



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2651894 - SP(2024/0181775-9)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : LUCIANO NADER
ADVOGADO : ROBERTO MASSAD ZORUB - SP050869
AGRAVADO : MARCELO LIMA IODICE
ADVOGADA : DANIELLE NAZARE MARINHO RIBEIRO - SP372690
INTERES. : INDUSTRIA DE ETIQUETAS REDAN LTDA

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL; ARREMATACÃO E DIREITO A ALUGUÉIS ENTRE A LAVRATURA DO AUTO E O REGISTRO. APERFEIÇOAMENTO DA ARREMATACÃO E DIREITO AOS FRUTOS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração adequada do dissídio jurisprudencial.
2. A controvérsia decorre de ação indenizatória por danos materiais e morais, em que o arrematante pretende a restituição de aluguéis percebidos pelo antigo proprietário entre a lavratura do auto de arrematação e a imissão na posse.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau condenou o réu ao pagamento dos aluguéis percebidos nesse período e afastou os danos morais.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a arrematação somente se aperfeiçoa com o registro da carta de arrematação no cartório de registro de imóveis, afastando a restituição de aluguéis anteriores ao registro; e (ii) saber se houve demonstração do dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A arrematação torna-se perfeita, acabada e irretratável com a assinatura do auto, transferindo ao arrematante os direitos de uso, gozo e fruição, inclusive aluguéis; o registro é exigido para oponibilidade erga omnes. Aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

7. O dissídio não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e de identidade fática entre os julgados paradigmas, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. A arrematação se torna perfeita, acabada e irretratável com a assinatura do auto, conferindo ao arrematante o direito aos frutos, inclusive aluguéis, e exigindo o registro apenas para a oponibilidade erga omnes. Incide a Súmula n. 83 do STJ, por coincidir o entendimento do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte. 3. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por falta de cotejo analítico e de identidade fática, conforme arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 694, 903, § 1º do art. 1.029 e § 11 do art. 85; CF, art. 105, III, c; RISTJ, art. 255; CC/1916, arts. 530, I e 533.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 698.234/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/3/2014; STJ, REsp n. 866.191/SC, relator Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, julgado em 22/2/2011.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2651894 - SP(2024/0181775-9)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **LUCIANO NADER**
ADVOGADO : **ROBERTO MASSAD ZORUB - SP050869**
AGRAVADO : **MARCELO LIMA IODICE**
ADVOGADA : **DANIELLE NAZARE MARINHO RIBEIRO - SP372690**
INTERES. : **INDUSTRIA DE ETIQUETAS REDAN LTDA**

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL; ARREMATACÃO E DIREITO A ALUGUÉIS ENTRE A LAVRATURA DO AUTO E O REGISTRO. APERFEIÇOAMENTO DA ARREMATACÃO E DIREITO AOS FRUTOS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração adequada do dissídio jurisprudencial.
2. A controvérsia decorre de ação indenizatória por danos materiais e morais, em que o arrematante pretende a restituição de aluguéis percebidos pelo antigo proprietário entre a lavratura do auto de arrematação e a imissão na posse.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau condenou o réu ao pagamento dos aluguéis percebidos nesse período e afastou os danos morais.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a arrematação somente se aperfeiçoa com o registro da carta de arrematação no cartório de registro de imóveis, afastando a restituição de aluguéis anteriores ao registro; e (ii) saber se houve demonstração do dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A arrematação torna-se perfeita, acabada e irretratável com a assinatura do auto, transferindo ao arrematante os direitos de uso, gozo e fruição, inclusive aluguéis; o registro é exigido para oponibilidade erga omnes. Aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

7. O dissídio não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e de identidade fática entre os julgados paradigmas, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. A arrematação se torna perfeita, acabada e irretratável com a assinatura do auto, conferindo ao arrematante o direito aos frutos, inclusive aluguéis, e exigindo o registro apenas para a oponibilidade erga omnes. Incide a Súmula n. 83 do STJ, por coincidir o entendimento do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte. 3. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por falta de cotejo analítico e de identidade fática, conforme arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 694, 903, § 1º do art. 1.029 e § 11 do art. 85; CF, art. 105, III, c; RISTJ, art. 255; CC/1916, arts. 530, I e 533.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, REsp n. 698.234/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/3/2014; STJ, REsp n. 866.191/SC, relator Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, julgado em 22/2/2011.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LUCIANO NADER contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, ao fundamento de ausência de demonstração adequada do dissídio jurisprudencial, nos termos do art. 105, III, alínea c, da Constituição Federal.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, alínea c, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pela 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em sede de apelação cível, nos autos de ação indenizatória por danos materiais e morais.

O julgado foi assim ementado:

Locação. Bem imóvel. Ação de indenização por danos materiais e morais. Locação clandestina promovida pelo antigo proprietário do imóvel arrematado em leilão pelo autor, para terceiro de boa-fé, no período compreendido entre a

arrematação e a imissão na posse. Sentença de parcial procedência. Recurso do réu. Alegação de que o direito aos aluguéis somente se aperfeiçoaria com o registro da carta de arrematação. Tese afastada. Arrematação considerada perfeita, acabada e irretratável com a lavratura do auto. Sub-rogação do arrematante nos direitos do locador. Precedentes do STJ. Recurso improvido.

Foram opostos embargos de declaração, nos quais se alegou contradição e omissão, especialmente quanto à ausência de assinatura do juiz no auto de arrematação. Os aclaratórios foram rejeitados, ao fundamento de inexistência de quaisquer dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC, consignando-se, ainda, o caráter infringente da insurgência.

No recurso especial, o recorrente sustenta divergência jurisprudencial e aponta violação ao art. 903 do Código de Processo Civil, defendendo que a arrematação somente se aperfeiçoaria com o registro da carta de arrematação no cartório de registro de imóveis, razão pela qual não seria devida a restituição dos aluguéis percebidos no período anterior ao referido registro.

Requer, ao final, a reforma do acórdão recorrido para afastar integralmente a condenação.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia tem origem em ação indenizatória ajuizada pelo arrematante de imóvel contra o antigo proprietário, sob o fundamento de que este, mesmo após a arrematação em hasta pública, permaneceu recebendo aluguéis do bem até a efetiva imissão na posse do adquirente.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido para condenar o réu ao pagamento dos aluguéis percebidos no período compreendido entre a lavratura do auto de arrematação e a imissão na posse, afastando o pedido de danos morais. O Tribunal de origem manteve integralmente o julgado.

A interpretação conferida pelo acórdão recorrido ao art. 903 do CPC está em harmonia com a orientação firmada por esta Corte, segundo a qual a arrematação se torna perfeita, acabada e irretratável com a assinatura do auto, momento a partir do qual se transferem ao arrematante os direitos de uso, gozo e fruição do imóvel, inclusive o direito aos aluguéis, permanecendo o registro como requisito apenas para a oponibilidade *erga omnes* e para o exercício do direito de disposição. Confira-se:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. EXECUÇÃO. ARREMATAÇÃO DE BEM IMÓVEL LOCADO. DIREITO À PERCEPÇÃO DOS ALUGUÉIS. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. FORMALIZAÇÃO DO AUTO DE ARREMATAÇÃO. AUSÊNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO. FRUTOS DO BEM ARREMATADO.

DIREITO DO ARREMATANTE. (CPC, ART. 694; CC/1916, ARTS. 530, I, e 533). RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Assim como sucede nas operações de venda e compra de imóvel, desde a celebração do respectivo contrato, normalmente por escritura pública, a transferência do domínio e posse sobre o bem já se opera entre transmitente e adquirente. O registro posterior do contrato no registro imobiliário, com a transferência da propriedade sobre o imóvel, é requisito de validade perante terceiros (efeito *erga omnes*), mas não entre os próprios contratantes, já obrigados desde a celebração do negócio. Ante terceiros é que somente com o registro imobiliário se tem como transmitida a propriedade do imóvel, aperfeiçoando-se, em face de pessoas estranhas à relação contratual originária, a transferência de domínio de imóvel.

2. O mesmo ocorre na arrematação de bem penhorado em execução, quando o devedor executado, após devidamente lavrado e formalizado o respectivo auto, já não pode desconhecer sua condição de expropriado do bem imóvel que antes lhe pertencia. No momento em que a alienação judicial se torna perfeita e acabada, o bem deixa de integrar o patrimônio do devedor, independentemente de formalização do registro imobiliário da Carta de Arrematação.

3. No caso, a relação jurídica em exame é aquela travada entre a própria executada expropriada, como locadora, e o arrematante, sócio da sociedade empresária locatária, não tendo os referidos artigos do anterior Código Civil, que tratam do registro do bem imóvel, o alcance pretendido pela ora recorrente.

4. Em julgado recente, proferido em caso análogo, esta Corte Superior entendeu prevalente a antecedente arrematação, perfeita e acabada, até mesmo em face de outro credor, noutra execução (REsp 866.191/SC, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/2/2011, DJe de 28/2/2011).

5. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 698.234/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/3/2014, DJe de 30/4/2014.)

Nesse contexto, incide o óbice da Súmula n. 83 do STJ, aplicável tanto aos recursos especiais interpostos com fundamento na alínea *a* quanto na alínea *c* do permissivo constitucional, uma vez que o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência pacífica desta Corte Superior.

No que concerne ao alegado dissídio jurisprudencial, não houve o adequado cotejo analítico exigido pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ. Os julgados apontados como paradigmas não apresentam identidade fática específica com o caso dos autos, limitando-se o recorrente a transcrever ementas e a sustentar interpretação diversa do mesmo dispositivo legal, o que não é suficiente para caracterizar a divergência jurisprudencial apta ao conhecimento do recurso especial.

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.651.894 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0181775-9

Número de Origem:
11267318820188260100

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

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

AGRAVANTE : LUCIANO NADER

ADVOGADO : ROBERTO MASSAD ZORUB - SP050869

AGRAVADO : MARCELO LIMA IODICE

ADVOGADA : DANIELLE NAZARE MARINHO RIBEIRO - SP372690

INTERES. : INDUSTRIA DE ETIQUETAS REDAN LTDA

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de março de 2026