



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2138718 - DF (2024/0143969-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **DEBORA SIRLENE BARBOSA MADEIRA**
RECORRENTE : **EDMIR MADEIRA CARDOSO**
ADVOGADOS : **BRUNO LADEIRA JUNQUEIRA - MG142208**
 KEN WYLLER OLIVEIRA FRANÇA - DF062247
 LEANDRO DE CARVALHO SOUZA - BA038629
 NATHANIEL VICTOR MONTEIRO DE LIMA - DF039473
 VITORIA RODRIGUES PEREZ - DF074251
 KALLYDE CAVALCANTI MACEDO - MG140676
RECORRIDO : **ALEXANDRE MATIAS ROCHA JUNIOR**
RECORRIDO : **ALLAN MATIAS ROCHA**
RECORRIDO : **CLAUDIA LEAL DE ARAUJO GALVAO E MELO**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE MATIAS ROCHA JUNIOR (EM CAUSA**
 PRÓPRIA) - DF043138
 LEONARDO AUGUSTO DE MORAIS SOARES - DF066186

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI N. 9.514/1997. PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA. NATUREZA JURÍDICA MATERIAL. CONTAGEM EM DIAS CORRIDOS. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. TESE NÃO DEBATIDA NA ORIGEM. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

1. O prazo de 60 (sessenta) dias para a desocupação voluntária do imóvel, previsto no artigo 30 da Lei nº 9.514/1997, possui natureza de direito material, e não processual. Por se tratar de um direito substantivo, sua contagem deve ocorrer de forma contínua, em dias corridos, nos termos do artigo 132 do Código Civil, não se submetendo à regra do artigo 219 do Código de Processo Civil.

2. A tese jurídica relativa ao direito real de habitação não foi objeto de deliberação pelo Tribunal de origem, o que atrai a incidência das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, ante a carência do requisito do prequestionamento.

3. O pleito de sobrestamento do processo com base em tema de repercussão geral do Supremo Tribunal Federal (Tema 982) mostra-se descabido, uma vez que o mérito do tema já foi julgado e não houve determinação de suspensão nacional dos processos.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

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 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 21 de outubro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2138718 - DF (2024/0143969-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **DEBORA SIRLENE BARBOSA MADEIRA**
RECORRENTE : **EDMIR MADEIRA CARDOSO**
ADVOGADOS : **BRUNO LADEIRA JUNQUEIRA - MG142208**
 KEN WYLLER OLIVEIRA FRANÇA - DF062247
 LEANDRO DE CARVALHO SOUZA - BA038629
 NATHANIEL VICTOR MONTEIRO DE LIMA - DF039473
 VITORIA RODRIGUES PEREZ - DF074251
 KALLYDE CAVALCANTI MACEDO - MG140676
RECORRIDO : **ALEXANDRE MATIAS ROCHA JUNIOR**
RECORRIDO : **ALLAN MATIAS ROCHA**
RECORRIDO : **CLAUDIA LEAL DE ARAUJO GALVAO E MELO**
ADVOGADOS : **ALEXANDRE MATIAS ROCHA JUNIOR (EM CAUSA**
 PRÓPRIA) - DF043138
 LEONARDO AUGUSTO DE MORAIS SOARES - DF066186

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. LEI N. 9.514/1997. PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA. NATUREZA JURÍDICA MATERIAL. CONTAGEM EM DIAS CORRIDOS. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. TESE NÃO DEBATIDA NA ORIGEM. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO.

1. O prazo de 60 (sessenta) dias para a desocupação voluntária do imóvel, previsto no artigo 30 da Lei nº 9.514/1997, possui natureza de direito material, e não processual. Por se tratar de um direito substantivo, sua contagem deve ocorrer de forma contínua, em dias corridos, nos termos do artigo 132 do Código Civil, não se submetendo à regra do artigo 219 do Código de Processo Civil.

2. A tese jurídica relativa ao direito real de habitação não foi objeto de deliberação pelo Tribunal de origem, o que atrai a incidência das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, ante a carência do requisito do prequestionamento.

3. O pleito de sobrestamento do processo com base em tema de repercussão geral do Supremo Tribunal Federal (Tema 982) mostra-se descabido, uma vez que o mérito do tema já foi julgado e não houve determinação de suspensão nacional dos processos.

Recurso especial conhecido em parte e improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por DEBORA SIRLENE BARBOSA MADEIRA e EDMIR MADEIRA CARDOSO, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS, que julgou demanda relativa à ação de imissão na posse ajuizada pelos adquirentes de imóvel em leilão extrajudicial e manteve a sentença de procedência do pedido. A decisão recorrida confirmou a imissão dos arrematantes na posse do bem e rechaçou as teses dos então ocupantes, ora recorrentes, relativas à contagem do prazo de desocupação em dias úteis e à necessidade de sobrestamento do feito.

O julgado negou provimento ao recurso de apelação dos recorrentes nos termos da seguinte ementa (fls. 459-471):

APELAÇÃO CÍVEL. PEDIDO DE SUSPENSÃO DOS ATOS PROCESSUAIS ATÉ JULGAMENTO DO TEMA 982, EM ANÁLISE PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL NO RE 860.631/SP. INDEFERIMENTO. RESPEITO AOS PRINCÍPIO DA CELERIDADE E DURAÇÃO RAZOÁVEL DO PROCESSO. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. TAXA DE OCUPAÇÃO. TERMO INICIAL. CONSOLIDAÇÃO DA POSSE. ARREMATAÇÃO DO BEM. CONTAGEM DO PRAZO PARA A DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA DO IMÓVEL. ART. 30 DA LEI 9.514/97. CONTAGEM EM DIAS CORRIDOS. MULTA PELO DESCUMPRIMENTO DE DECISÃO LIMINAR. OMISSÃO NO DISPOSITIVO DA SENTENÇA. INOCORRÊNCIA. RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS. 1. Incabível a pretendida suspensão dos atos processuais até julgamento Recurso Extraordinário 860.631/SP, com repercussão geral reconhecida (Tema 982), quando inexistente no referido processo determinação judicial para tanto, bem como quando constatado o julgamento do tema e fixação de tese pelo Supremo Tribunal Federal. 2. A consolidação da propriedade, prevista no art. 30 da Lei 9.514/97 como pré requisito para o termo inicial do prazo de 60 dias para a desocupação voluntária do imóvel, é contada a partir da lavratura do termo de arrematação do imóvel no leilão extrajudicial promovido pelo credor fiduciante. 3. O prazo de 60 para a desocupação voluntária do imóvel, previsto no art. 30 da Lei n. 9.514/97, tem natureza de direito material e, portanto, deve ser contado em dias corridos, considerando ser a imissão na posse garantia do direito de propriedade, previsto no art. 1.228 do Código Civil. 4. Segundo o art. 37 A, da Lei n. 9.514/97, a taxa de desocupação do imóvel deve ser fixada no valor de 1% do valor da arrematação do bem ou do valor utilizado como base de cálculo para a apuração do imposto de transmissão da propriedade,

conforme consignado no art. 26, VI e parágrafo único, da referida lei. 5. Recursos conhecidos e desprovidos. Honorários majorados.

Não foram opostos embargos de declaração.

No presente recurso especial (fls. 486-493), os recorrentes alegam ofensa aos artigos 1.225, inciso IV, e 1.228, ambos do Código Civil, ao argumento de que o acórdão recorrido teria desrespeitado o direito real de habitação dos recorrentes, o qual, segundo afirmam, é oponível para fins possessórios, sendo *ex lege*, vitalício e personalíssimo.

Sustentam, ainda, contrariedade ao artigo 219 do Código de Processo Civil, sustentando que o prazo de 60 (sessenta) dias para a desocupação voluntária do imóvel, previsto no artigo 30 da Lei n. 9.514/1997 e determinado em sede de decisão liminar, possui natureza processual, devendo, por isso, ser computado apenas em dias úteis.

Por fim, alegam, divergência jurisprudencial e necessidade de sobrestamento do feito, em razão da matéria discutida no RE n. 860.631/SP (Tema 982 /STF), que trata da constitucionalidade do procedimento de expropriação extrajudicial da Lei n. 9.514/1997, questão que afetaria diretamente o direito à moradia dos recorrentes.

Foram apresentadas contrarrazões ao recurso especial (fls. 507-525).

Sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 528-530).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (Relator):

A controvérsia submetida a esta Corte Superior cinge-se a duas questões principais. A primeira, de caráter processual, refere-se à admissibilidade da tese de violação do direito real de habitação, ante a aparente ausência de prequestionamento. A segunda, de mérito, consiste em definir a natureza jurídica do prazo de 60 (sessenta) dias para desocupação voluntária de imóvel arrematado em leilão extrajudicial, previsto no artigo 30 da Lei n. 9.514/1997, a fim de estabelecer se sua contagem deve se dar em dias úteis ou corridos.

1. Da violação dos arts. 1.225, IV, e 1.228 do Código Civil

Os recorrentes alegam que o acórdão impugnado violou os artigos 1.225, IV, e 1.228 do Código Civil, por não ter reconhecido o seu direito real de habitação sobre o imóvel objeto da lide.

Contudo, a análise detida do acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (fls. 459-471) revela que a referida tese jurídica não foi objeto de debate ou deliberação pela Corte de origem.

Com efeito, a fundamentação do julgado concentrou-se na análise da regularidade da imissão na posse com base no título de propriedade dos arrematantes, na natureza do prazo para desocupação, na legalidade da taxa de ocupação e na ausência de omissão na sentença quanto à multa cominatória. Em nenhum momento o Colegiado *a quo* emitiu juízo de valor sobre a existência ou a oponibilidade de um suposto direito real de habitação dos recorrentes em face dos novos proprietários.

O prequestionamento, como é cediço, constitui requisito indispensável de admissibilidade do recurso especial, exigindo que a tese jurídica veiculada nas razões recursais tenha sido efetivamente examinada e decidida pelo Tribunal recorrido. A mera alegação da parte, sem o correspondente debate na instância ordinária, não supre essa exigência constitucional.

Confirmam-se os precedentes:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER E OBRIGAÇÃO DE PAGAR C /C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E TUTELA ANTECIPADA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. NÃO VERIFICAÇÃO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONHECIDO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O prequestionamento significa a prévia manifestação do tribunal de origem, com emissão de juízo de valor, acerca da matéria referente ao dispositivo de lei federal apontado como violado.

Trata-se de requisito constitucional indispensável para o acesso à instância especial.

2. A ausência de enfrentamento da questão objeto da controvérsia impede o acesso à instância especial e o conhecimento do recurso especial, nos termos das Súmulas n. 282 e 356 do STF.

3. Não se considera preenchido o requisito do prequestionamento (prequestionamento implícito) quando o tribunal de origem não debate efetivamente acerca da matéria inserta no dispositivo de lei federal.

4. A simples transcrição das ementas, sem o correspondente cotejo analítico entre os paradigmas e o acórdão recorrido e sem a demonstração da identidade ou similitude fática entre eles nos moldes do RISTJ, impede o conhecimento do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional.

5. A falta de prequestionamento impede a análise do dissenso jurisprudencial, porquanto inviável a comprovação da similitude das circunstâncias fáticas e do direito aplicado.

6. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.041.495/RN, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 18/12/2023, DJe de 20/12/2023.)

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. DANO MORAL. INDENIZAÇÃO. JUROS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 211/STJ E 282/STF

1. Cuida-se de Agravo Interno contra decisum que conheceu do Agravo para não se conhecer do Recurso Especial.
2. Na origem, trata-se de inconformismo contra decisum do Tribunal de origem que não admitiu o Recurso Especial, sob o fundamento de ausência de prequestionamento.
3. Quanto ao dispositivo legal invocado pela recorrente, o Tribunal de origem não emitiu juízo de valor sobre esse dispositivo, não tendo havido, portanto, prequestionamento. O STJ entende ser inviável o conhecimento do Recurso Especial quando os artigos tidos por violados não foram apreciados pelo Tribunal a quo, a despeito da oposição de Embargos de Declaração, haja vista a ausência do requisito do prequestionamento. Incide, na espécie, a Súmula 211/STJ: "Inadmissível recurso especial quanto a questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo".
4. Da mesma sorte, incide, por analogia, o Enunciado 282 da Súmula do Excelso Pretório, que versa sobre o óbice decorrente da ausência de prequestionamento: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada".
5. Agravo Interno não provido.
(AgInt no AREsp n. 1.993.692/MG, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 16/5/2022, DJe de 24/6/2022.)

No caso concreto, os recorrentes, ao se depararem com a ausência de manifestação do Tribunal de origem sobre a questão, deveriam ter oposto embargos de declaração, com o fito de provocar o pronunciamento explícito sobre a matéria, o que não ocorreu. A inércia da parte em suscitar a omissão pela via adequada impede que esta Corte Superior inaugure o debate sobre o tema, sob pena de indevida supressão de instância.

Dessa forma, a pretensão recursal, neste ponto, encontra óbice no entendimento consolidado nas Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal, aplicáveis por analogia ao recurso especial, que dispõem, respectivamente: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada" e "O ponto omissso da decisão, sobre o qual não foram opostos embargos declaratórios, não pode ser objeto de recurso extraordinário, por faltar o requisito do prequestionamento".

Portanto, o recurso especial não merece ser conhecido quanto à alegada violação dos artigos 1.225, IV, e 1.228 do Código Civil.

2. Da violação do art. 30 da Lei n. 9.514/1997 e do art. 219 do Código de Processo Civil

Superada a questão preliminar, passa-se ao exame do mérito da controvérsia admitida, qual seja, a forma de contagem do prazo de 60 (sessenta) dias para a desocupação voluntária do imóvel, previsto no artigo 30 da Lei n. 9.514/1997.

Os recorrentes defendem a tese de que, por ter sido a desocupação ordenada em uma decisão liminar proferida nos autos de um processo judicial, o prazo teria natureza processual e, como tal, deveria ser contado em dias úteis, nos termos do artigo 219 do Código de Processo Civil.

A tese, contudo, não prospera. A correta exegese da norma impõe a distinção fundamental entre prazos de natureza processual e prazos de natureza material (ou substancial).

Os prazos processuais são aqueles destinados à prática de atos que impulsionam o andamento do feito, inseridos na relação jurídica processual e cujos destinatários são as partes, o juiz e os auxiliares da justiça. A sua inobservância acarreta, em regra, consequências endoprocessuais, como a preclusão. O artigo 219 do Código de Processo Civil, ao estabelecer a contagem em dias úteis, visa a regular essa cadência de atos dentro do processo, garantindo às partes tempo hábil para o exercício de suas faculdades processuais durante o expediente forense.

Por outro lado, os prazos de natureza material referem-se à aquisição, modificação ou extinção de direitos e obrigações no plano do direito substantivo. Estão previstos na legislação material e sua contagem, salvo disposição legal em contrário, rege-se pela norma geral do artigo 132 do Código Civil, que determina a contagem contínua, excluindo o dia do começo e incluindo o do vencimento.

O prazo de 60 (sessenta) dias para desocupação, previsto no artigo 30 da Lei n. 9.514/1997, insere-se inequivocamente nesta segunda categoria.

A norma dispõe:

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

A leitura do dispositivo evidencia que o prazo não regula um ato a ser praticado para o processo, mas sim um período de tempo concedido ao ocupante para que ele cumpra uma obrigação de direito material: a desocupação do imóvel, permitindo que o novo proprietário exerça plenamente os poderes inerentes ao seu domínio.

Logo, o fato de a ordem ser veiculada por meio de uma decisão judicial liminar não transmuda a natureza do prazo. A decisão judicial, nesse caso, atua como mero instrumento para dar efetividade a um direito preexistente, estabelecido na

legislação especial. O ato de desocupar o imóvel é uma conduta fática, externa ao processo, que pode ser realizada a qualquer dia, independentemente de haver ou não expediente forense.

Nessa mesma linha, o Tribunal de origem, ao julgar o recurso de apelação, consignou de forma acertada que "o prazo de 60 dias para a desocupação voluntária do imóvel, prevista no art. 30 da Lei 9.514/97, tem natureza de direito material, haja vista ser garantia do direito de uso inerente ao direito de propriedade" (fl. 467).

Dessa forma, sendo o prazo de natureza material, não se lhe aplica a regra específica do artigo 219 do Código de Processo Civil, destinada exclusivamente aos prazos processuais. A contagem deve ser feita de forma contínua, em dias corridos, como bem decidiu a Corte de origem.

Não há, portanto, qualquer violação ao dispositivo legal invocado pelos recorrentes.

3. Do pedido de sobrestamento do feito (Tema 982/STF)

Por fim, no que tange ao pedido de sobrestamento do feito em razão do Tema 982/STF (RE n. 860.631/SP), o pleito se mostra manifestamente improcedente.

Conforme bem pontuado pelo Tribunal *a quo*, o Supremo Tribunal Federal já concluiu o julgamento de mérito do referido Tema em 26 de outubro de 2023, fixando a tese de que: "É constitucional o procedimento da Lei n. 9.514/1997 para a execução extrajudicial da cláusula de alienação fiduciária em garantia, haja vista sua compatibilidade com as garantias processuais previstas na Constituição Federal".

Ademais, mesmo que o julgamento estivesse pendente, não houve determinação de suspensão nacional dos processos que tratam da matéria. Assim, a pretensão carece de qualquer amparo.

4. Dispositivo

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários fixados em desfavor da parte recorrente para 15% sobre o valor atualizado da condenação.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.138.718 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0143969-0

Número de Origem:
07139394220218070020

Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : DEBORA SIRLENE BARBOSA MADEIRA

RECORRENTE : EDMIR MADEIRA CARDOSO

ADVOGADOS : NATHANIEL VICTOR MONTEIRO DE LIMA - DF039473

KALLYDE CAVALCANTI MACEDO - MG140676

LEANDRO DE CARVALHO SOUZA - BA038629

BRUNO LADEIRA JUNQUEIRA - MG142208

KEN WYLLER OLIVEIRA FRANÇA - DF062247

VITORIA RODRIGUES PEREZ - DF074251

RECORRIDO : ALEXANDRE MATIAS ROCHA JUNIOR

RECORRIDO : ALLAN MATIAS ROCHA

RECORRIDO : CLAUDIA LEAL DE ARAUJO GALVAO E MELO

ADVOGADOS : ALEXANDRE MATIAS ROCHA JUNIOR (EM CAUSA PRÓPRIA) -
DF043138

LEONARDO AUGUSTO DE MORAIS SOARES - DF066186

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 14/10/2025 a 20/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Humberto Martins.

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

Brasília, 20 de outubro de 2025