



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2664432 - SP(2024/0209195-4)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **FABIO MARRAR**
ADVOGADO : **RONALDO PAVANELLI GALVÃO - SP207623**
AGRAVADO : **MARIA DA CONSOLAÇÃO FARIA**
ADVOGADO : **FRANCISCO SOARES LUNA - SP094021**
AGRAVADO : **BANCO BRADESCO S/A**
ADVOGADA : **ERIKA CHIARATTI MUNHOZ MOYA - SP132648**
AGRAVADO : **OKSANA CRISTINA ANTUNES MARRAR**
ADVOGADO : **MARCELLO MONTEIRO FERREIRA NETTO - SP140526**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS E COISA JULGADA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial por ausência de demonstração de ofensa aos arts. 492, parágrafo único, 502, 503 e 505 do CPC e 884 do CC, com incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia surge em agravo de instrumento, na execução de título extrajudicial, acerca da destinação do produto da arrematação de direitos aquisitivos sobre metade ideal de imóvel.
3. A Corte a quo reformou a homologação de cálculos do credor fiduciário e decidiu que o produto da arrematação deve ser destinado ao pagamento do IPTU incidente sobre a metade ideal do executado e à quitação do débito exequendo, afastando levantamento pelo banco, porque o contrato originário estava quitado e a nova garantia fiduciária, firmada após a penhora, é inoponível à exequente.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação ao art. 492, parágrafo único, do CPC pela destinação integral do produto da arrematação ao crédito exequendo e ao IPTU; (ii) saber se houve ofensa aos arts. 502, 503 e 505 do CPC, por suposta coisa julgada quanto à ordem de pagamento; (iii) saber se a decisão violou o art. 884 do CC por permitir enriquecimento sem causa; e (iv) saber se é dispensado o porte de remessa e retorno em autos eletrônicos, à luz do art. 1.007, § 3º, do CPC e da Resolução n. 2/2017.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a revisão da conclusão sobre a destinação do produto da arrematação demandaria revolvimento de fatos e provas.

6. O exame da alegada coisa julgada exigiria reavaliação de cláusulas contratuais e de fatos supervenientes, atraindo as Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ.

7. Não há enriquecimento sem causa, porque o ônus fiduciário originário estava extinto e a nova garantia, posterior à penhora, não se opõe à exequente; a modificação dessa premissa também esbarra nas Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ.

8. Em autos eletrônicos, é dispensado o porte de remessa e retorno, conforme art. 1.007, § 3º, do CPC e Resolução n. 2/2017; a matéria não interfere na admissibilidade do recurso especial, aplicando-se, ainda, a Súmula n. 83 do STJ pela conformidade do acórdão com a jurisprudência.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando o exame da destinação do produto da arrematação demanda revolvimento de fatos e provas. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ se a análise da alegada coisa julgada requer reavaliação de cláusulas contratuais e fatos supervenientes. 3. Incidem as Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ quando a tese de enriquecimento sem causa depende da reavaliação das premissas fáticas fixadas no acórdão recorrido. 4. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência sobre penhora e destinação de direitos aquisitivos, sendo, ademais, dispensado o porte de remessa e retorno em autos eletrônicos (art. 1.007, § 3º, do CPC e Resolução n. 2/2017).”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 492, parágrafo único; 502; 503; 505; 1.007, § 3º; CC, art. 884; Resolução n. 2/2017; Resolução n. 7/2025.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83; STJ, Recurso especial n. 2.015.453/MG, relatora Ministra Fátima Nancy, Terceira Turma, julgado em 2/3/2023.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2664432 - SP (2024/0209195-4)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : FABIO MARRAR
ADVOGADO : RONALDO PAVANELLI GALVÃO - SP207623
AGRAVADO : MARIA DA CONSOLAÇÃO FARIA
ADVOGADO : FRANCISCO SOARES LUNA - SP094021
AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADA : ERIKA CHIARATTI MUNHOZ MOYA - SP132648
AGRAVADO : OKSANA CRISTINA ANTUNES MARRAR
ADVOGADO : MARCELLO MONTEIRO FERREIRA NETTO - SP140526

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS E COISA JULGADA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial por ausência de demonstração de ofensa aos arts. 492, parágrafo único, 502, 503 e 505 do CPC e 884 do CC, com incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia surge em agravo de instrumento, na execução de título extrajudicial, acerca da destinação do produto da arrematação de direitos aquisitivos sobre metade ideal de imóvel.
3. A Corte a quo reformou a homologação de cálculos do credor fiduciário e decidiu que o produto da arrematação deve ser destinado ao pagamento do IPTU incidente sobre a metade ideal do executado e à quitação do débito exequendo, afastando levantamento pelo banco, porque o contrato originário estava quitado e a nova garantia fiduciária, firmada após a penhora, é inoponível à exequente.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve violação ao art. 492, parágrafo único, do CPC pela destinação integral do produto da arrematação ao crédito exequendo e ao IPTU; (ii) saber se houve ofensa aos arts. 502, 503 e 505 do CPC, por suposta coisa julgada quanto à ordem de pagamento; (iii) saber se a decisão violou o art. 884 do CC por permitir enriquecimento sem causa; e (iv) saber

se é dispensado o porte de remessa e retorno em autos eletrônicos, à luz do art. 1.007, § 3º, do CPC e da Resolução n. 2/2017.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a revisão da conclusão sobre a destinação do produto da arrematação demandaria revolvimento de fatos e provas.

6. O exame da alegada coisa julgada exigiria reavaliação de cláusulas contratuais e de fatos supervenientes, atraindo as Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ.

7. Não há enriquecimento sem causa, porque o ônus fiduciário originário estava extinto e a nova garantia, posterior à penhora, não se opõe à exequente; a modificação dessa premissa também esbarra nas Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ.

8. Em autos eletrônicos, é dispensado o porte de remessa e retorno, conforme art. 1.007, § 3º, do CPC e Resolução n. 2/2017; a matéria não interfere na admissibilidade do recurso especial, aplicando-se, ainda, a Súmula n. 83 do STJ pela conformidade do acórdão com a jurisprudência.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando o exame da destinação do produto da arrematação demanda revolvimento de fatos e provas. 2. Incidem as Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ se a análise da alegada coisa julgada requer reavaliação de cláusulas contratuais e fatos supervenientes. 3. Incidem as Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ quando a tese de enriquecimento sem causa depende da reavaliação das premissas fáticas fixadas no acórdão recorrido. 4. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência sobre penhora e destinação de direitos aquisitivos, sendo, ademais, dispensado o porte de remessa e retorno em autos eletrônicos (art. 1.007, § 3º, do CPC e Resolução n. 2/2017).”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 492, parágrafo único; 502; 503; 505; 1.007, § 3º; CC, art. 884; Resolução n. 2/2017; Resolução n. 7/2025.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 5, 7, 83; STJ, Recurso especial n. 2.015.453/MG, relatora Ministra Fátima Nancy, Terceira Turma, julgado em 2/3/2023.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por FÁBIO MARRAR contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por não ter sido demonstrada a ofensa aos arts. 492, parágrafo único, 502, 503 e 505 do CPC e 884 do CC, pela incidência da Súmula n. 7 do STJ (fls. 430-431). Alega o agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Na contraminuta, a parte agravada aduz que o recurso especial é incabível porque não houve demonstração de contrariedade à legislação federal, que a pretensão recursal demanda reexame de fatos e provas atraindo a Súmula n. 7 do STJ, e requer a manutenção da decisão denegatória e o desprovemento do agravo (fls. 477-480).

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em agravo de instrumento nos autos de execução de título extrajudicial. O julgado foi assim ementado (fls. 265-266):

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. LEILÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO EXECUTADO SOBRE METADE IDEAL DE BEM IMÓVEL. DIREITOS ARREMATADOS PELO EX- CÔNJUGE DO EXECUTADO. DETERMINAÇÃO DE QUE O CREDOR FIDUCIÁRIO FOSSE PAGO COM METADE DO PRODUTO DA ARREMATAÇÃO. CONTRATO ORIGINÁRIO QUITADO. CELEBRAÇÃO DE NOVO FINANCIAMENTO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA APÓS A PENHORA. DISCORDÂNCIA DA EXEQUENTE A RESPEITO DOS CÁLCULOS APRESENTADOS PELO CREDOR FIDUCIÁRIO, COM PRETENSÃO DE QUE O PRODUTO DA ARREMATAÇÃO SEJA DESTINADO À SATISFAÇÃO DE SEU CRÉDITO. INDEFERIMENTO. HOMOLOGAÇÃO DOS CÁLCULOS APRESENTADOS PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. REFORMA. GARANTIA QUE NÃO PODE SOBREPULAR O DIREITO DA EXEQUENTE À SATISFAÇÃO DE SEU CRÉDITO, CONSIDERANDO QUE SEU OBJETO SE ENCONTRAVA PENHORADO E FORA DA ESFERA PATRIMONIAL DISPONÍVEL DO EXECUTADO. PRODUTO DA ALIENAÇÃO JUDICIAL QUE DEVERÁ SER DESTINADO AO PAGAMENTO DOS IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE A METADE IDEAL PERTENCENTE AO EXECUTADO E À QUITAÇÃO DO DÉBITO EXEQUENDO. O credor fiduciário foi intimado via postal e, posteriormente, por carta precatória a respeito da penhora. Em resposta, informou que foram pagas cento e uma de cento e vinte parcelas do contrato, restando um saldo devedor de R\$17.550,13 (vál. p/ abr/2020). Aquele saldo devedor se referia ao contrato nº 653553-4, que previu o pagamento de cento e vinte parcelas no valor de R\$1.468,74. Sucede que o executado e o credor fiduciário celebraram um novo contrato de empréstimo em 10 de maio de 2021, que também previu pacto adjeto de alienação do mesmo bem imóvel. Os cálculos homologados pelo nobre magistrado a quo foram elaborados com base nessa nova avença. Ora, após a penhora, o bem não

mais se encontrava na esfera patrimonial disponível do executado, e, portanto, não poderia ser oferecido em garantia, e o credor fiduciário tinha ciência da constrição. A nova garantia aceita pelo credor fiduciário não tem o condão de sobrepujar o direito da exequente à satisfação de seu crédito. Por isso, malgrado as disposições do novo contrato permaneçam hígidas em relação aos contratantes, o pacto adjeto não pode ser oposto à exequente. Aplica-se, em relação a ela, o antigo brocardo romano segundo o qual *res inter alios acta, allis nec prodest nec nocet* (os atos dos contratantes não aproveitam nem prejudicam a terceiros). E, considerando o quanto decidido no Agravo de Instrumento nº 2099654-57.2022.8.26.0000, no sentido de que o produto da arrematação seria destinado ao pagamento da metade do saldo devedor do contrato originário; e considerando, ainda, que o credor fiduciário informou que referido contrato já foi quitado, o produto obtido com a arrematação dos direitos do executado sobre o imóvel deverá ser destinado à quitação do débito exequendo e da dívida de IPTU incidente sobre a metade ideal pertencente ao executado, não havendo falar em levantamento de valores pelo BANCO BRADESCO S/A. Agravo provido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 394):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. CARÁTER INFRINGENTE. HIPÓTESE DE REJEIÇÃO. Inexistência de defeito na prestação jurisdicional a justificar a interposição do recurso. Suficiência da fundamentação para a solução dada. Caráter infringente revelado pelas razões recursais, com pretensão de rediscutir o que ficou claramente definido. Contradição ou obscuridade inexistentes. Embargos de declaração rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 492, parágrafo único, do CPC, porque o acórdão recorrido teria proferido decisão de natureza diversa da pedida ao destinar integralmente o produto da arrematação à satisfação do crédito exequendo e de IPTU, desconsiderando a determinação anterior de quitação do saldo devedor do financiamento, porquanto deveria ter resolvido a relação jurídica de modo certo e conforme a ordem de pagamento fixada;

b) 502, 503, 505 do CPC, pois a decisão atacada teria violado a coisa julgada formada no agravo de instrumento anterior que estabeleceu a quitação, com

o produto da arrematação, da metade do saldo devedor do contrato originário, visto que o Tribunal de origem decidiu novamente questão já decidida na mesma lide;

c) 884 do CC, porquanto a manutenção do acórdão recorrido acarretaria enriquecimento sem causa da exequente ao receber valores apurados com base no valor do imóvel e não apenas dos direitos aquisitivos, sem destinar parcela para quitação do saldo fiduciário.

d) Resolução STJ/GP n. 2/2017, visto que o recorrente dispensa o recolhimento de porte de remessa e retorno nos processos eletrônicos (fl. 274).

Requer o provimento do recurso, seja admitido para conhecimento, reforme o acórdão recorrido, para que se reconheça a violação à coisa julgada e se determine a destinação do produto da arrematação à quitação da metade do saldo devedor do contrato originário e, sucessivamente, ao pagamento do IPTU e do débito exequendo, com concessão de efeito suspensivo.

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso especial pretende reexaminar cláusulas contratuais e provas atraindo as Súmulas n. 5 e n. 7 do STJ, sustenta ausência de interesse recursal do executado e ilegitimidade ativa, afirma que após a adjudicação não havia débito fiduciário a ser satisfeito com o produto da arrematação, requer o não conhecimento ou o improvimento do recurso e a aplicação de penalidades por litigância de má-fé (fls. 414-426).

É o relatório.

VOTO

Passo à análise das alegadas violações.

I – Violação do art. 492, parágrafo único, do Código de Processo Civil

O art. 492, parágrafo único, do CPC impõe ao juiz o dever de decidir a lide nos limites em que foi proposta, sendo-lhe vedado proferir decisão de natureza

diversa da pedida, bem como condenar em quantidade superior ou em objeto distinto do demandado. O agravante alega que o acórdão recorrido violou esse dispositivo ao destinar integralmente o produto da arrematação à satisfação do crédito exequendo e do IPTU, desconsiderando a destinação parcial anteriormente fixada para quitação do saldo fiduciário.

O Tribunal de origem, contudo, manteve o entendimento de que a nova garantia fiduciária fora constituída após a penhora e, portanto, não poderia sobrepor-se ao direito da exequente, porque o bem já estava fora da esfera patrimonial do executado. Ao reconhecer que o contrato originário estava quitado e que o novo pacto não produzia efeitos contra terceiros, o acórdão respeitou os limites da lide, apenas aplicando o direito à situação concreta, sem extrapolar o pedido formulado. Rever tal conclusão demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório, providência vedada pela Súmula n. 7/STJ.

II – Violação dos arts. 502, 503 e 505 do Código de Processo Civil

Os arts. 502 a 505 do CPC tratam da imutabilidade da coisa julgada e da impossibilidade de rediscussão de questões já decididas. O agravante sustenta que houve violação à coisa julgada formada no agravo de instrumento anterior, que teria determinado a destinação do produto da arrematação para a quitação de metade do saldo devedor do contrato originário.

Todavia, o Tribunal estadual, com base nas provas constantes dos autos, destacou que o contrato garantido por alienação fiduciária indicado pelo agravante já se encontrava integralmente quitado, e que a avença superveniente foi celebrada após a penhora, circunstância que impede sua oponibilidade à exequente. Assim, não se configurou violação à coisa julgada, pois o acórdão não contrariou decisão anterior, mas apenas considerou fatos jurídicos novos que afastam a aplicabilidade

do entendimento anterior. Reavaliar tais circunstâncias importaria reexame de provas e análise de cláusulas contratuais, vedados pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

III – Violação do art. 884 do Código Civil

O art. 884 do CC veda o enriquecimento sem causa, assegurando que ninguém pode obter vantagem patrimonial à custa de outrem sem justa causa. O agravante alega que a decisão recorrida permite o enriquecimento ilícito da exequente, ao destinar todo o produto da arrematação ao crédito exequendo, sem reservar parte do valor à quitação do saldo fiduciário, o que violaria a boa-fé e o equilíbrio contratual.

O Tribunal de origem, contudo, assentou que não há enriquecimento indevido, uma vez que o produto da arrematação decorre de bem já penhorado e cujo ônus fiduciário original fora extinto, inexistindo crédito a ser satisfeito em favor do banco fiduciário. A destinação integral ao pagamento do crédito exequendo e dos tributos incidentes segue a lógica da execução e não implica qualquer vantagem indevida. Modificar tal premissa demandaria reavaliação das provas e reinterpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável na via especial, atraindo, mais uma vez, a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

IV – Violação da Resolução STJ/GP n. 2/2017

A matéria não se presta a infirmar a admissibilidade do recurso especial. Primeiro, porque, tratando-se de processo eletrônico, há dispensa legal do porte de remessa e retorno, nos termos do art. 1.007, § 3º, do CPC/2015 (“É dispensado o recolhimento do porte de remessa e de retorno no processo em autos eletrônicos”), regra expressamente replicada pela normativa do STJ (v.g., Resolução STJ/GP 2 /2017, art. 4º; e Resolução STJ/GP 7/2025, art. 5º, § 3º). O próprio portal oficial do STJ esclarece que o porte só é exigido quando houver remessa física — o que, hoje,

é excepcional. Logo, inexistente deserção por ausência de porte em autos eletrônicos e a alegação é, além de juridicamente improcedente, inútil ao deslinde do REsp (não se trata de violação de lei federal apta a ensejar o conhecimento, mas de hipótese expressamente afastada por lei e por ato normativo do próprio Tribunal).

O acórdão recorrido, ainda, encontra-se em harmonia com precedentes desta Corte de Justiça, atraindo a aplicação da Súmula 83/STJ:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/15. OMISSÃO. PRIMAZIA DO JULGAMENTO DE MÉRITO. PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ART. 835, XII, DO CPC/15. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO. PENHORA SOBRE OS DIREITOS DERIVADOS DA RELAÇÃO OBRIGACIONAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. EXEQUENTE QUE RECEBERÁ OS BENS NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRAREM. DIREITO REAL OU PESSOAL. VIABILIDADE DA PENHORA QUANDO O EXEQUENTE FIGURA COMO PROMITENTE VENDEDOR DO IMÓVEL. ART. 857 DO CPC /15. CONSEQUÊNCIAS. SUB-ROGAÇÃO (CONFUSÃO ENTRE CREDOR E DEVEDOR) OU ALIENAÇÃO COATIVA DO BEM PENHORADO (PERCEPÇÃO DO QUANTUM DEVIDO). PRETENSÃO ACOLHIDA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. 1. Execução de título extrajudicial, ajuizada em 28/4/2020, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 25/4/2022 e concluso ao gabinete em 4/8/2022. 2. O propósito recursal consiste em decidir se, nos termos do art. 835, XII, do CPC/15, a penhora pode recair sobre direitos aquisitivos derivados de contrato de promessa de compra e venda quando ausente registro da avença e quando o exequente for o proprietário/promitente vendedor do imóvel. 3. O CPC/15 autoriza a penhora dos direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia (art. 835, inciso XII). Construção que não recai sobre o bem objeto do contrato, mas sobre os direitos – com expressão econômica – que derivam da relação obrigacional firmada pelo executado. Precedentes desta Corte. 4. A penhora de direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda independe do registro do negócio jurídico. O exequente, após os devidos atos expropriatórios, adquirirá os direitos aquisitivos penhorados no estado em que se encontrarem, sejam de caráter pessoal, sejam reais – a depender da existência ou não do registro da avença. 5. No que tange às consequências da penhora sobre direitos aquisitivos, estabelece o art. 857 do CPC/15 que, “feita a penhora em direito e ação do executado, e não tendo ele oferecido embargos ou sendo estes rejeitados, o exequente ficará sub-rogado nos direitos do executado até a concorrência de seu crédito”. Nos termos do §1º, pode o

exequente preferir, ao invés da sub-rogação, a alienação judicial do direito penhorado. 6. Na situação de o executado ser o titular de direitos de aquisição de imóvel e o exequente ser o proprietário desse mesmo bem, podem ser de duas ordens as consequências da penhora sobre direitos aquisitivos: (I) ao escolher a sub-rogação, eventualmente, poderá ocorrer a confusão, na mesma pessoa, da figura de promitente comprador e vendedor, conforme art. 381 do CC/02; ou (II) ao optar pela alienação judicial do título, seguir-se-ão os trâmites pertinentes e o exequente perceberá o valor equivalente (art. 879 e seguintes do CPC/15). **Nesta hipótese, o terceiro arrematante se sub-rogará nos direitos e obrigações decorrentes do contrato, tornando-se titular do crédito, e se apropriará do produto da cobrança do crédito e, uma vez satisfeito o crédito que arrematou, será obrigado a dar quitação ao devedor.** 7. Não há, em tese, restrição legal para o deferimento da penhora dos direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda, ainda que o exequente seja o promitente vendedor/proprietário do imóvel e que a referida avença tampouco esteja registrada. Recorda-se, no ponto, a natureza instrumental da penhora, a constituir tão somente pressuposto para os ulteriores atos executivos. 8. Trata-se de conclusão que privilegia os interesses do credor, sem onerar sobremaneira o devedor (art. 805 do CPC/15). No ponto, obstar o exequente de penhorar os direitos aquisitivos coloca-o em desvantagem frente a eventuais credores, uma vez que é a partir do ato de constrição propriamente dito que exsurge a preferência na execução de tais direitos (art. 797, *caput*, CPC/15). 9. Hipótese em que o acórdão recorrido decidiu que não há como penhorar direitos aquisitivos de contrato de compra e venda quando o exequente figura como proprietário/promitente vendedor do imóvel objeto da avença. Necessidade de reforma do decisum. 10. Recurso especial conhecido e provido para determinar a penhora sobre os direitos aquisitivos decorrentes do contrato de promessa de compra e venda. (RECURSO ESPECIAL Nº 2.015.453 - MG (2022/0226135-2). T3 – TERCEIRA TURMA. Relatora Ministra FÁTIMA NANCY, DJe 02/03/2023, sem grifos no original.)

V - 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 CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.664.432 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0209195-4

Número de Origem:

10121855420178260100 10129428220168260100 21967261020238260000

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

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 : FABIO MARRAR

ADVOGADO : RONALDO PAVANELLI GALVÃO - SP207623

AGRAVADO : MARIA DA CONSOLAÇÃO FARIA

ADVOGADO : FRANCISCO SOARES LUNA - SP094021

AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADA : ERIKA CHIARATTI MUNHOZ MOYA - SP132648

AGRAVADO : OKSANA CRISTINA ANTUNES MARRAR

ADVOGADO : MARCELLO MONTEIRO FERREIRA NETTO - SP140526

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026