurso especial por falta do indispensável prequestionamento, atraindo a incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

2. Sobre a matéria de fundo, o Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que a arrematação judicial, na condição de forma originária de aquisição da propriedade, possui o efeito de extinguir a hipoteca, desde que tenha havido a prévia e regular intimação do credor hipotecário (art. 1.501 do CC).

3. Na espécie, o Tribunal *a quo* concluiu que o credor hipotecário foi devidamente notificado e que o procedimento de excussão do bem foi regular, o que torna a arrematação perfeita, acabada e irretratável, autorizando o cancelamento dos gravames existentes. Assim, o acórdão recorrido, ao determinar a baixa das constrições para viabilizar o registro da carta de arrematação, alinhou-se à orientação jurisprudencial desta Corte, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2350534 - SP(2023/0128947-5)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA**
AGRAVANTE : **BEATRICE BOLLIGER ZURITA**
ADVOGADOS : **GUILHERME TAMBARUSSI BOZZO - SP315720**
 ANDRÉ LUIS BERGAMASCHI - SP319123
 IVAN MUSSOLINO - SP389632
AGRAVADO : **ABREU SAMPAIO ADVOCACIA**
ADVOGADOS : **MARCUS VINÍCIUS DE ABREU SAMPAIO - SP078364**
 FELIPE BRESCIANI DE ABREU SAMPAIO - SP256919
 GUSTAVO LOPES FERREIRA - SP391970
 ROBERT GUILHERME DA SILVA RODRIGUES OLIVEIRA -
 SP470671
INTERES. : **BANCO PINE S/A**
INTERES. : **BASE ENGENHARIA E SERVICOS DE PETROLEO E GAS S.A.**
 FALIDO
INTERES. : **GUSTAVO CRISTIANO SAMUEL DOS REIS**

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. ARREMATAÇÃO. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO. EXTINÇÃO DA HIPOTECA. INTIMAÇÃO PRÉVIA DO CREDOR HIPOTECÁRIO. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A ausência de enfrentamento, pelo Tribunal de origem, das teses relativas aos arts. 47 e 49, § 3º, da Lei 11.101/2005 impede o conhecimento do recurso especial por falta do indispensável prequestionamento, atraindo a incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

2. Sobre a matéria de fundo, o Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que a arrematação judicial, na condição de forma originária de aquisição da propriedade, possui o efeito de extinguir a hipoteca, desde que tenha havido a prévia e regular intimação do credor hipotecário (art. 1.501 do CC).

3. Na espécie, o Tribunal *a quo* concluiu que o credor hipotecário foi devidamente notificado e que o procedimento de excussão do bem foi regular, o que torna a arrematação perfeita, acabada e irretratável, autorizando o cancelamento dos gravames existentes. Assim, o acórdão recorrido, ao determinar a baixa das constrições para viabilizar o registro da carta de arrematação, alinhou-se à orientação jurisprudencial desta Corte, o que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA e BEATRICE BOLLIGER ZURITA, fundado no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra v. acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fls. 27):

"AGRAVO DE INSTRUMENTO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL ARREMATACÃO - CANCELAMENTO DE CONSTRIÇÕES PENDENTES SOBRE BEM ARREMATADO CABIMENTO Arrematação que constitui forma originária de aquisição de propriedade e que, após assinatura da carta, se torna perfeita e irretratável Credores interessados regularmente intimados da realização do leilão judicial - Inteligência dos artigos 804 e 903 do CPC c.c. artigos 1.499, VI e 1.501 do Código Civil DECISÃO REFORMADA RECURSO PROVIDO."

Em suas razões recursais, os recorrentes alegam violação aos arts. 64, § 1º, do Código de Processo Civil; 1.499, VI, e 1.501, do Código Civil; 47 e 49, § 3º, da Lei 11.101/2005 (fls. 36-37).

Sustentam que:

i) Há incompetência do juízo da arrematação para cancelar penhoras e gravames determinados por outros juízos, impondo-se que a baixa ocorra perante os juízos que ordenaram as constrições, com prévia oitiva dos respectivos credores.

ii) Há ofensa aos princípios da recuperação judicial, pois o imóvel arrematado seria essencial ao cumprimento do plano e à preservação da atividade, não podendo ser alienado a terceiros sem a intervenção do juízo concursal.

Contrarrazões às fls. 50-62.

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

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

De início, extrai-se do acórdão recorrido os seguintes fundamentos, senão vejamos (fls. 28-29):

"Tal como já decidido no agravo de instrumento 2001488-87.2022, assiste razão à agravante, pois a arrematação é forma originária de aquisição da propriedade, que se dá livre de qualquer ônus ou restrição, e, nos termos do artigo 903 do CPC, uma vez assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, “a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável”, sendo ressalvado ao interessado, tão somente, o ajuizamento de ação autônoma para exercício de eventual pretensão reparatória.

Ainda, no tocante ao imóvel gravado por direito real de garantia, o artigo 804 do CPC dispõe que a ineficácia da alienação judicial somente deve ser reconhecida quando o credor não for intimado da hasta, não sendo esta a hipótese dos autos.

Indo ao encontro de tal previsão, o artigo 1.499, VI do CPC estabelece que a hipoteca se extingue pela arrematação ou adjudicação. E o artigo 1.501 afasta a extinção apenas quando os credores hipotecários, que não forem de qualquer modo partes na execução, não tenham sido notificados.

Assim, deve ser provido o recurso para determinar o cancelamento das condições existentes sobre o bem arrematado, a fim de viabilizar o registro da carta de arrematação, cabendo aos titulares dos direitos, se o caso, exercerem eventuais pretensões em sede própria."

Diante do trecho do acórdão acima transcrito, verifica-se que o conteúdo dos artigos 47 e 49, § 3º, da Lei nº 11.101/2005, invocados no apelo nobre não foram apreciados pelo Tribunal *a quo*, tampouco houve a oposição de embargos de declaração para sanar a omissão. Esse pressuposto específico do recurso especial é exigido inclusive para matérias de ordem pública. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, por analogia, o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF. Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. SÚMULA 182/STJ. INAPLICABILIDADE. RECONSIDERAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. NÃO CONFIGURAÇÃO. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

(...)

4. A Corte local não se pronunciou sobre a tese de julgamento citra petita, não se configurando o prequestionamento da matéria, a qual nem sequer foi suscitada nos embargos de declaração opostos na origem. Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356/STF.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 2.652.215/DF, Relator Ministro **Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 17/2/2025, DJe de 28/2/2025, g.n.).

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. CHAVES. ATRASO NA ENTREGA. ASTREINTES. REVISÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. MULTA COMINATÓRIA. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. VERIFICAÇÃO. SÚMULA N. 7/STJ. DANOS MORAIS. EXCLUSÃO. INEXISTÊNCIA DE ALCANCE NORMATIVO DO ARTIGO INDICADO. SÚMULA N. 284/STF. DECISÃO MANTIDA.

(...)

2. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

(...)

5. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.621.589/AM, Relator Ministro **Antonio Carlos Ferreira**, Quarta Turma, j. 24/2/2025, DJe de 28/2/2025, g.n.).

E nem se diga que houve a configuração do prequestionamento ficto, uma vez que sobre a questão o STJ entende que o prequestionamento ficto do art. 1.025 do CPC/2015, demanda não só que haja a oposição dos embargos de declaração no Tribunal *a quo* como também a indicação, no recurso especial, da ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, especificamente quanto à questão que se pretende ver analisada. A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. VÍCIO NO SERVIÇO. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. SUPOSTO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ART. 1.021, § 4º, DO CPC /15. INTUITO PROTELATÓRIO NÃO EVIDENCIADO. IMPERTINÊNCIA. NÃO PROVIDO.

1. Conforme jurisprudência desta Corte: 'A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei' (REsp 1.639.314/MG, Relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4.4.2017, DJe 10.4.2017).

2. Para a aplicação da multa do art. 1021, §4º, do CPC, é necessário que exista demonstração de requisitos cumulativos, previsto no Diploma Processual Civil, o que inexistente na hipótese.

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.396.692/SP, relatora Ministra **Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 24/4/2025, g.n.)

No mérito, não se vislumbra violação aos artigos 64, § 1º, do CPC, e 1.499, VI, e 1.501, do Código Civil, uma vez que o Tribunal de origem, com lastro no acervo fático-probatório dos autos, concluiu que a baixa do gravame inscrito na matrícula do imóvel (hipoteca) somente ocorreu após a notificação do credor hipotecário e regular procedimento de excussão do bem.

Consoante a jurisprudência pacífica desta Corte, a arrematação, forma de aquisição originária da propriedade, extingue a hipoteca desde que tenha havido a intimação para ciência do credor hipotecário, possibilitando-o, dessa maneira, exercer ou dispor de seu direito em juízo, adotando as medidas mais convenientes a depender do caso concreto. A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA. ARREMATACÃO DE IMÓVEL HIPOTECADO. INTIMAÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO. ART. 1.501 DO CC. INÉRCIA. EXTINÇÃO DA HIPOTECA. RAZÕES RECURSAIS DISSOCIADAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTOS INATACADOS. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

1. Não se verifica a alegada violação ao art. 535 do CPC/73, na medida em que a eg. Corte Estadual dirimiu, fundamentadamente, os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia.

2. 'Estando as razões do recurso especial dissociadas dos fundamentos do acórdão recorrido, não havendo, portanto, impugnação do decisum, tem incidência as Súmulas 283 e 284 do STF' (AgRg no AREsp 699.369/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2015, DJe de 13/11/2015).

3. Obiter dictum, ressalta-se que, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, 'Sendo válida e eficaz a arrematação, com a intimação prévia do credor hipotecário, que, contra esse ato não se insurgiu oportunamente, é de considerar-se extinta a hipoteca nos termos do disposto no art. 849, VII, do Código Civil' (REsp 110.093/MG, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 04/02/2003, DJ de 07/04/2003).

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp 1.385.156/SC, relator Ministro **Raul Araújo**, Quarta Turma, julgado em 19/10/2020, DJe de 16/11/2020 - grifou-se)

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. FASE DE EXECUÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO DO RECURSO. SÚMULA Nº 284/STF. IMÓVEL HIPOTECADO. ARREMATAÇÃO. INTIMAÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO. ART. 1.501 DO CÓDIGO CIVIL. SUB-ROGAÇÃO DO DIREITO REAL NO PREÇO. EXTINÇÃO DA HIPOTECA. RESPONSABILIDADE POR EVENTUAL SALDO REMANESCENTE EM FAVOR DO CREDOR HIPOTECÁRIO IMPUTADA AO DEVEDOR ORIGINÁRIO, E NÃO AO ARREMATANTE.

1. 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.

2. Considera-se deficiente de fundamentação o recurso especial que, apesar de apontar os preceitos legais tidos por violados, não demonstra, de forma clara e precisa, de que modo o acórdão recorrido os teria contrariado, circunstância que atrai, por analogia, a Súmula nº 284/STF.

3. O objetivo da notificação, de que trata o art. 1.501 do Código Civil, é levar ao conhecimento do credor hipotecário o fato de que o bem gravado foi penhorado e será levado à praça de modo que este possa vir a juízo em defesa de seus direitos, adotando as providências que entender mais convenientes, dependendo do caso concreto.

4. Realizada a intimação do credor hipotecário, nos moldes da legislação de regência (artigos 619 e 698 do Código de Processo Civil), a arrematação extingue a hipoteca, operando-se a sub-rogação do direito real no preço e transferindo-se o bem ao adquirente livre e desembaraçado de tais ônus por força do efeito purgativo do gravame.

5. Extinta a hipoteca pela arrematação, eventual saldo remanescente em favor do credor hipotecário poderá ser buscado contra o devedor originário, que responderá pessoalmente pelo restante do débito (art. 1.430 do Código Civil).

6. Sem notícia nos autos de efetiva impugnação da avaliação do bem ou da arrematação em virtude de preço vil, não é possível concluir pela manutenção do gravame simplesmente porque o valor foi insuficiente para quitar a integralidade do crédito hipotecário.

7. Recurso especial conhecido em parte e, nessa parte, provido."

(REsp 1.201.108/DF, relator Ministro **Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 17/5/2012, DJe de 23/5/2012 - grifou-se)

Tendo o acórdão recorrido consignado que o credor hipotecário foi efetivamente notificado e que o processo de excussão do bem foi regular, é forçoso concluir que o entendimento do Tribunal de origem está em consonância com a orientação jurisprudencial firmada por esta colenda Corte, atraindo assim a incidência da Súmula 83/STJ.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.350.534 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0128947-5

Número de Origem:

00598493020198260100 0059849302019826010010699078020168260100 10699078020168260100
10907515120168260100 13572016 20220000790600 21899667920228260000 598493020198260100
59849302019826010010699078020168260100

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

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 : IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA

AGRAVANTE : BEATRICE BOLLIGER ZURITA

ADVOGADOS : GUILHERME TAMBARUSSI BOZZO - SP315720

ANDRÉ LUIS BERGAMASCHI - SP319123

IVAN MUSSOLINO - SP389632

AGRAVADO : ABREU SAMPAIO ADVOCACIA

ADVOGADOS : MARCUS VINÍCIUS DE ABREU SAMPAIO - SP078364

FELIPE BRESCIANI DE ABREU SAMPAIO - SP256919

GUSTAVO LOPES FERREIRA - SP391970

ROBERT GUILHERME DA SILVA RODRIGUES OLIVEIRA -
SP470671

INTERES. : BANCO PINE S/A

INTERES. : BASE ENGENHARIA E SERVICOS DE PETROLEO E GAS S.A.
FALIDO

INTERES. : GUSTAVO CRISTIANO SAMUEL DOS REIS

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - MANDATO

TERMO

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

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

Brasília, 09 de março de 2026