



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2652799 - RJ(2024/0192523-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : JOAO CARLOS DE SOUZA
ADVOGADOS : RODRIGO JACOBINA BOTELHO - RJ092563
ISADORA GABRIELA VELASCO CUNHA FIGUEIRA DA COSTA
- RJ234498
ALICE DE ALMEIDA LIMA - RJ167014
AGRAVADO : RODRIGO PACHECO RIBAS
ADVOGADOS : BRUNO BRANCO MONDAINI - RJ141140
ISADORA GABRIELA VELASCO CUNHA FIGUEIRA DA COSTA
- RJ234498
INTERES. : AMARO AGILDO BRANCO DA SILVA
INTERES. : MARIA AUGUSTA SOUZA COUTINHO MOTTA - ESPÓLIO

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL E ARREMATACÃO JUDICIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ E AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ e por prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.
2. A controvérsia trata de agravo de instrumento em execução de título extrajudicial sobre expedição de carta de arrematação decorrente de leilão que recaiu sobre “direito e ação” de imóvel.
3. A Corte de origem autorizou a expedição de carta com transferência da propriedade plena ao arrematante, por aquisição originária, com venda livre e desembaraçada e sub-rogação de dívidas no preço.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há sete questões em discussão: (i) saber se o art. 857 do CPC impede a transferência da propriedade plena quando a hasta recai sobre “direito e ação”; (ii) saber se há divergência jurisprudencial nos termos do art. 105, III, c, da Constituição Federal; (iii) saber se o art. 425, IV, do CPC reconhece a autenticidade das cópias; (iv) saber se os arts. 857 e 908 do CPC impõem apenas sub-rogação de créditos no preço e vedam a transferência da propriedade plena; (v) saber se houve negativa de prestação jurisdicional à luz dos arts. 489 e 1.022 do

CPC; (vi) saber se o art. 908 do CPC confere preferência de créditos propter rem no preço da arrematação; e (vii) saber se se configura o dissídio em face do acórdão paradigma do TJDFT sobre arrematação de “direito e ação”.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não se conhece de alegada violação constitucional, pois a análise direta de dispositivos da Constituição não se admite em recurso especial, sob pena de usurpação da competência do STF.

6. Incide a Súmula n. 284 do STF quanto aos arts. 489 e 1.022 do CPC, diante da ausência de embargos de declaração e da deficiência de fundamentação sobre omissão, contradição ou obscuridade.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao art. 857 do CPC e às teses fundadas nos arts. 857 e 908 do CPC, porque a revisão das conclusões sobre a natureza da arrematação e o conteúdo do edital e do auto exige reexame de fatos e provas.

8. Incide a Súmula n. 211 do STJ quanto aos arts. 219 e 224 do CPC e ao art. 425, IV, do CPC, pela ausência de prequestionamento específico na origem.

9. A análise pela alínea c fica obstada pela incidência da Súmula n. 7 do STJ e, ademais, o acórdão recorrido está em consonância com a orientação desta Corte, atraindo a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do acervo fático-probatório quanto à natureza da arrematação e ao conteúdo do edital e do auto, inviabilizando a reforma das conclusões sobre a transferência da propriedade plena e a sub-rogação no preço. 2. Incide a Súmula n. 211 do STJ diante da ausência de prequestionamento quanto aos arts. 219, 224 e 425, IV, do CPC. 3. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF à alegação de negativa de prestação jurisdicional, por deficiência de fundamentação sem oposição de embargos de declaração. 4. A alegada violação constitucional não é cognoscível em recurso especial e, quanto ao dissídio, sua análise fica prejudicada pela Súmula n. 7 do STJ, além de a decisão estar alinhada com a jurisprudência desta Corte, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.”

Dispositivos relevantes citados: CF, arts. 102, III, e 105, III; CPC, arts. 219, 224, 425, IV, 857, 886, VI, 908, 1.021, § 4º, 1.022, 1.035, § 11, 1.036 e 1.041; CTN, arts. 97, III, 121, 123, 128 e 130, parágrafo único.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, AgInt no AREsp n. 2.779.024/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.097.540/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024; STJ, REsp n. 1.944.757/SP, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Primeira Seção, julgado em 9/10/2024.

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 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao 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, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2652799 - RJ(2024/0192523-8)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : JOAO CARLOS DE SOUZA
ADVOGADOS : RODRIGO JACOBINA BOTELHO - RJ092563
ISADORA GABRIELA VELASCO CUNHA FIGUEIRA DA COSTA
- RJ234498
ALICE DE ALMEIDA LIMA - RJ167014
AGRAVADO : RODRIGO PACHECO RIBAS
ADVOGADOS : BRUNO BRANCO MONDAINI - RJ141140
ISADORA GABRIELA VELASCO CUNHA FIGUEIRA DA COSTA
- RJ234498
INTERES. : AMARO AGILDO BRANCO DA SILVA
INTERES. : MARIA AUGUSTA SOUZA COUTINHO MOTTA - ESPÓLIO

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL E ARREMATACÃO JUDICIAL. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ E AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ e por prejudicada a análise da divergência jurisprudencial.
2. A controvérsia trata de agravo de instrumento em execução de título extrajudicial sobre expedição de carta de arrematação decorrente de leilão que recaiu sobre “direito e ação” de imóvel.
3. A Corte de origem autorizou a expedição de carta com transferência da propriedade plena ao arrematante, por aquisição originária, com venda livre e desembaraçada e sub-rogação de dívidas no preço.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há sete questões em discussão: (i) saber se o art. 857 do CPC impede a transferência da propriedade plena quando a hasta recai sobre “direito e ação”; (ii) saber se há divergência jurisprudencial nos termos do art. 105, III, c, da Constituição Federal; (iii) saber se o art. 425, IV, do CPC reconhece a autenticidade das cópias; (iv) saber se os arts. 857 e 908 do CPC impõem apenas sub-rogação de créditos no preço e vedam a transferência da propriedade plena; (v) saber se houve negativa de prestação jurisdicional à luz dos arts. 489 e 1.022 do CPC; (vi) saber se o art. 908 do CPC confere preferência de créditos propter rem

no preço da arrematação; e (vii) saber se se configura o dissídio em face do acórdão paradigma do TJDFT sobre arrematação de “direito e ação”.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não se conhece de alegada violação constitucional, pois a análise direta de dispositivos da Constituição não se admite em recurso especial, sob pena de usurpação da competência do STF.

6. Incide a Súmula n. 284 do STF quanto aos arts. 489 e 1.022 do CPC, diante da ausência de embargos de declaração e da deficiência de fundamentação sobre omissão, contradição ou obscuridade.

7. Incide a Súmula n. 7 do STJ quanto ao art. 857 do CPC e às teses fundadas nos arts. 857 e 908 do CPC, porque a revisão das conclusões sobre a natureza da arrematação e o conteúdo do edital e do auto exige reexame de fatos e provas.

8. Incide a Súmula n. 211 do STJ quanto aos arts. 219 e 224 do CPC e ao art. 425, IV, do CPC, pela ausência de prequestionamento específico na origem.

9. A análise pela alínea c fica obstada pela incidência da Súmula n. 7 do STJ e, ademais, o acórdão recorrido está em consonância com a orientação desta Corte, atraindo a Súmula n. 83 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do acervo fático-probatório quanto à natureza da arrematação e ao conteúdo do edital e do auto, inviabilizando a reforma das conclusões sobre a transferência da propriedade plena e a sub-rogação no preço. 2. Incide a Súmula n. 211 do STJ diante da ausência de prequestionamento quanto aos arts. 219, 224 e 425, IV, do CPC. 3. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF à alegação de negativa de prestação jurisdicional, por deficiência de fundamentação sem oposição de embargos de declaração. 4. A alegada violação constitucional não é cognoscível em recurso especial e, quanto ao dissídio, sua análise fica prejudicada pela Súmula n. 7 do STJ, além de a decisão estar alinhada com a jurisprudência desta Corte, incidindo a Súmula n. 83 do STJ.”

Dispositivos relevantes citados: CF, arts. 102, III, e 105, III; CPC, arts. 219, 224, 425, IV, 857, 886, VI, 908, 1.021, § 4º, 1.022, 1.035, § 11, 1.036 e 1.041; CTN, arts. 97, III, 121, 123, 128 e 130, parágrafo único.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmula n. 284; STJ, AgInt no AREsp n. 2.779.024/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025; STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 2.097.540/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024; STJ, REsp n. 1.944.757/SP, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Primeira Seção, julgado em 9/10/2024.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JOÃO CARLOS DE SOUZA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, por óbice da Súmula n. 7 do STJ quanto à alegada violação do art. 857, do Código de Processo

Civil, e por prejudicada a análise da divergência jurisprudencial, em razão da incidência da Súmula n. 7 do STJ (fls. 152-157). Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Não foi apresentada contraminuta, conforme certidão de fl. 285.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em agravo de instrumento nos autos de execução de título extrajudicial.

O julgado foi assim ementado (fl. 67):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ARREMATACÃO EM LEILÃO SOBRE “DIREITO E AÇÃO” DE IMÓVEL. Decisão agravada que, modificando decisão anterior, determinou que a Carta de Arrematação contemple aquisição pelo arrematante, dos direitos e ação sobre o imóvel arrematado. Recurso do arrematante. Aquisição de imóvel por leilão judicial tem natureza originária e se perfaz independente de qualquer relação jurídica preexistente, passando o bem ao arrematante de forma livre e desembaraçada. Ausência de infringência ao princípio da continuidade registral. Desnecessidade de se impor ao arrematante o ônus de nova ação para a adjudicação plena. Princípios da economia e efetividade processuais, e da razoável duração do processo, a teor da CF art. 5º LXXVIII. Constou expressamente, no edital e no auto de arrematação, que a venda seria livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especial as tributárias, no preço. Precedentes do TJRJ. O credor que apresentou contrarrazões não possui interesse na questão referente à arrematação do imóvel, tendo em vista a penhora no rosto dos autos da ação principal por solicitação do juízo da Vara onde tramita a execução por ele proposta. PROVIMENTO DO RECURSO.

Não foram opostos embargos de declaração.

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

a) 857, do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido teria afirmado que a arrematação de “direito e ação” constitui aquisição originária da propriedade, quando, por força do dispositivo, na penhora de direito e ação o arrematante apenas se sub-roga na posição contratual do executado;

b) 105, III, c, da Constituição Federal, já que há divergência entre o acórdão recorrido e o acórdão paradigma do TJDFT sobre arrematação de “direito e ação”;

c) 425, IV, do Código de Processo Civil, porquanto declarou a autenticidade das cópias;

d) 857 e 908, do Código de Processo Civil, visto que alega sub-rogação dos créditos no preço e impossibilidade de transferência da propriedade plena;

e) 489 e 1.022, do Código de Processo Civil, visto que não houve alegação específica de omissão, obscuridade ou contradição nas razões do especial;

f) 908, do Código de Processo Civil, porque sustenta preferência de créditos *propter rem* no preço da arrematação;

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a arrematação de “direito e ação” permite a transferência da propriedade plena por aquisição originária, divergiu do entendimento adotado no Agravo Regimental na Apelação n. 0015070-59.1998.8.07.0001, do TJDFT (fls. 99-109).

Requer o provimento do recurso para que se determine que a carta de arrematação e documentos relacionados contemplem a aquisição, pelo arrematante, dos direitos e ação sobre o imóvel. Requer ainda o provimento para reconhecer a sub-rogação dos créditos no preço e atribuir preferência de créditos *propter rem*, se aplicável (fls. 79-95).

Contrarrazões às fls. 118-131.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou que a carta de arrematação contemplasse apenas “direito e ação” sobre o imóvel, tendo o acórdão recorrido reformado a decisão para

autorizar a expedição de carta com transferência da propriedade plena ao arrematante, por aquisição originária.

Inicialmente, não conheço da alegação de violação de preceito constitucional (art. 105, III, c, da Constituição Federal). O recurso previsto no art. 105, III, da Constituição Federal tem objeto estritamente delimitado à interpretação de lei federal infraconstitucional. A invocação de suposta afronta a dispositivos constitucionais revela atecnia recursal, pois tal matéria é própria do Recurso Extraordinário submetido à competência do Supremo Tribunal Federal, conforme o art. 102, III, da Carta Magna.

Além de se tratar de argumentação inadequada ao instrumento eleito, a apreciação da alegada ofensa constitucional implicaria usurpação da competência do STF. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, em sede especial, a análise de matéria constitucional somente é possível de forma reflexa, quando indispensável à solução de questão federal infraconstitucional efetivamente debatida. A tentativa de discutir violação constitucional de forma direta constitui vício formal que impede o conhecimento da insurgência nessa extensão.

Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC NÃO CONFIGURADA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. TUTELA ANTECIPADA. ÓBICE DA SÚMULA N. 735/STF. REFORMA DO ACÓRDÃO RECORRIDO QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. ÓBICE DA SÚMULA N. 7/STJ. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. VIA IMPRÓPRIA.

1. A lide foi solucionada em conformidade com o que foi apresentado em juízo. Verifica-se que o acórdão recorrido possui fundamentação suficiente, inexistindo omissão ou contradição.

2. Conforme a orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, é inviável, em regra, a interposição de recurso especial que tenha por objeto o

reexame do deferimento ou indeferimento de tutela provisória, cuja natureza precária permite sua reversão a qualquer momento pela instância a quo. Súmula n. 735/STF.

3. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, tratando-se de ação indenizatória por dano ambiental, a responsabilidade pelos danos causados é objetiva, pois fundada na teoria do risco integral. Assim, cabível a inversão do ônus da prova. Contudo, incumbe ao autor a comprovação da sua condição de pescador. A inversão do ônus da prova não exime a parte autora da prova mínima dos fatos constitutivos do seu direito e do nexo causal entre a atuação da parte ré e os alegados prejuízos (AgInt no REsp n. 2.088.955/BA, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 15/5/2024).

4. Na hipótese, não merece reforma o acórdão recorrido por estar em conformidade com a atual e pacífica jurisprudência do STJ. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

5. Por fim, não compete a esta Corte Superior a análise de suposta violação de dispositivos constitucionais, ainda que para efeito de prequestionamento, sob pena de usurpação da competência reservada ao Supremo Tribunal Federal, prevista no art. 102, III, da Constituição Federal de 1988.

Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 2.779.024/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025.)

Nesse sentido, reitero o afastamento do conhecimento do recurso quanto à alegada ofensa constitucional, preservando-se a competência jurisdicional de cada Corte Superior e observando-se os limites objetivos do Recurso Especial.

Passo à análise das demais supostas violações.

I - Arts. 489 e 1.022 do Código de Processo Civil

Os arts. 489 e 1.022 do CPC delimitam, respectivamente, os requisitos de fundamentação e as hipóteses de cabimento dos embargos de declaração (omissão, contradição, obscuridade e erro material). A parte aponta negativa de prestação jurisdicional, mas o próprio histórico registra inexistência de embargos de declaração na origem.

Nessa linha, ausente provocação adequada do Tribunal local para suprimento de vício (via embargos declaratórios) e inexistente pronunciamento

específico sobre os pontos tidos por omitidos, fica caracterizada a deficiência na fundamentação recursal, não permitindo a exata compreensão da controvérsia, incidindo o óbice pertinente, Súmula n. 284 do STF.

II - Art. 857 do Código de Processo Civil

O art. 857 do CPC trata da penhora de direitos e ações, definindo a forma de constrição e a sub-rogação do arrematante na posição jurídica do executado quanto ao direito penhorado. No recurso, sustenta-se que, tendo a hasta recaído sobre “direito e ação”, o arrematante não poderia receber propriedade plena, mas apenas a sub-rogação nos direitos do executado.

Todavia, o acórdão recorrido firmou premissa de que a arrematação judicial constitui forma originária de aquisição e, à luz do edital e do auto (venda “livre e desembaraçada” com sub-rogação de dívidas no preço), admitiu a expedição de carta apta a viabilizar a transferência plena.

Desconstituir esse enquadramento — assentado nas circunstâncias do leilão e nos elementos documentais do feito (edital, auto e matrícula) — demandaria reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, atraindo a Súmula n. 7 do STJ.

III - 219 e 224, do Código de Processo Civil

Os arts. 219 e 224 do CPC tratam de contagem e fluência de prazos recursais (prazo, contagem em dias úteis e regras de termo inicial/final), matéria típica de tempestividade. A violação é deduzida para afirmar que o recurso seria tempestivo.

Ocorre que a questão, tal como posta, não se projeta como fundamento determinante do acórdão recorrido no mérito (arrematação/carta), e, ademais, a ausência de embargos de declaração na origem reforça a inexistência de debate específico apto a viabilizar a devolução desta controvérsia ao STJ. Assim, incide óbice por ausência de prequestionamento (Súmula n. 211 do STJ).

IV - Art. 425, IV, do Código de Processo Civil

O art. 425, IV, do CPC trata da força probatória de documentos (incluindo reproduções/cópias) e do regime de autenticidade/declaração, tema de natureza predominantemente instrumental. A recorrente o invoca para sustentar a autenticidade das cópias juntadas.

Entretanto, a tese não se apresenta como fundamento decisório central do acórdão recorrido, que solucionou a controvérsia a partir da natureza da arrematação e das particularidades do edital e do auto. Ausente demonstração de efetivo debate e decisão na origem sobre a controvérsia probatória, incide óbice de ausência de prequestionamento (Súmula n. 211 do STJ).

V - Arts. 857 e 908 do Código de Processo Civil

O art. 857 do CPC (penhora de direitos e ações) e o art. 908 do CPC (sub-rogação de créditos no preço e disciplina correlata à satisfação de credores) são invocados para sustentar que não poderia haver transferência plena e que os créditos deveriam sub-rogar-se no preço, afastando-se ônus ao arrematante.

No entanto, o acórdão recorrido consignou expressamente a previsão editalícia/auto de que a venda se daria livre e desembaraçada, com sub-rogação das dívidas (inclusive tributárias e *propter rem*) no preço, e decidiu conforme o contexto do leilão e dos gravames listados.

A pretensão de alterar essas conclusões — inclusive quanto ao alcance prático do art. 908 no caso concreto — exige reexame de documentos e circunstâncias específicas (conteúdo do edital, auto, gravames e dinâmica processual), incidindo a Súmula n. 7/STJ.

VI - Art. 908 do Código de Processo Civil

O art. 908 do CPC rege a sub-rogação e a ordem de satisfação de créditos sobre o produto da alienação judicial, incluindo créditos de natureza *propter rem*, conforme o caso. A recorrente sustenta preferência desses créditos no preço da arrematação.

Todavia, o acórdão recorrido registrou o regime de sub-rogação no preço previsto na própria condução do leilão e explicitado nos atos do procedimento, além de considerar o conjunto de situações concretas (gravames, valores e dinâmica do feito). Reverter tal enquadramento, para redefinir preferência e consequências práticas no caso concreto, demandaria revolvimento do acervo fático-probatório e reinterpretação de documentos do leilão, incidindo a Súmula n 7 do STJ.

VII - Divergência jurisprudencial

A recorrente afirma que o acórdão recorrido divergiu do Agravo Regimental na Apelação n. 0015070-59.1998.8.07.0001 (TJDFT), que diferenciou arrematação de “direitos e obrigações” da promessa de compra e venda da arrematação do imóvel em si, exigindo observância ao princípio da continuidade registral (fls. 99-109).

O acórdão estadual, contudo, decidiu com base nas peculiaridades da hasta pública, na previsão editalícia de venda livre e desembaraçada e na natureza originária da arrematação.

A imposição do óbice da Súmula n. 7 do STJ quanto à alínea *a* do permissivo constitucional impede a análise do recurso pela alínea *c* sobre o mesmo tema.

O acórdão recorrido, ainda, encontra-se em sintonia com a jurisprudência desta Corte de Justiça, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ, para o caso presente.

Confira-se:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATACÃO REALIZADA. SUB-ROGAÇÃO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS NO PREÇO PAGO PELO IMÓVEL. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA Nº 283 DO STF, POR ANALOGIA. ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 1.345 DO CÓDIGO CIVIL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. PRETENSA RESPONSABILIZAÇÃO DO ARREMATANTE QUE DEPENDE DE APURAÇÃO SOBRE EXISTÊNCIA DE NOTA NO EDITAL DA HASTA PÚBLICA A RESPEITO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO ART. 1.021, § 4º, DO CPC. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Segundo orientação desta Corte Superior, o adquirente de imóvel em hasta pública pode ser chamado a responder pelos débitos condominiais anteriores se houver advertência expressa nesse sentido no respectivo edital ou se, de outra forma, ele tinha conhecimento do débito.

2. No caso, a questão controvertida foi analisada pela Corte local, a partir da interpretação do art. 908, § 1º, do CPC, o qual não foi objeto de impugnação, específica, nas razões do recurso especial, incidindo, à hipótese, o óbice da Súmula nº 283 do STF, por analogia.

3. Em contrapartida, se a matéria em testilha não foi examinada pelo acórdão recorrido, à luz do dispositivo legal indicado violado, fica inviabilizado o conhecimento do apelo nobre, à mingua do indispensável prequestionamento. Incide, à espécie, o comando das Súmulas nºs 282 e 356 do STF, por analogia.

4. Ademais, a verificação sobre a existência, ou não, do aviso de débitos condominiais no edital da hasta pública exigiria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, incompatível com a via eleita, nos termos do que dispõe a Súmula nº 7 do STJ.

5. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do NCPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt no AREsp n. 1.658.454/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 31/8/2020, DJe de 8/9/2020).

6. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 2.097.540/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024, grifei.)

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA DE NATUREZA REPETITIVA. ALIENAÇÃO JUDICIAL. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE PELOS

TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL NA DATA DA ARREMATACÃO. INEXISTÊNCIA. SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO. ART. 130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN. PREVISÃO DOS DÉBITOS FISCAIS E DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE NO EDITAL DO LEILÃO. IRRELEVÂNCIA. NORMA GERAL DE DIREITO TRIBUTÁRIO. MATÉRIA SOB RESERVA DE LEI COMPLEMENTAR. MODULAÇÃO DOS EFEITOS DA DECISÃO. APLICAÇÃO DA TESE AOS LEILÕES CUJOS EDITAIS SEJAM PUBLICIZADOS APÓS A PUBLICAÇÃO DA ATA DE JULGAMENTO DO TEMA REPETITIVO, RESSALVADAS AS AÇÕES JUDICIAIS OU OS PEDIDOS ADMINISTRATIVOS PENDENTES DE JULGAMENTO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

I. Trata-se, na origem, de mandado de segurança objetivando a declaração de inexigibilidade, em relação ao adquirente, dos débitos tributários incidentes sobre imóvel alienado em hasta pública, cujos fatos geradores ocorreram anteriormente à data da arrematação.

Denegada a ordem, o Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso para declarar a ausência de responsabilidade do arrematante, ressaltando que, ainda que tenha constado do edital de leilão que os encargos fiscais seriam por ele suportados, tal advertência não se sobrepõe ao previsto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, que prevê a sub-rogação dos créditos tributários no preço ofertado.

II. O tema em apreciação foi submetido ao rito dos recursos especiais repetitivos, nos termos dos arts. 1.036 a 1.041 do CPC/2015, e assim delimitado: "Responsabilidade do arrematante pelos débitos tributários anteriores à arrematação, incidentes sobre o imóvel, em consequência de previsão em edital de leilão (Tema 1.134) ".

III. Conforme o art. 146, inciso III, da CF/88, as normas gerais que versem sobre matéria tributária, dentre as quais se incluem a responsabilidade tributária, estão sujeitas à reserva de lei complementar. O Código Tributário Nacional, recepcionado com status de lei complementar, dedicou capítulo específico para tratar do tema, discorrendo sobre suas modalidades e esclarecendo que a lei poderá atribuir a terceira pessoa, vinculada ao fato gerador da respectiva obrigação, a responsabilidade pelo pagamento do crédito tributário (art. 128, caput, do CTN).

IV. Especificamente em relação à responsabilidade dos sucessores, o caput do art. 130 do Código Tributário Nacional previu que, ressalvada a prova de quitação, o terceiro que adquire imóvel passa a ter responsabilidade pelos impostos, taxas ou contribuições de melhorias devidas anteriormente à transmissão da propriedade. Caso a aquisição ocorra em hasta pública, o parágrafo único excepciona a regra para estabelecer que o crédito tributário sub-rogar-se-á no preço ofertado. Em que pesem as elucidativas disposições normativas constantes do Código Tributário Nacional, tornou-se praxe nos leilões realizados pelo Poder Judiciário previsão editalícia atribuindo ao adquirente do bem o ônus pela quitação das dívidas fiscais pendentes.

V. A partir de uma interpretação sistemática do Ordenamento Jurídico, extrai-se que a distinção de tratamento entre a hipótese prevista pelo caput e a tratada no parágrafo único do art. 130 do CTN levou em conta o modo de aquisição da propriedade, da doutrina civilista. Na alienação comum, a aquisição do domínio ocorre de forma derivada, transmitindo-se, além do bem, os vícios, ônus ou gravames incidentes sobre ele (obrigação propter rem). Tem-se em vista a relação de causalidade existente entre a propriedade do transmitente e a sua aquisição pelo adquirente. Já na alienação judicial inexistente tal relação jurídica, visto que a aquisição do domínio é feita sem intermediação entre o proprietário anterior e o terceiro arrematante, concretizando-se de forma direta, originária. **Isenta-se, por consequência, o arrematante de quaisquer ônus que eventualmente incidam sobre o bem. Nesses termos, adquirido um imóvel mediante alienação comum, a sub-rogação da dívida fiscal será pessoal, recaindo sobre a figura do adquirente, ao passo que na alienação judicial a sub-rogação do crédito terá natureza real, operando-se sobre o próprio preço da arrematação.**

VI. Além das hipóteses já previstas pelo Código Tributário Nacional, a atribuição de responsabilidade a terceiro depende de previsão em lei complementar e da existência de vínculo entre o terceiro e o fato gerador da obrigação (art. 146, inciso III, da CF/88 c.c. o art. 128, caput, do CTN). A falta de liame entre o arrematante do bem e o fato gerador da obrigação tributária não permite a inclusão desse terceiro no polo passivo da relação jurídico-tributária, quanto o mais por simples previsão no edital do leilão judicial.

VII. Frente à previsão do Código de Processo Civil de que o edital da hasta pública deve mencionar os ônus incidente sobre o bem a ser leiloadado (art. 686, inciso V, do CPC/73 e art. 886, inciso VI, do CPC/15), o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que o conteúdo do art. 130, parágrafo único, do CTN, deveria ser afastado quando houvesse expressa previsão no edital imputando responsabilidade tributária ao arrematante, caso em que haveria sub-rogação pessoal, e não real, do crédito tributário.

VIII. Necessário considerar, todavia, que, ao especificar o conteúdo mínimo do edital da hasta pública, o Código de Processo Civil (art. 686 do CPC/73 e art. 886 do CPC/2015) não atribuiu, sequer implicitamente, responsabilidade tributária ao arrematante, como também não poderia fazê-lo. A teor do art. 146, inciso III, alínea b, da CF/88, lei ordinária, notadamente a de natureza processual, não se presta para disciplinar norma geral de direito tributário, que se sujeita à reserva de lei complementar.

IX. Por se tratar de um ramo do Direito Público, o arcabouço normativo que disciplina o Direito Tributário possui natureza cogente, impondo claros e expressos limites à autonomia da vontade (art. 123, do CTN). Portanto, a prévia ciência e a eventual concordância, expressa ou tácita, do arrematante, em assumir o ônus das exações que incidam sobre o imóvel, não têm aptidão para configurar renúncia à aplicação do parágrafo único do art. 130 do CTN. Em observância ao regime jurídico de direito público, as normas gerais de direito tributário, entre as quais se inclui a responsabilidade tributária, devem ser tratadas como tal, não podendo sofrer

flexibilização por meros atos administrativos, estes sim, sujeitos ao controle de legalidade.

X. Do mesmo modo, como a responsabilidade tributária decorre de lei, não pode o edital da praça alterar o sujeito passivo da obrigação tributária, quer para criar nova hipótese de responsabilidade, quer para afastar previsão de irresponsabilidade, sob pena de afronta aos arts. 146, inciso III, alínea b, da CF/88 e arts. 97, inciso III, 121, 128 e 130, parágrafo único, do CTN. Portanto, à luz dos conceitos basilares sobre hierarquia das normas jurídicas, não é possível admitir que norma geral sobre responsabilidade tributária prevista pelo próprio CTN, cujo status normativo é de lei complementar, seja afastada por simples previsão editalícia em sentido diverso.

XI. A partir da interpretação sistemática da legislação tributária, conclui-se que: i) a aquisição da propriedade em hasta pública ocorre de forma originária, inexistindo responsabilidade do terceiro adquirente pelos débitos tributários incidentes sobre o imóvel anteriormente à arrematação, por força do disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN; ii) a aplicação dessa norma geral, de natureza cogente, não pode ser excepcionada por previsão no edital do leilão, notadamente porque o referido ato não tem aptidão para modificar a definição legal do sujeito passivo da obrigação tributária; iii) é irrelevante a ciência e a eventual concordância, expressa ou tácita, do participante do leilão, em assumir o ônus pelo pagamento das exações que incidam sobre o imóvel arrematado, não configurando renúncia tácita ao disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN; e iv) em atenção à norma geral sobre responsabilidade tributária trazida pelo art. 128 do CTN e à falta de lei complementar que restrinja ou excepcione o disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN, é vedado exigir do arrematante, com base em previsão editalícia, o recolhimento dos créditos tributários incidentes sobre o bem arrematado cujos fatos geradores sejam anteriores à arrematação.

XII. Tese jurídica firmada: Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação.

XIII. Com amparo nos princípios da segurança jurídica, da proteção da confiança e da isonomia, o Código de Processo Civil de 2015 inovou ao prever a possibilidade de modulação dos efeitos das decisões que alteram jurisprudência dominante dos Tribunais Superiores. Essa é justamente a hipótese dos autos, em que se propõe a alteração da orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça há longa data. Tendo em vista que se trata de matéria que envolve a identificação de quais sujeitos a Fazenda Pública poderá se insurgir para a cobrança de dívida fiscal incidente sobre o imóvel leiloadado, com reflexos na arrecadação de recursos públicos, assim como os incontáveis leilões judiciais cujo edital atribuiu responsabilidade, direta ou subsidiária, ao arrematante, impõe-se a modulação dos efeitos desta decisão. Por aplicação analógica do art. 1.035, § 11º, do CPC/2015, a tese repetitiva ora fixada deverá ser aplicada aos leilões cujos editais sejam publicizados após a publicação da ata de julgamento do tema repetitivo, ressalvadas

as ações judiciais ou pedidos administrativos pendentes de julgamento, em relação aos quais a aplicabilidade é imediata.

XIV. Caso concreto: recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

XV. Recurso julgado sob a sistemática dos recursos especiais representativos de controvérsia (art. 1.036 e seguintes do CPC/2015 e art. 256-N e seguintes do RISTJ). (REsp n. 1.944.757/SP, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Primeira Seção, julgado em 9/10/2024, DJe de 24/10/2024, grifei.)

VIII - Conclusão

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

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.652.799 / RJ

Número Registro: 2024/0192523-8

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00237953020238190000 00251641820078190001 202424501802 237953020238190000
251641820078190001

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOAO CARLOS DE SOUZA

ADVOGADOS : RODRIGO JACOBINA BOTELHO - RJ092563

ALICE DE ALMEIDA LIMA - RJ167014

ISADORA GABRIELA VELASCO CUNHA FIGUEIRA DA COSTA -
RJ234498

AGRAVADO : RODRIGO PACHECO RIBAS

ADVOGADOS : BRUNO BRANCO MONDAINI - RJ141140

ISADORA GABRIELA VELASCO CUNHA FIGUEIRA DA COSTA -
RJ234498

INTERES. : AMARO AGILDO BRANCO DA SILVA

INTERES. : MARIA AUGUSTA SOUZA COUTINHO MOTTA - ESPÓLIO

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, 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, 30 de março de 2026