



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2081287 - MS (2023/0215337-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : AC EMPREENDIMENTOS LTDA
RECORRENTE : ELENIR PULCENA DO AMARAL JUNIOR
ADVOGADO : CARLOS DE ARNALDO SILVA NETO - MS019021
RECORRIDO : ALEXANDRA ELIAS CATAN SONONO
RECORRIDO : ADILA CATAN SONONO MARCHIORI
ADVOGADOS : VANILTON BARBOSA LOPES - MS006771
LADISLAU RAMOS - MS002260B
LUCIANA DE CASTRO RAMOS - MS009225

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. SUSPENSÃO DO PROCESSO. ART. 313, V, A, DO CPC. ART. 30, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI 9.514/1997. CLÁUSULA RESOLUTIVA EM ESCRITURA. EFEITO SUSPENSIVO A RECURSO EXCEPCIONAL. ARTS. 995, PARÁGRAFO ÚNICO, E 1.029, § 5º, III, DO CPC. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICO-JURÍDICA. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial, fundado nas alíneas *a* e *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, interposto em ação de imissão na posse, no qual se controverte sobre a possibilidade de suspensão do feito por prejudicialidade externa diante de ação anulatória que discute a validade da consolidação da propriedade fiduciária; discute-se, ainda, a atribuição de efeito suspensivo ao recurso excepcional, a configuração de dissídio jurisprudencial quanto ao sobrestamento e a manutenção da gratuidade de justiça.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a pendência de ação anulatória impede o prosseguimento da ação de imissão na posse, à luz do art. 313, V, *a*, do CPC e do art. 30, parágrafo único, da Lei 9.514/1997;

(ii) houve afronta aos arts. 995, parágrafo único, e 1.029, § 5º, III, do CPC; (iii) está caracterizado o dissídio jurisprudencial sobre o sobrestamento; e (iv) subsiste a gratuidade de justiça deferida na origem.

3. A existência de ação anulatória que questiona o ato de transferência do domínio configura relação de prejudicialidade externa com a ação de imissão na posse, o que autoriza a suspensão desta até o julgamento definitivo daquela, quando o próprio título aquisitivo contém cláusula resolutiva condicionando a eficácia do negócio ao desfecho da demanda anulatória.

4. Justifica-se tal conclusão porque o acórdão recorrido aplicou o art. 313, V, a, do CPC para impedir decisões contraditórias, destacando a cláusula resolutiva prevista na escritura e a repercussão direta da validade do título sobre o direito possessório; a alegada violação do art. 30, parágrafo único, da Lei 9.514/1997 não se configura, pois o comando de celeridade não afasta a suspensão quando pendente controvérsia específica sobre o próprio título aquisitivo; não houve afronta aos arts. 995, parágrafo único, e 1.029, § 5º, III, do CPC, porque a discussão de urgência não integrou o acórdão recorrido e, de todo modo, o efeito suspensivo foi deferido no juízo de admissibilidade; o dissídio jurisprudencial não se evidenciou por falta de similitude fático-jurídica, dado o contexto de cláusula resolutiva e de ação anulatória sobre o domínio; a insurgência contra a gratuidade de justiça demanda reexame fático-probatório, atraindo a Súmula 7/STJ.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

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 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2081287 - MS (2023/0215337-2)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE : AC EMPREENDIMENTOS LTDA
RECORRENTE : ELENIR PULCENA DO AMARAL JUNIOR
ADVOGADO : CARLOS DE ARNALDO SILVA NETO - MS019021
RECORRIDO : ALEXANDRA ELIAS CATAN SONONO
RECORRIDO : ADILA CATAN SONONO MARCHIORI
ADVOGADOS : VANILTON BARBOSA LOPES - MS006771
LADISLAU RAMOS - MS002260B
LUCIANA DE CASTRO RAMOS - MS009225

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. SUSPENSÃO DO PROCESSO. ART. 313, V, A, DO CPC. ART. 30, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI 9.514/1997. CLÁUSULA RESOLUTIVA EM ESCRITURA. EFEITO SUSPENSIVO A RECURSO EXCEPCIONAL. ARTS. 995, PARÁGRAFO ÚNICO, E 1.029, § 5º, III, DO CPC. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICO-JURÍDICA. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial, fundado nas alíneas *a* e *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, interposto em ação de imissão na posse, no qual se controverte sobre a possibilidade de suspensão do feito por prejudicialidade externa diante de ação anulatória que discute a validade da consolidação da propriedade fiduciária; discute-se, ainda, a atribuição de efeito suspensivo ao recurso excepcional, a configuração de dissídio jurisprudencial quanto ao sobrestamento e a manutenção da gratuidade de justiça.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) a pendência de ação anulatória impede o prosseguimento da ação de imissão na posse, à luz do art. 313, V, *a*, do CPC e do art. 30, parágrafo único, da Lei 9.514/1997; (ii) houve afronta aos arts. 995, parágrafo único, e 1.029, § 5º, III, do

CPC; (iii) está caracterizado o dissídio jurisprudencial sobre o sobrestamento; e (iv) subsiste a gratuidade de justiça deferida na origem.

3. A existência de ação anulatória que questiona o ato de transferência do domínio configura relação de prejudicialidade externa com a ação de imissão na posse, o que autoriza a suspensão desta até o julgamento definitivo daquela, quando o próprio título aquisitivo contém cláusula resolutiva condicionando a eficácia do negócio ao desfecho da demanda anulatória.

4. Justifica-se tal conclusão porque o acórdão recorrido aplicou o art. 313, V, a, do CPC para impedir decisões contraditórias, destacando a cláusula resolutiva prevista na escritura e a repercussão direta da validade do título sobre o direito possessório; a alegada violação do art. 30, parágrafo único, da Lei 9.514/1997 não se configura, pois o comando de celeridade não afasta a suspensão quando pendente controvérsia específica sobre o próprio título aquisitivo; não houve afronta aos arts. 995, parágrafo único, e 1.029, § 5º, III, do CPC, porque a discussão de urgência não integrou o acórdão recorrido e, de todo modo, o efeito suspensivo foi deferido no juízo de admissibilidade; o dissídio jurisprudencial não se evidenciou por falta de similitude fático-jurídica, dado o contexto de cláusula resolutiva e de ação anulatória sobre o domínio; a insurgência contra a gratuidade de justiça demanda reexame fático-probatório, atraindo a Súmula 7/STJ.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por AC EMPREENDIMENTOS LTDA. (AC) contra acórdão da 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul, com fundamento nas alíneas a e c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal (e-STJ, fls. 365–373; 963–971), que julgou a apelação interposta por ALEXANDRA ELIAS CATAN SONONO e ÁDILA CATAN SONONO MARCHIORI (ALEXANDRA e ÁDILA) (e-STJ, fls. 310–331). O recurso também abrange o acórdão proferido nos embargos de declaração posteriormente opostos pelas mesmas, rejeitados pelo mesmo órgão colegiado (e-STJ, fls. 351–362). Seguem as ementas:

EMENTA - APELAÇÃO CÍVEL – IMPUGNAÇÃO À CONCESSÃO DOS BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA – ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DOS REQUISITOS – FALTA DE COMPROVAÇÃO – ALEGAÇÃO REJEITADA. I) A impugnação à concessão da assistência judiciária gratuita deve vir acompanhada de elementos probatórios que demonstrem a inexistência ou o desaparecimento dos requisitos para a

concessão do referido benefício assistencial. II) Ausentes provas que contrariem a condição de necessitado, deve ser mantido o benefício assistencial deferido. III) Alegação rejeitada.

EMENTA - PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA – AFASTADA – PROVA PERICIAL DESNECESSÁRIA. I) Não há cerceamento de defesa a ensejar a nulidade da sentença quando a prova objetivada não se revela útil ao convencimento do juiz, sopesadas as demais já existentes nos autos, afigurando despicienda à solução da lide. II) Preliminar rejeitada.

AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE – AQUISIÇÃO DE IMÓVEL QUE FOI OBJETO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL REALIZADO PELA CEF, IMÓVEL ESSE OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – PROPOSITURA DE AÇÃO ANULATÓRIA DO REFERIDO PROCEDIMENTO PERANTE A JUSTIÇA FEDERAL ANTERIORMENTE AO AJUIZAMENTO DA PRESENTE IMISSÃO NA POSSE – ALEGAÇÃO DE PREJUDICIALIDADE EXTERNA – JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA QUE ENTENDE INEXISTIR REFERIDA PREJUDICIALIDADE QUE, NO CASO, NÃO SE APLICA – INEXISTÊNCIA DE BOA-FÉ DO ADQUIRENTE – ESCRITURA PÚBLICA DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE QUE MENCIONA EXPRESSAMENTE A EXISTÊNCIA DAQUELA AÇÃO – CLÁUSULA PREVENDO QUE SE REFERIDA AÇÃO FOSSE JULGADA PROCEDENTE IMPLICARIA NA RESOLUÇÃO DO NEGÓCIO – SITUAÇÃO DE FATO QUE EXIGE QUE A PREJUDICIALIDADE EXTERNA EXISTENTE SEJA ACOLHIDA PELO JUÍZO, COM SUSPENSÃO DO PROCESSO – APLICAÇÃO DO ARTIGO 313, V, "a", DO CPC – POSSIBILIDADE DE A SUSPENSÃO SER SUPERIOR AO PRAZO DE UM ANO – RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (e-STJ, fls. 310–331)

EMENTA - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL – INEXISTÊNCIA DE QUAISQUER DOS VÍCIOS DO ARTIGO 1022 DO NCPC – PRETENSÃO DE PREQUESTIONAMENTO E MANIFESTA REDISCUSSÃO – EMBARGOS CONHECIDOS, MAS IMPROVIDOS. I) Não demonstrado no acórdão quaisquer das hipóteses do artigo 1022 do NCPC, quais sejam, obscuridade, contradição, omissão ou erro material, rejeitam-se os embargos de declaração opostos. II) Recurso conhecido, e improvido. (e-STJ, fls. 351–362)

Os embargos de declaração de ALEXANDRA e ÁDILA foram rejeitados (e-STJ, fls. 338-340; 351-362).

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, AC apontou **(1)** violação do art. 30, parágrafo único, da Lei 9.514/1997, sustentando que a existência de ação anulatória em

outro juízo não impede a imissão na posse de imóvel cuja propriedade foi regularmente consolidada, devendo eventuais nulidades ser resolvidas em perdas e danos; **(2)** afronta aos arts. 995, parágrafo único, e 1.029, § 5º, III, do CPC, por entender caracterizados o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*, já que suporta os encargos da propriedade sem usufruir do bem; **(3)** divergência jurisprudencial quanto a possibilidade de sobrestamento de ação de imissão na posse em virtude de ação anulatória paralela, invocando precedentes da Quarta Turma do STJ (AgInt no AREsp 744.119/SP e AgInt no AREsp 348.873/RJ), que afastam a existência de prejudicialidade externa em hipóteses semelhantes; e **(4)** impugnação à manutenção da gratuidade de justiça deferida a ALEXANDRA e ÁDILA, por ausência de comprovação de hipossuficiência (e-STJ, fls. 365-373; 963-971).

Houve apresentação de contrarrazões por ALEXANDRA e ÁDILA, defendendo a inadmissibilidade do recurso por ausência de demonstração da relevância (EC 125 /2022) e deficiência das razões, com incidência das Súmulas 5, 7, 211 e 284 do STJ e STF, além da correta aplicação dos arts. 313, V, a, do CPC, e 125 do Código Civil ao reconhecer a necessidade de suspensão da demanda até o trânsito em julgado da ação anulatória (e-STJ, fls. 454-464).

É o relatório.

VOTO

Na origem, o tratou-se de ação de imissão na posse, ajuizada por AC, representada por ELENIR PULCENA DO AMARAL JUNIOR (ELENIR) contra ALEXANDRA e ÁDILA.

AC narrou ter adquirido, após a consolidação da propriedade pela Caixa Econômica Federal (CEF), conforme a Lei 9.514/1997, o imóvel situado na Rua Nortelândia, nº 915, Bairro Santa Fé, Campo Grande/MS, cuja parte superior permanece ocupada por ALEXANDRA e ÁDILA. Pleiteou imissão na posse apenas do pavimento superior, com tutela de urgência para desocupação em 60 dias, bem como o arbitramento de taxa de ocupação de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) mensais desde 17/6/2019.

Sustentou que eventuais controvérsias sobre a consolidação ou sobre o leilão do bem não obstam a reintegração de posse, nos termos do art. 30, parágrafo único, da Lei 9.514/1997, devendo tais questões ser resolvidas em perdas e danos. Requeveu citação, concessão de tutela de urgência ou evidência, condenação de ALEXANDRA e ÁDILA à taxa de ocupação, custas e honorários (e-STJ, fls. 1-8).

O Juízo da 8ª Vara Cível de Campo Grande/MS julgou procedente o pedido, para imitir a AC na posse do pavimento superior e condenar solidariamente ALEXANDRA e ÁDILA ao pagamento da taxa de ocupação de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) mensais desde 17/6/2019 até a desocupação, com correção pelo IGP-M e juros de 1% ao mês, além de honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da condenação.

O magistrado fundamentou que a pendência de ação federal acerca da validade da consolidação não configura prejudicialidade externa, pois eventuais nulidades poderiam ser resolvidas em perdas e danos. Aplicou precedentes sobre a taxa de ocupação prevista no art. 7-A da Lei 9.514/1997, afirmando que a existência de ação anulatória em outro feito não suspende o prosseguimento da ação de imissão (e-STJ, fls. 216-221; 218-220).

ALEXANDRA e ÁDILA opuseram embargos de declaração, alegando omissão quanto a ausência de posse em favor da vendedora (CEF) e a demanda sobre a validade da alienação. O Juízo rejeitou os embargos, por inexistência de omissão, contradição ou obscuridade, salientando que a discussão sobre a consolidação não impede a imissão na posse e que embargos de declaração não se prestam à revisão do mérito (e-STJ, fls. 236 /237).

Inconformadas, ALEXANDRA e ÁDILA interpuseram apelação, sustentando cerceamento de defesa (necessidade de prova pericial e instrução sobre contratos anteriores), inexistência de posse injusta por ocupação antiga e pública, e alegando que AC adquiriu o imóvel sem a correspondente posse, ciente da ação federal que discutia a consolidação. Impugnaram também o cabimento e o valor da taxa de ocupação, por ausência de posse injusta, e requereram a suspensão do processo até decisão definitiva na Justiça Federal (e-STJ, fls. 308-309).

A 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul deu parcial provimento ao recurso de ALEXANDRA e ÁDILA. Rejeitou a impugnação à justiça gratuita e afastou o cerceamento de defesa, mas anulou a sentença, reconhecendo a prejudicialidade externa com a ação anulatória em curso na Justiça Federal e determinou a suspensão do processo até o trânsito em julgado daquela ação, mantendo ALEXANDRA e ÁDILA na posse do imóvel durante esse período.

O acórdão fundamentou que AC não era terceira de boa-fé, pois a escritura pública de aquisição menciona expressamente a existência da ação federal e contém cláusula resolutiva/suspensiva, prevendo que o contrato se resolveria de pleno direito se

a decisão transitada em julgado decretasse a anulação do título aquisitivo. Aplicou o art. 313, V, a, do CPC e o art. 125 do Código Civil, admitindo a flexibilização do prazo de suspensão (e-STJ, fls. 310-331; 1000-1021; 402-423).

Contra esse acórdão ALEXANDRA e ÁDILA interpuseram embargos de declaração, sustentando omissão e obscuridade quanto a necessidade de afastar expressamente a condenação à taxa de ocupação, requerendo que se declarasse que a sentença ficou totalmente sem efeito também nesse ponto. O TJMS rejeitou os aclaratórios, afirmando que, anulada integralmente a sentença e suspenso o processo, a análise da taxa de fruição ficou prejudicada e só poderia ser reavaliada após o julgamento do processo na federal (e-STJ, fls. 338-340; 351-362; 1036-1047; 439-449).

AC interpôs então o presente recurso especial, sustentando que o acórdão recorrido diverge da jurisprudência do STJ, a qual não admite o sobrestamento da ação de imissão de posse em virtude de ação anulatória em outro feito. Invocou o art. 30, parágrafo único, da Lei 9.514/1997, segundo o qual a consolidação da propriedade permite a reintegração liminar em 60 dias. Alegou que as controvérsias sobre a consolidação ou leilão se resolvem em perdas e danos e requereu a reforma do acórdão para restabelecer a sentença. Impugnou também a manutenção da justiça gratuita concedida às recorridas (e-STJ, fls. 365-373; 963-971).

Nas contrarrazões, ALEXANDRA e ÁDILA alegaram a deficiência do recurso especial por ausência de demonstração da relevância (EC 125/2022) e por não atacar fundamentos autônomos do acórdão (art. 313, V, a, do CPC e art. 125 do CC). Defenderam a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ (interpretação contratual e reexame de provas), bem como das Súmulas 211/STJ e 284/STF, e sustentaram que o acórdão aplicou corretamente a condição suspensiva e a suspensão do processo até decisão definitiva da ação federal (e-STJ, fls. 454-464).

AC requereu, com fundamento nos arts. 995, parágrafo único, e 1.029, § 5º, III, do CPC, a suspensão dos efeitos do acórdão recorrido e o restabelecimento da sentença, apontando risco de dano grave (ônus da propriedade sem usufruto) e probabilidade do direito, em razão da jurisprudência do STJ. Alegou ainda que as ações federais conexas (nº 0000905-66.2016.4.03.6000 e nº 5008167-74.2019.4.03.6000) já haviam sido julgadas sem efeito suspensivo, e que a consolidação e a alienação estavam convalidadas (e-STJ, fls. 467-474).

A Vice-Presidência do TJMS, ao examinar os embargos e a admissibilidade do recurso especial, corrigiu erro material de publicação (“inadmitido” em vez de “admitido”) e, sanando omissão, admitiu o recurso especial com efeito suspensivo, reconhecendo o *fumus boni iuris* (viabilidade recursal) e o *periculum in mora* (impossibilidade de exercício

da posse pela recorrente, que arca com os ônus da propriedade). Determinou a suspensão dos efeitos do acórdão recorrido e o restabelecimento da sentença de imissão na posse (e-STJ, fls. 1417-1418; 1554-1559).

Constam dos autos precedentes da Quarta Turma do STJ reafirmando que não há prejudicialidade externa que imponha sobrestamento da ação de imissão na posse em virtude de ação anulatória, aplicando a Súmula 83/STJ quando o acórdão local se harmoniza com essa orientação (e-STJ, fls. 987-999; 389-401; 994-999; 396-401).

Nos processos conexos julgados pela Justiça Federal (autos nº 0000905-66.2016.4.03.6000 e nº 5008167-74.2019.4.03.6000), o Juízo extinguiu, sem resolução de mérito, as demandas em relação ao Primeiro Ofício de Registro de Imóveis de Campo Grande/MS, por ilegitimidade passiva, e também em relação a AC, por litispendência quanto ao pedido possessório e ilegitimidade nos pedidos de danos materiais e morais. No mérito remanescente, limitou a controvérsia à revisão de encargos contratuais, deferindo perícia contábil (art. 356 do CPC). Fixou honorários de 10% em favor dos patronos do cartório e da AC, calculados sobre 2/3 do valor corrigido da causa, reservando definição dos demais ao final (e-STJ, fls. 424-433; 1022-1031).

A Ministra Maria Thereza de Assis Moura, no Pedido de Tutela Provisória nº 4.302/MS, deferiu tutela de urgência para determinar o imediato recolhimento do mandado de imissão na posse, reconhecendo *periculum in mora* (imóvel único das requerentes, idosas, risco de desabrigo) e *fumus boni iuris* (existência de ação anulatória e cláusulas resolutivas na escritura). Determinou comunicação urgente ao Juízo estadual e ao Vice-Presidente do TJMS (e-STJ, fls. 1.599-1.600).

Posteriormente, ALEXANDRA e ÁDILA interpuseram agravo interno contra a decisão da Vice-Presidência que havia concedido efeito suspensivo ao recurso especial. Diante da superveniência da decisão da Ministra Maria Thereza, o Vice-Presidente declarou a perda de objeto do agravo interno e determinou o arquivamento, com base no art. 493 do CPC, registrando que decisões análogas de antecipação de tutela recursal em REsp vêm sendo rechaçadas, mas que, no caso, houve provimento idêntico emanado do próprio STJ (e-STJ, fls. 1.594-1.601; 1.598-1.600; 1.601).

Os autos vieram conclusos para julgamento do mérito do REsp, uma vez que o recurso foi admitido na origem, com efeito suspensivo deferido (e-STJ, fls. 1.417-1.418 e 1.554-1.559).

Trata-se, portanto, de recurso especial em que se discute a possibilidade de suspensão da ação de imissão na posse em virtude da pendência de ação anulatória que questiona a consolidação da propriedade fiduciária do imóvel objeto da lide.

O objetivo recursal é decidir se (i) a existência de ação anulatória em trâmite na Justiça Federal impede o prosseguimento da ação de imissão na posse; (ii) o sobrestamento determinado pelo Tribunal de origem, com base no art. 313, V, a, do CPC, é compatível com o disposto no art. 30, parágrafo único, da Lei 9.514/1997; e (iii) deve ser restabelecida a sentença de primeiro grau que concedeu a imissão na posse e fixou a taxa de ocupação.

(1) Violação do art. 30, parágrafo único, da Lei 9.514/1997

AC sustentou que o Tribunal estadual violou o art. 30, parágrafo único, da Lei 9.514/1997, ao reconhecer a prejudicialidade externa e suspender a ação de imissão na posse. Argumentou que a norma legal assegura ao adquirente, após a consolidação da propriedade, o direito de imissão liminar na posse, em até 60 dias, independentemente da existência de outras ações que discutam a validade da consolidação ou do leilão fiduciário. Afirmou que, na hipótese, a propriedade já estava consolidada e registrada em seu nome, razão pela qual a discussão sobre eventual nulidade de atos anteriores deveria se restringir ao âmbito patrimonial, mediante perdas e danos, não havendo amparo legal para impedir a posse direta.

Defendeu, ainda, que o Tribunal, ao suspender o feito até o trânsito em julgado da ação anulatória que tramita na Justiça Federal, contrariou a finalidade do art. 30, parágrafo único, da Lei 9.514/1997, que busca garantir efetividade à execução extrajudicial da alienação fiduciária e a segurança jurídica das aquisições derivadas. O dispositivo legal prevê que, consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário e alienado o bem a terceiro, este tem direito à imissão liminar na posse, no prazo de sessenta dias, sendo eventual nulidade resolvida em perdas e danos.

Na análise dos autos, observa-se que o Tribunal de origem, ao reconhecer a prejudicialidade externa, afastou expressamente a aplicação do art. 30, parágrafo único, sob o argumento de que a escritura pública firmada entre a CEF e AC continha cláusula resolutiva expressa, prevendo a resolução do negócio em caso de procedência da ação anulatória (e-STJ, fls. 310-331). Assim, entendeu inexistir boa-fé na aquisição e manteve as rés na posse até decisão final na ação federal.

A controvérsia central reside em definir se a existência de uma ação anulatória, que questiona a validade do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária, constitui prejudicialidade externa suficiente para suspender a ação de imissão na posse movida pelo terceiro adquirente do imóvel.

De um lado, o art. 30, parágrafo único, da Lei nº 9.514/1997 estabelece um mecanismo de celeridade e proteção ao adquirente, garantindo a imissão liminar na

posse no prazo de 60 dias. A norma visa dar efetividade à execução extrajudicial e segurança jurídica às aquisições em leilão, prevendo que eventuais nulidades se resolvam em perdas e danos.

De outro lado, o Código de Processo Civil (art. 313, V, *a*) prevê a suspensão do processo quando a sentença de mérito depender do julgamento de outra causa. O risco de decisões conflitantes (uma determinando a imissão na posse e outra anulando o título que a fundamenta) é o principal argumento para a suspensão.

A presença de uma cláusula resolutiva expressa na escritura de compra e venda, como no caso apresentado, é um fator que pesa contra o adquirente, pois afasta a presunção de sua boa-fé e indica que ele tinha ciência do risco do negócio.

A jurisprudência desta Corte Superior, em julgados da Corte Especial e da Segunda Seção, firmou compreensão de que, tramitando simultaneamente, em juízos distintos, ação de imissão de posse e ação que discute o ato de transferência do domínio, é necessária a suspensão da primeira, em razão da existência de prejudicialidade externa. Tal orientação foi reafirmada no AgInt nos EDcl no CC 189.096 /DF, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, DJe de 15/12/2022, ocasião em que se destacou o risco de decisões conflitantes caso a ação possessória prossiga antes da definição da validade do título aquisitivo.

Note-se:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO CONFLITO DE COMPETÊNCIA. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. DECISÕES CONFLITANTES. POSSIBILIDADE . SUSPENSÃO DO PROCESSO. NECESSIDADE. PRECEDENTES. - **A Corte Especial do STJ, ao apreciar questão semelhante a dos presentes autos, fez prevalecer a tese de que, tramitando simultaneamente, em juízos diversos, ação de imissão de posse e ação em que se discute o ato de transferência do domínio (como no particular), é necessária a suspensão da primeira em razão da existência de prejudicialidade externa** (EREsp 1 .409.256/PR, DJe de 28/5/2015).AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt nos EDcl no CC 189.096/DF, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, J.: 13/12/2022, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 15/12/2022 – sem destaques no original).

No caso concreto, observa-se que o Tribunal de origem aplicou exatamente essa orientação, ao reconhecer que a escritura pública firmada entre a Caixa Econômica Federal e AC continha cláusula resolutiva expressa, prevendo a resolução do contrato na

hipótese de procedência da ação anulatória que tramita na Justiça Federal (e-STJ, fls. 310-331). A Corte local concluiu, assim, que a controvérsia sobre a validade da consolidação da propriedade repercute diretamente no direito possessório do adquirente, configurando a hipótese prevista no art. 313, V, *a*, do Código de Processo Civil.

Além disso, a existência da cláusula resolutiva afasta a presunção de boa-fé do adquirente, pois evidencia que ele tinha ciência do risco do negócio e das ações judiciais em curso. Nessas circunstâncias, a suspensão do processo de imissão na posse mostra-se medida prudente e coerente com o princípio da segurança jurídica, evitando decisões contraditórias que poderiam resultar em grave instabilidade patrimonial.

Desse modo, não há falar em violação do art. 30, parágrafo único, da Lei 9.514/1997. O dispositivo legal visa garantir a efetividade do procedimento de consolidação e a celeridade da retomada do bem pelo credor fiduciário, mas não afasta a aplicação do art. 313, V, *a*, do CPC quando há controvérsia judicial pendente sobre a validade do próprio título aquisitivo. A interpretação conferida pelo Tribunal estadual, portanto, harmoniza-se com a orientação da Segunda Seção e da Corte Especial deste Superior Tribunal de Justiça.

Nessas condições, o recurso não merece provimento quanto a alegada violação do art. 30, parágrafo único, da Lei 9.514/1997.

(2) Violação dos arts. 995, parágrafo único, e 1.029, § 5º, III, do CPC

AC sustentou que o Tribunal estadual afrontou os arts. 995, parágrafo único, e 1.029, § 5º, III, do Código de Processo Civil, por não reconhecer a presença do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*, embora tenha ficado comprovado que arca com todos os encargos da propriedade sem poder usufruir do bem. Argumentou que tais dispositivos autorizam a concessão de efeito suspensivo ao recurso, justamente para evitar dano grave e de difícil reparação.

A tese, contudo, não prospera. O Tribunal estadual não apreciou pedido de efeito suspensivo ao recurso especial, mas apenas determinou a suspensão do processo por prejudicialidade externa, nos termos do art. 313, V, *a*, do Código de Processo Civil. O exame dos requisitos de urgência, portanto, não se inseria no contexto da decisão recorrida. Além disso, o juízo de admissibilidade posterior, proferido pela Vice-Presidência do Tribunal de Justiça, reconheceu expressamente a presença dos requisitos dos arts. 995 e 1.029 do CPC e concedeu efeito suspensivo ao recurso (e-STJ, fls. 1.554-1.559 e 1.578-1.579), o que esvazia a controvérsia recursal sobre esse ponto.

Assim, não há falar em afronta aos dispositivos indicados, razão pela qual o recurso não merece provimento nesse aspecto.

(3) Divergência jurisprudencial

AC apontou divergência jurisprudencial quanto a possibilidade de sobrestamento da ação de imissão na posse em razão da existência de ação anulatória paralela, invocando precedentes da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, notadamente os julgados proferidos nos AgInt no AREsp 744.119/SP e AgInt no AREsp 348.873/RJ, que afastam a configuração de prejudicialidade externa em hipóteses semelhantes.

O dissídio, contudo, não se evidencia. As decisões paradigmas foram proferidas em contexto distinto, envolvendo a aplicação do art. 30, parágrafo único, da Lei 9.514/1997, em casos nos quais não havia cláusula resolutiva expressa nem ação anulatória questionando a validade do título aquisitivo. No presente caso, ao contrário, o Tribunal de origem destacou que a escritura pública firmada entre a Caixa Econômica Federal e AC continha cláusula resolutiva condicionando a eficácia do negócio à improcedência da ação anulatória, circunstância que justifica a suspensão do processo de imissão na posse (e-STJ, fls. 310-331).

Portanto, não há similitude fático-jurídica suficiente para caracterizar o dissídio, tampouco contrariedade à jurisprudência dominante desta Corte Superior. Ao revés, a decisão recorrida harmoniza-se com o entendimento da Corte Especial, no sentido da necessidade de suspensão do processo em razão de prejudicialidade externa.

O recurso não comporta provimento também sob a alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal.

(4) Impugnação à manutenção da gratuidade de justiça

AC impugnou a manutenção do benefício da gratuidade de justiça concedido a ALEXANDRA e ÁDILA, sustentando ausência de comprovação de hipossuficiência.

A insurgência igualmente não procede. O Tribunal de origem, ao apreciar a matéria, entendeu que as agravadas apresentaram documentação idônea a demonstrar sua insuficiência econômica, reafirmando a presunção de veracidade das declarações prestadas nos termos do art. 99, § 3º, do Código de Processo Civil. Concluir de modo diverso demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada nesta instância especial, à luz da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Dessa forma, não se pode conhecer do recurso nesse ponto, pelo óbice sumular acima citado.

Nessas condições, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial para, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

Inexistindo hipótese de fixação de honorários no presente recurso em desfavor das recorrentes, deixo de aplicar a regra do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do NCPC.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

REsp 2.081.287 / MS

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0215337-2

Número de Origem:

08287709320198120001	0828770932019812000150000	0828770932019812000150001
0828770932019812000150002	0828770932019812000150003	50081677420194036000
8287709320198120001	828770932019812000150000	828770932019812000150002
828770932019812000150001	828770932019812000150003	

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : AC EMPREENDIMENTOS LTDA

RECORRENTE : ELENIR PULCENA DO AMARAL JUNIOR

ADVOGADO : CARLOS DE ARNALDO SILVA NETO - MS019021

RECORRIDO : ALEXANDRA ELIAS CATAN SONONO

RECORRIDO : ADILA CATAN SONONO MARCHIORI

ADVOGADOS : VANILTON BARBOSA LOPES - MS006771

LADISLAU RAMOS - MS002260B

LUCIANA DE CASTRO RAMOS - MS009225

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de novembro de 2025