SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2199162 - SP (2024/0305134-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	SIMONE SOARES DE SIQUEIRA AVILLA
ADVOGADOS	:	DANIELA GIL SILVA- SP299850
		CARLOS ALBERTO MALUF SANSEVERINO- SP074093
		ERICA RODRIGUES FORTES- SP395910
RECORRIDO	:	MOEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
OUTRO NOME	:	KLABIN SEGALL MOEMA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.
ADVOGADOS	:	MURILO RODRIGUES- SP480005
		BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS- SP386783

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO ULTERIOR. ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL EM LEILÃO POSTERIOR AO AJUIZAMENTO DA LIDE. NULIDADE ABSOLUTA. SANEAMENTO PROCESSUAL.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Recurso especial interposto em face de acórdão que rejeitou a inclusão do arrematante como litisconsorte passivo necessário, sob o argumento de que a arrematação do imóvel em leilão ocorreu em momento posterior ao ajuizamento da ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em decidir se o arrematante de imóvel adquirido em leilão que ocorreu após o ajuizamento da ação anulatória de atos executivos extrajudiciais deve figurar como litisconsorte passivo necessário.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não houve debate na instância de origem acerca da prescrição da dívida (art. 206, §5º do CPC), o que inviabiliza o conhecimento do recurso quanto ao ponto por ausência de prequestionamento.

4. Nos termos do art. 114 do CPC, o litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes.

5. A inobservância do dever de inclusão do litisconsorte necessário na lide leva à nulidade absoluta da sentença proferida sem o seu comparecimento.

6. Apesar de o leilão ter ocorrido após o ajuizamento da ação, mantém-se a necessidade de o arrematante ser litisconsorte necessário, porquanto o objetivo final da ação anulatória é desfazer a cadeia de eventos que culminou na arrematação, o que afeta diretamente o direito do arrematante.

Documento eletrônico VDA59245171 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 20/08/2026 15:18:38
Publicação no DJEN/CNJ de 25/08/2026. Código de Controle do Documento: bd27c543-2039-41f8-ad02-6b93eefd68b6

7. A ulterioridade da formação do litisconsórcio, quando necessário, apresenta-se como forma de regularização processual, permitindo-se a integração do contraditório daqueles que devem figurar no processo.
8. Hipótese em que a devedora fiduciante ajuizou ação anulatória de execução extrajudicial contra o credor fiduciário, mas que, no curso da lide, o bem litigioso foi arrematado por terceiro. Apesar de o leilão ter ocorrido após o ajuizamento da ação, necessária a formação do litisconsórcio passivo ulterior, haja vista que o direito do arrematante será diretamente influenciado pela sentença que discutirá a anulação dos atos executivos extrajudiciais prévio à arrematação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso especial conhecido parcialmente e, nesta extensão, provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta extensão, dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 18 de agosto de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA59245171 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 20/08/2026 15:18:38
Publicação no DJEN/CNJ de 25/08/2026. Código de Controle do Documento: bd27c543-2039-41f8-ad02-6b93eefd68b6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2199162 - SP (2024/0305134-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	SIMONE SOARES DE SIQUEIRA AVILLA
ADVOGADOS	:	DANIELA GIL SILVA- SP299850
		CARLOS ALBERTO MALUF SANSEVERINO- SP074093
		ERICA RODRIGUES FORTES- SP395910
RECORRIDO	:	MOEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
OUTRO NOME	:	KLABIN SEGALL MOEMA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.
ADVOGADOS	:	MURILO RODRIGUES- SP480005
		BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS- SP386783

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO ULTERIOR. ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL EM LEILÃO POSTERIOR AO AJUIZAMENTO DA LIDE. NULIDADE ABSOLUTA. SANEAMENTO PROCESSUAL.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Recurso especial interposto em face de acórdão que rejeitou a inclusão do arrematante como litisconsorte passivo necessário, sob o argumento de que a arrematação do imóvel em leilão ocorreu em momento posterior ao ajuizamento da ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em decidir se o arrematante de imóvel adquirido em leilão que ocorreu após o ajuizamento da ação anulatória de atos executivos extrajudiciais deve figurar como litisconsorte passivo necessário.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Não houve debate na instância de origem acerca da prescrição da dívida (art. 206, §5º do CPC), o que inviabiliza o conhecimento do recurso quanto ao ponto por ausência de prequestionamento.

4. Nos termos do art. 114 do CPC, o litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes.

5. A inobservância do dever de inclusão do litisconsorte necessário na lide leva à nulidade absoluta da sentença proferida sem o seu comparecimento.

6. Apesar de o leilão ter ocorrido após o ajuizamento da ação, mantém-se a necessidade de o arrematante ser litisconsorte necessário, porquanto o objetivo final da ação anulatória é desfazer a cadeia de eventos que culminou na arrematação, o que afeta diretamente o direito do arrematante.

Documento eletrônico VDA59245172 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 20/08/2026 15:18:33
Código de Controle do Documento: f44dea98-11b9-408f-b779-dd37cebb1022

7. A ulterioridade da formação do litisconsórcio, quando necessário, apresenta-se como forma de regularização processual, permitindo-se a integração do contraditório daqueles que devem figurar no processo.
8. Hipótese em que a devedora fiduciante ajuizou ação anulatória de execução extrajudicial contra o credor fiduciário, mas que, no curso da lide, o bem litigioso foi arrematado por terceiro. Apesar de o leilão ter ocorrido após o ajuizamento da ação, necessária a formação do litisconsórcio passivo ulterior, haja vista que o direito do arrematante será diretamente influenciado pela sentença que discutirá a anulação dos atos executivos extrajudiciais prévio à arrematação.
IV. DISPOSITIVO E TESE
9. Recurso especial conhecido parcialmente e, nesta extensão, provido.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por SIMONE SOARES DE SIQUEIRA AVILLA, fundamentado exclusivamente na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Ação: anulatória de procedimento de execução extrajudicial ajuizada por SIMONE SOARES DE SIQUEIRA AVILLA em face de MOEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial (e-STJ fl. 558).

Acórdão: o TJ/SP negou provimento à apelação interposta por SIMONE SOARES DE SIQUEIRA AVILLA, nos termos da seguinte ementa:

> APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA DE PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. GARANTIA POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. Documentos apresentados nos autos que comprovam a regularidade do procedimento de consolidação da propriedade em nome da apelada, com realização de leilões e expedição de termo de quitação de dívida. Nulidade do procedimento extrajudicial que não se verifica, ante a ausência de prejuízo à devedora, pois teve ampla oportunidade de quitação do débito, o que não fez. Cerceamento de defesa não verificado, ante a desnecessidade de prova pericial. Relatório constando todas as parcelas em atraso. Inexistência de demonstração de quitação do débito, ônus da autora. Admissão de inadimplemento de parcelas vencidas em 2016. Eventual prescrição da cobrança de alguma parcela que não atinge o direito subjetivo em si mesmo de rescisão do negócio. Litisconsórcio passivo com o arrematante. Desnecessidade. Arrematação do imóvel posterior ao ajuizamento e durante a instrução processual. Cessão de crédito à instituição financeira que não afasta a pretensão da apelada, pois assumiu a responsabilidade solidária pela quitação do contrato. Direito de moradia protegido constitucionalmente não tem o condão de elidir a mora confessada pela apelante. Recurso desprovido.(e-STJ fl. 631)

Documento eletrônico VDA59245172 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 20/08/2026 15:18:33
Código de Controle do Documento: f44dea98-11b9-408f-b779-dd37cebb1022

Recurso especial: alega violação do art. 114 do Código de Processo Civil e arts. 189 e 206, § 5º, I, do Código Civil.

Sustenta que a consolidação da propriedade fiduciária e a pretensão de excutir a garantia submetem-se ao mesmo prazo prescricional quinquenal da cobrança do crédito. Assim, requer a anulação do procedimento de consolidação e os atos subsequentes, com imissão na posse.

Argumenta que se violou o litisconsórcio passivo necessário, porquanto se trata de demanda anulatória cujo resultado incidirá diretamente sobre o direito do arrematante; de forma que, sem a participação dele, a sentença seria nula.

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

A questão em discussão consiste em decidir se o arrematante de imóvel adquirido em leilão que ocorreu após o ajuizamento da ação anulatória de atos executivos extrajudiciais deve figurar como litisconsorte passivo necessário.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Na espécie, as partes firmaram contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, regido pela Lei n. 9.514/97. Ante o inadimplemento da devedora fiduciante, ora recorrente (SIMONE SOARES DE SIQUEIRA AVILLA), e respeitadas as formalidades legais necessárias para a constituição em mora, o recorrido (MOEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA), na condição de credor fiduciário, deu início ao procedimento de execução extrajudicial.

2. Buscando a proteção de seu patrimônio, a recorrente (SIMONE SOARES DE SIQUEIRA AVILLA) ingressou com a presente ação anulatória visando desconstituir os atos desse procedimento executório, em face de supostas nulidades, e requereu tutela de urgência para suspender o leilão já agendado.

3. Indeferido o pedido de tutela de urgência, o leilão ocorreu durante a tramitação da ação anulatória. Assim, o bem foi arrematado por um terceiro, o qual não foi incluído no polo passivo da demanda.

4. No que importa ao presente o recurso, a recorrente (SIMONE SOARES DE SIQUEIRA AVILLA) alega que o arrematante deveria ter sido incluído na lide por força do art. 114 do CPC, o qual disciplina o litisconsórcio necessário.

Documento eletrônico VDA59245172 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 20/08/2026 15:18:33
Código de Controle do Documento: f44dea98-11b9-408f-b779-dd37cebb1022

5.O Tribunal local, por sua vez, entende que não se evidencia a necessidade de formação de litisconsórcio passivo, tendo em vista que a arrematação foi posterior ao ajuizamento da ação anulatória e do indeferimento da liminar que apreciou a arguição de nulidade do procedimento extrajudicial em questão. (e-STJ Fl.637)

6. Irresignada, a recorrente apresentou o recurso especial o qual se analisa.

2. DA AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO

7. A recorrente alega que consolidação da propriedade fiduciária e a pretensão de excutir a garantia submetem-se ao mesmo prazo prescricional da cobrança do crédito, de modo que a mora referente às parcelas vencidas entre 05/07/2010 e 05/12/2012 não poderia embasar a consolidação ocorrida apenas após intimação por edital em 11/08/2022, porquanto já fulminada pela prescrição.

8. Sobre o tema, o acórdão recorrido limitou-se a afirmar que "ainda que alguma parcela esteja prescrita, o que deve ser discutido em demanda própria, é inviável se admitir a inexistência de dívida a macular o procedimento extrajudicial, tendo em vista que a prescrição não atinge o direito subjetivo em si mesmo atrelado à rescisão do negócio, e não cobrança de valores". (e-STJ Fl.635)

9. Portanto, não houve debate acerca do art. 206, §5º do CPC, tampouco reconhecimento da prescrição de parte das parcelas, o que inviabiliza o julgamento do recurso quanto ao ponto.

3. DO ARREMATANTE COMO LITISCONSORTE NECESSÁRIO

10. Nos termos do art. 114 do CPC, o litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes.

11. Assim, pelo princípio do contraditório e da ampla defesa, o STJ firmou o entendimento de que o arrematante deve ser citado para integrar o polo passivo da ação que busca desconstituir seu direito, caracterizando o litisconsórcio passivo necessário, porquanto seu direito será diretamente influenciado pela sentença que nulifica o ato culminante da expropriação judicial. (REsp 1.202.022/MS, Terceira Turma, DJe 01/02/2012; REsp 927.334/RS, Primeira Turma, DJe 06/11/2009;)

12. Embora o referido entendimento jurisprudencial tenha sido firmado com base no CPC/73, não se verifica qualquer razão para mudança de posicionamento com a vigência de Código atual, haja vista que os requisitos para a formação do litisconsórcio necessário não se alteraram com a mudança legislativa.

Documento eletrônico VDA59245172 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 20/08/2026 15:18:33
Código de Controle do Documento: f44dea98-11b9-408f-b779-dd37cebb1022

13. Na situação sob julgamento, há a peculiaridade de a ação originária não objetivar a anulação da arrematação, mas dos atos executivos prévios a ela.

14. Assim, quando do ajuizamento da ação, a arrematação ainda não havia acontecido, razão pela qual cabia somente ao então proprietário da coisa objeto da execução figurar no polo passivo. Somente no decorrer da lide, houve o leilão.

15. Portanto, a lide originária, a qual buscava desconstituir os atos prévios ao leilão, sofreu uma mutação fática e jurídica com a ocorrência da arrematação.

16. Tal mudança exige que a análise da necessidade da formação do litisconsórcio necessário considere se a ação originária "por disposição de lei ou pela natureza da relação jurídica controvertida" tem o condão de intervir no direito do terceiro que ingressou na lide de forma superveniente.

17. Por isso, apesar de o leilão ter ocorrido após o ajuizamento da ação, mantém-se a necessidade de o arrematante ser litisconsorte necessário, porquanto o objetivo final da ação anulatória é desfazer a cadeia de eventos que culminou na arrematação, o que afeta diretamente o direito do arrematante.

18. Não há óbices processuais quanto à inclusão do arrematante no polo passivo após o ajuizamento da ação, porquanto o litisconsórcio passivo necessário pode ser inicial, quando determinado no momento da propositura da demanda, por indicação feita em petição inicial; ou ulterior, sugerindo a superveniência de novos legitimados no processo. (EID, Elie Pierre. Litisconsórcio Unitário - Fundamentos, Estrutura e Regime- Ed. 2016)

19. Nessa situação, a admissão de litisconsórcio passivo necessário ulterior se dá pelo dever de regularidade da relação processual, a fim de evitar a extinção do processo sem resolução de mérito.

20. Isso, pois, nos termos do art. 115, parágrafo único do CPC, sendo verificada a pertinência do litisconsórcio passivo necessário, o juiz determinará ao autor que requeira a citação de todos que devam ser litisconsortes, dentro do prazo que assinar, sob pena de extinção do processo.

21. Ademais, a inobservância do dever de inclusão do litisconsorte necessário na lide leva à nulidade da sentença proferida sem o seu comparecimento, razão pela qual a regularização processual é um dever.

22. Portanto, o litisconsórcio necessário passivo ulterior apresenta-se como forma de regularização processual, permitindo a integração do contraditório daqueles que devem figurar no processo. Admite-se assim que seja determinada a

Documento eletrônico VDA59245172 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 20/08/2026 15:18:33
Código de Controle do Documento: f44dea98-11b9-408f-b779-dd37cebb1022

citação do litisconsorte necessário para que venha integrar a relação processual quando o processo já estiver em curso.

3. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

23. Na espécie, a recorrente (SIMONE SOARES DE SIQUEIRA AVILLA) ajuizou a presente ação anulatória de procedimento de execução extrajudicial, em face do recorrido (MOEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA).

24. Contudo, no decorrer do processo, a coisa litigiosa foi arrematada. Assim, a recorrente (SIMONE SOARES DE SIQUEIRA AVILLA) argumenta que o arrematante deveria ter sido incluído no polo passivo da ação por ser litisconsorte necessário.

25. Tal argumentação foi rejeitada pelo Tribunal de origem, sob o argumento que não haveria que se falar em litisconsórcio passivo necessário, "tendo em vista que a arrematação foi posterior ao ajuizamento da ação anulatória e do indeferimento da liminar que apreciou a arguição de nulidade do procedimento extrajudicial em questão". (e-STJ Fl.637)

26. Não merece prosperar tal entendimento. Embora o leilão se configure como fato superveniente à lide originária, o fato é que a natureza da relação jurídica controvertida atinge o direito do arrematante, porquanto é capaz de anular a arrematação. Dessa forma, deve haver litisconsórcio passivo necessário ulterior.

4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PROVIMENTO para anular todos os atos processuais decisórios praticados após a efetivação da arrematação e determinar que a recorrente requeira a citação do arrematante como litisconsorte passivo necessário, no prazo de quinze dias, a contar do trânsito em julgado desta decisão, sob pena de extinção do processo, nos termos do art. 115, parágrafo único, do CPC.

Documento eletrônico VDA59245172 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 20/08/2026 15:18:33
Código de Controle do Documento: f44dea98-11b9-408f-b779-dd37cebb1022

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0305134-3 **PROCESSO ELETRÔNICO** **REsp 2.199.162 / SP**

Número Origem: 11287710420228260100

PAUTA: 18/08/2026 JULGADO: 18/08/2026

Relatora
Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão
Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República
Exmo. Sr. Dr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretária
Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	SIMONE SOARES DE SIQUEIRA AVILLA
ADVOGADO	:	CARLOS ALBERTO MALUF SANSEVERINO - SP074093
ADVOGADA	:	DANIELA GIL SILVA - SP299850
ADVOGADA	:	ERICA RODRIGUES FORTES - SP395910
RECORRIDO	:	MOEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA
OUTRO NOME	:	KLABIN SEGALL MOEMA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.
ADVOGADOS	:	BRUNO DE SOUZA FERREIRA RAMOS - SP386783 MURILO RODRIGUES - SP480005

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Alienação Fiduciária

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nesta extensão, deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Documento eletrônico VDA59224894 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA, TERCEIRA TURMA Assinado em: 18/08/2026 19:13:35
Código de Controle do Documento: F2FB4073-FBB2-4255-BCD4-25D5C7DD7FDC