



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2771567 - BA(2024/0393375-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JOSE MARIO DE SANTANA OLIVEIRA
ADVOGADO : PAULO ROBERTO AZEVEDO SILVA - BA039844
AGRAVADO : G. A. CARNEIRO CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA - MICROEMPRESA
ADVOGADOS : EDUARDO PIMENTEL GOMES GONÇALVES - BA044510
JESSICA FEITOSA DE CARVALHO MELLO - BA058928
TAMILLES PORTO SILVA - BA045962

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO DE POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PRELIMINARES AFASTADAS. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto com fundamento na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia que negou provimento à apelação, mantendo a sentença que julgou procedente o pedido de imissão de posse de imóvel adquirido em leilão extrajudicial.

2. A sentença determinou a imissão de posse, fixou prazo para desocupação voluntária, rejeitou a impugnação ao valor da causa, afastou a denúncia da lide e a incompetência, não reconheceu direito de retenção ou indenização por benfeitorias, nem usucapião especial urbana, e condenou os réus em custas e honorários advocatícios.

3. O acórdão recorrido rejeitou as preliminares e manteve a imissão de posse, assentando que a certidão de matrícula comprova a propriedade, que eventuais nulidades do procedimento extrajudicial extrapolam os limites da lide, que a ausência de citação da companheira não acarreta nulidade, e que não cabe retenção ou indenização por benfeitorias em razão do art. 1.474 do Código Civil.

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a ausência de citação pessoal da companheira do recorrente, configurando composses e litisconsórcio passivo necessário, acarreta nulidade da sentença por falta de integração do contraditório; (ii) saber se houve violação ao contraditório, ampla defesa e devido processo legal na condução da instrução processual, em razão da não realização de audiência para produção de provas orais; (iii) saber se há direito à indenização por benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel, de modo a evitar enriquecimento ilícito da construtora; (iv) saber se o leilão extrajudicial realizado sem intimação pessoal do devedor, sem publicidade adequada e sem assegurar a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação acarreta nulidade do procedimento e dos atos subsequentes.

5. O acórdão recorrido foi proferido com fundamentação adequada e suficiente, demonstrando que o recorrente qualificou-se como solteiro na contestação, não havendo nulidade pela ausência de citação da companheira.

6. As decisões judiciais sobre a condução da instrução processual, incluindo a realização ou não de audiência para coleta de provas orais, são prerrogativas

do julgador, desde que fundamentadas, não configurando violação ao contraditório, ampla defesa ou devido processo legal.

7. O direito à indenização por benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel arrematado em leilão extrajudicial não encontra amparo no ordenamento jurídico, conforme o art. 1.474 do Código Civil, que abrange benfeitorias e acessões pela garantia hipotecária.

8. Eventuais irregularidades no procedimento extrajudicial de consolidação de propriedade do imóvel são prerrogativas exclusivas do devedor fiduciante, qualificação que não é ostentada pelo recorrente.

9. A mera referência a dispositivos legais sem fundamentação suficiente para demonstrar a violação ou negativa de vigência resulta no não conhecimento do recurso especial.

10. O Superior Tribunal de Justiça não atua como terceira instância revisora de fatos, mas como corte de precedentes, com competência para interpretar a lei federal e uniformizar a jurisprudência infraconstitucional.

11. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2771567 - BA(2024/0393375-8)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JOSE MARIO DE SANTANA OLIVEIRA
ADVOGADO : PAULO ROBERTO AZEVEDO SILVA - BA039844
AGRAVADO : G. A. CARNEIRO CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA -
MICROEMPRESA
ADVOGADOS : EDUARDO PIMENTEL GOMES GONÇALVES - BA044510
JESSICA FEITOSA DE CARVALHO MELLO - BA058928
TAMILLES PORTO SILVA - BA045962

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO DE POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PRELIMINARES AFASTADAS. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto com fundamento na alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia que negou provimento à apelação, mantendo a sentença que julgou procedente o pedido de imissão de posse de imóvel adquirido em leilão extrajudicial.
2. A sentença determinou a imissão de posse, fixou prazo para desocupação voluntária, rejeitou a impugnação ao valor da causa, afastou a denúncia da lide e a incompetência, não reconheceu direito de retenção ou indenização por benfeitorias, nem usucapião especial urbana, e condenou os réus em custas e honorários advocatícios.
3. O acórdão recorrido rejeitou as preliminares e manteve a imissão de posse, assentando que a certidão de matrícula comprova a propriedade, que eventuais nulidades do procedimento extrajudicial extrapolam os limites da lide, que a ausência de citação da companheira não acarreta nulidade, e que não cabe retenção ou indenização por benfeitorias em razão do art. 1.474 do Código Civil.
4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se a ausência de citação pessoal da companheira do recorrente, configurando composses e litisconsórcio passivo necessário, acarreta nulidade da sentença por falta de integração do

contraditório; (ii) saber se houve violação ao contraditório, ampla defesa e devido processo legal na condução da instrução processual, em razão da não realização de audiência para produção de provas orais; (iii) saber se há direito à indenização por benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel, de modo a evitar enriquecimento ilícito da construtora; (iv) saber se o leilão extrajudicial realizado sem intimação pessoal do devedor, sem publicidade adequada e sem assegurar a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação acarreta nulidade do procedimento e dos atos subsequentes.

5. O acórdão recorrido foi proferido com fundamentação adequada e suficiente, demonstrando que o recorrente qualificou-se como solteiro na contestação, não havendo nulidade pela ausência de citação da companheira.

6. As decisões judiciais sobre a condução da instrução processual, incluindo a realização ou não de audiência para coleta de provas orais, são prerrogativas do julgador, desde que fundamentadas, não configurando violação ao contraditório, ampla defesa ou devido processo legal.

7. O direito à indenização por benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel arrematado em leilão extrajudicial não encontra amparo no ordenamento jurídico, conforme o art. 1.474 do Código Civil, que abrange benfeitorias e acessões pela garantia hipotecária.

8. Eventuais irregularidades no procedimento extrajudicial de consolidação de propriedade do imóvel são prerrogativas exclusivas do devedor fiduciante, qualificação que não é ostentada pelo recorrente.

9. A mera referência a dispositivos legais sem fundamentação suficiente para demonstrar a violação ou negativa de vigência resulta no não conhecimento do recurso especial.

10. O Superior Tribunal de Justiça não atua como terceira instância revisora de fatos, mas como corte de precedentes, com competência para interpretar a lei federal e uniformizar a jurisprudência infraconstitucional.

11. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de JOSÉ MARIO DE SANTANA OLIVEIRA contra decisão que inadmitiu recurso especial, interposto com fulcro na alínea "a" do permissivo constitucional, objetando-se decisão tomada pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, em acórdão assim ementado (e-STJ, fl. 366):

"APELAÇÃO CÍVEL. IMISSÃO DE POSSE. IMÓVEL ADQUIRIDO POR ARREMATACÃO DE HASTA PÚBLICA EM FAVOR DA CAIXA

ECONÔMICA FEDERAL E POSTERIORMENTE VENDIDA AO AUTOR. PRELIMINARES AFASTADAS. CERTIDÃO DE MATRÍCULA APRESENTADA. NULIDADE EM PROCESSO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL QUE EXTRAPOLA OS LIMITES OBJETIVOS DA LIDE. SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL. AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DO CÔNJUGE DO POSSUIDOR QUE SE APRESENTA COMO SOLTEIRO. IMPOSSIBILIDADE DE BENEFICIAR-SE DA PRÓPRIA TORPEZA. NULIDADES NÃO EVIDENCIADAS. A RETENÇÃO DE BENFEITORIAS. DESCABIMENTO. HIPOTECA QUE ABARCA AS ACESSÕES E CONSTRUÇÕES FEITAS NO IMÓVEL. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.474 CC. PROVA PERICIAL DESPICIENDA AO DESLINDE DA LIDE DE IMISSÃO DE POSSE CUJO OBJETO SE RESTRINGE À COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE. RECURSO NÃO PROVIDO"

Os embargos de declaração opostos pelo ora recorrente foram rejeitados (e-STJ, fls. 424-430; 517-521).

Em seu recurso especial (e-STJ, fls. 534-572), o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos de lei federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 113, 114, 115, 238, 239 e 242 do CPC, pois teria havido ausência de citação pessoal da companheira do recorrente, configurando composses e litisconsórcio passivo necessário, o que acarretaria nulidade da sentença por falta de integração do contraditório.

(ii) arts. 9º, 10 e 369 do CPC, sob o argumento que não teria sido observado rigorosamente o contraditório, ampla defesa e devido processo legal na condução da instrução processual que não determinou audiência, o que – por consequência – teria culminado com a supressão de produção probatória.

(iii) arts. 1.219 e 884 do CC, com base no argumento de que não teria sido assegurado o direito à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas, de maneira a acarretar enriquecimento ilícito da construtora.

(iv) Lei 9.514/1997 (arts. 26, 27 e 39) e Decreto-lei 70/1966 (arts. 29 a 41, 34 e 36, parágrafo único), pois o leilão extrajudicial teria sido realizado sem intimação pessoal do devedor, sem publicidade adequada e sem assegurar a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação, o que acarretaria nulidade do procedimento e dos atos subsequentes

Em juízo prévio de admissibilidade, o eg. TJBA inadmitiu o apelo nobre (e-STJ, fls. 577-588), dando ensejo ao presente agravo (e-STJ, fls. 592-609).

Contraminuta oferecida (e-STJ, fls. 592-608).

É o relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, a autora G A Carneiro Construções e Incorporações Ltda-ME alegou ter adquirido, em 01/12/2015, imóvel residencial registrado sob a matrícula 26.690 e que não conseguiu exercer a posse porque o bem estaria ocupado pelo requerido; por isso, propôs ação de imissão de posse com pedido de tutela antecipada.

A sentença julgou procedente o pedido, antecipou os efeitos da tutela para determinar a imissão de posse, fixou prazo de 60 dias para desocupação voluntária, rejeitou a

impugnação ao valor da causa, afastou a denúncia da lide e a incompetência, não reconheceu direito de retenção ou indenização por benfeitorias nem usucapião especial urbana, e condenou os réus em custas e honorários de 15% sobre o valor da causa, com exigibilidade suspensa pela gratuidade (e-STJ, fls. 230-238).

No acórdão, a Primeira Câmara Cível rejeitou as preliminares e negou provimento à apelação, mantendo a imissão de posse; assentou que a certidão de matrícula comprovaria a propriedade, que eventuais nulidades do procedimento extrajudicial da Caixa Econômica Federal extrapolariam os limites da lide, que a ausência de citação da companheira não acarretaria nulidade, e que não caberia retenção ou indenização por benfeitorias em razão do art. 1.474 do Código Civil, sendo desnecessária prova pericial; majorou os honorários para 17% (e-STJ, fls. 366-373).

A irresignação não merece prosperar.

Entendo que a recorrente não logrou êxito em demonstrar a alegada violação ou negativa de vigência ao arts. 113, 114, 115, 238, 239 e 242 do Código de Processo Civil.

Com efeito, o acórdão do Tribunal de origem (e-STJ, fls. 372) foi proferido com fundamentação adequada e suficiente à conclusão de que o ora recorrente apresentou-se como único possuidor do bem imóvel na audiência inicial deste processo. Ficou demonstrado nas instâncias ordinárias que o recorrente qualificara-se como solteiro na respectiva contestação. Neste sentido, força é convir que o recorrente tenta valer-se da própria torpeza em notório argumento contraditório (*venire contra factum proprium*).

Com igual sorte a alegação de violação aos arts. 9º, 10 e 369 do CPC. As decisões judiciais fundamentadas quanto à escolha da forma de condução da instrução processual, proferidas pelas instâncias ordinárias, em que se insere a decisão pela realização ou não de audiência para coleta de provas orais, insere-se prerrogativa do julgador.

Nessa ordem de intelecção, não há de se cogitar em transgressão ao contraditório, ampla defesa e devido processo legal quando o magistrado simplesmente utilizou-se daquela prerrogativa de forma fundamentada.

Dessa forma, há de se lembrar que o juiz é o destinatário final das provas. Sendo assim, possui a prerrogativa de livre valoração do acervo probatório segundo o entendimento pacificado na jurisprudência deste STJ. (AREsp n. 2.975.332/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/9/2025, DJEN de 26/9/2025.); (AREsp n. 2.850.958/PA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 15/9/2025.); (AgInt no AREsp n. 1.975.654/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/5/2025, DJEN de 12/9/2025.)

No que tange a violação aos arts. 1.219 e 884 do CC, o Acórdão do Tribunal de origem motivadamente afastou a pretensão à indenização por benfeitorias úteis e necessárias realizadas, assim como o argumento de enriquecimento ilícito da construtora (e-STJ, fls. 372-373):

“Certo ainda que o eventual direito de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel arrematado em execução de hipoteca e adquirido por terceiro de boa-fé em leilão extrajudicial promovido pela CEF, não encontra amparo no ordenamento jurídico, vez que conforme art. 1.474 do Código

Civil de 2002, as benfeitorias e acessões, construções e melhorias promovidas no imóvel são abrangidas pela garantia hipotecária, independentemente da sua transcrição na matrícula do imóvel e, ainda se assim não fosse deve ser postulado, em ação própria contra quem entender de direito, de forma que despicienda a realização de perícia a comprovar a sua realização no bojo da ação de imissão de posse”

Em remate, entendo que o recorrente também não logrou demonstrar qualquer violação aos dispositivos da Lei Federal nº 9.514/1997 e ao Decreto-Lei nº 70/1966. Na verdade, o questionamento acerca de eventuais irregularidades ou ilicitudes no âmbito do procedimento extrajudicial de consolidação de propriedade do bem imóvel é prerrogativa exclusiva do devedor fiduciante, qualificação que não é ostentada pelo ora recorrente.

Assim, considerada a satisfatória motivação do acórdão recorrido, depreende-se que a agravante não correlacionou eficientemente os argumentos recursais aos dispositivos apontados como violados (AgRg no AREsp n. 572.553/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 12/2/2015, DJe de 19/2/2015).

A mera referência aos dispositivos legais sem a suficiente fundamentação demonstradora da violação ou negativa de vigência dos dispositivos legais resulta no desconhecimento do recurso especial (Agravo em Recurso Especial 1871253/DF, Relator Ministro Marco Buzzi, in DJe de 09.08.2022).

Vale lembrar que este STJ não é uma terceira instância (AgInt no AREsp n. 1.343.618/PR, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023.) revisora de fatos, mas sim uma corte de precedentes cuja competência recursal precípua reside na interpretação da lei federal e na uniformização da jurisprudência à nível infraconstitucional.

Ante todo o exposto, conheço do agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.771.567 / BA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0393375-8

Número de Origem:
05065027520168050080

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

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOSE MARIO DE SANTANA OLIVEIRA

ADVOGADO : PAULO ROBERTO AZEVEDO SILVA - BA039844

AGRAVADO : G. A. CARNEIRO CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA -
MICROEMPRESA

ADVOGADOS : EDUARDO PIMENTEL GOMES GONÇALVES - BA044510
JESSICA FEITOSA DE CARVALHO MELLO - BA058928
TAMILLES PORTO SILVA - BA045962

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

TERMO

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

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

Brasília, 09 de março de 2026