



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2791003 - GO (2024/0427283-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : DONIZETTI AMORIM DE LIMA
AGRAVANTE : LUCIANA APARECIDA DE OLIVEIRA AMORIM DE LIMA
ADVOGADOS : DANIEL APARECIDO AMORIM - MG093404
ANA PAULA OLIVEIRA MIZAEI MARTINS - MG151008
MARCELO MORAGAS PUGLIA - MG093567
AGRAVADO : HARLLEY FABRICIO SANTOS MARTINS
AGRAVADO : SILVANIA TELES MARTINS
ADVOGADO : ROBERTO ARANTES DE FARIAS - GO030008

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL (LEI Nº 9.514/1997). ARREMATACÃO DO IMÓVEL. NULIDADE DO PROCEDIMENTO. DISCUSSÃO INCABÍVEL EM MÉRITO DE AÇÃO PETITÓRIA. BOA-FÉ DO ARREMATANTE. CONEXÃO E PREJUDICIALIDADE EXTERNA. AUSÊNCIA DE VINCULAÇÃO ENTRE AS DEMANDAS. TAXA DE OCUPAÇÃO. CABIMENTO. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A pretensão de reforma do acórdão que reconhece a higidez dos pressupostos processuais da ação de imissão na posse, que se funda no direito de propriedade, e não na posse, demandaria a revisão do contexto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.
2. O entendimento do Tribunal de origem, segundo o qual a tramitação de ação anulatória de leilão extrajudicial não configura prejudicialidade externa, nem conexão apta a ensejar a suspensão da ação de imissão na posse, está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior.
3. A discussão acerca da nulidade do procedimento de consolidação da propriedade e leilão extrajudicial (Lei nº 9.514/1997) é impertinente à ação de imissão na posse, de natureza petitória, movida pelo adquirente

de boa-fé, cujo direito à posse se fundamenta no domínio e na matrícula imobiliária válida. O reexame da alegada nulidade como óbice à imissão esbarra no óbice da Súmula n. 7 do STJ.

4. O arbitramento da taxa de ocupação, prevista no art. 37-A da Lei nº 9.514/1997, em favor dos arrematantes, decorre da ocupação injusta por parte dos devedores fiduciários, visando evitar o enriquecimento sem causa, sendo a revisão dessa conclusão fática inviável em recurso especial (Súmula n. 7 do STJ).

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2791003 - GO (2024/0427283-7)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : DONIZETTI AMORIM DE LIMA
AGRAVANTE : LUCIANA APARECIDA DE OLIVEIRA AMORIM DE LIMA
ADVOGADOS : DANIEL APARECIDO AMORIM - MG093404
ANA PAULA OLIVEIRA MIZAEI MARTINS - MG151008
MARCELO MORAGAS PUGLIA - MG093567
AGRAVADO : HARLEY FABRICIO SANTOS MARTINS
AGRAVADO : SILVANIA TELES MARTINS
ADVOGADO : ROBERTO ARANTES DE FARIAS - GO030008

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. LEILÃO EXTRAJUDICIAL (LEI Nº 9.514/1997). ARREMATACÃO DO IMÓVEL. NULIDADE DO PROCEDIMENTO. DISCUSSÃO INCABÍVEL EM MÉRITO DE AÇÃO PETITÓRIA. BOA-FÉ DO ARREMATANTE. CONEXÃO E PREJUDICIALIDADE EXTERNA. AUSÊNCIA DE VINCULAÇÃO ENTRE AS DEMANDAS. TAXA DE OCUPAÇÃO. CABIMENTO. REANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. NÃO CABIMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. A pretensão de reforma do acórdão que reconhece a higidez dos pressupostos processuais da ação de imissão na posse, que se funda no direito de propriedade, e não na posse, demandaria a revisão do contexto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.
2. O entendimento do Tribunal de origem, segundo o qual a tramitação de ação anulatória de leilão extrajudicial não configura prejudicialidade externa, nem conexão apta a ensejar a suspensão da ação de imissão na posse, está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior.
3. A discussão acerca da nulidade do procedimento de consolidação da propriedade e leilão extrajudicial (Lei nº 9.514/1997) é impertinente à ação de imissão na posse, de natureza petitória, movida pelo adquirente de boa-fé, cujo direito à posse se fundamenta no domínio e na matrícula

imobiliária válida. O reexame da alegada nulidade como óbice à imissão esbarra no óbice da Súmula n. 7 do STJ.

4. O arbitramento da taxa de ocupação, prevista no art. 37-A da Lei nº 9.514/1997, em favor dos arrematantes, decorre da ocupação injusta por parte dos devedores fiduciários, visando evitar o enriquecimento sem causa, sendo a revisão dessa conclusão fática inviável em recurso especial (Súmula n. 7 do STJ).

5. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por Donizetti Amorim de Lima e Luciana Aparecida de Oliveira Amorim de Lima (DONIZETTI E LUCIANA) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo, por sua vez, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas a e c, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. SUPOSTA NULIDADE DO PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DO BEM. NÃO COMPROVAÇÃO. ÔNUS DA PROVA. AUSÊNCIA DE CONEXÃO E PREJUDICIALIDADE EXTERNA. HONORÁRIOS RECURSAIS. 1. O leilão se constitui em ato jurídico perfeito e apto a gerar os seus efeitos, dentre os quais a transferência do domínio do imóvel para o arrematante, implicando no direito de imissão na posse do bem arrematado, segundo autoriza o art. 30 da Lei nº 9.514/1997, assim, eventual nulidade da hasta extrajudicial não pode prejudicar o adquirente de boa-fé que não as deu causa, sendo hipótese de conversão dos direitos em perdas e danos. 2. Destarte, resta evidente que os requeridos/apelantes não se desincumbiu do ônus probatório a eles imposto, mostrando-se incensurável a sentença de procedência no tocante ao pleito recursal de imissão dos requerentes/apelados na posse do imóvel objeto da lide. 3. Inexiste conexão (art. 55 do CPC) entre a ação de imissão de posse proposta pelo arrematante de imóvel em leilão extrajudicial com a ação de anulação de transferência de domínio, quando não lhes for comum o pedido ou a causa de pedir. 4. Apelo desprovido, com majoração dos honorários recursais. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. (e-STJ, fl. 637)

Os embargos de declaração de DONIZETTI e LUCIANA foram rejeitados (e-STJ, fls. 667-681).

Nas razões do agravo, DONIZETTI e LUCIANA apontaram (1) violação dos arts. 485, incisos I e IV, do CPC, sustentando ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo e requerendo indeferimento da petição inicial ou extinção sem julgamento de mérito; (2) contrariedade dos arts. 313,

inciso V, alínea a, e 55, §§ 2º e 3º, do CPC, afirmando a existência de conexão e necessidade de suspensão do processo de imissão de posse em virtude de ação anulatória de venda/leilão extrajudicial e consolidação de propriedade; (3) nulidade dos atos de consolidação da propriedade e do leilão extrajudicial, com reflexos impeditivos à imissão na posse, amparados na necessidade de notificação pessoal válida do devedor fiduciante; e (4) contrariedade do art. 37-A da Lei nº 9.514/1997, pugnando pelo afastamento da condenação em taxa de ocupação e pela inversão dos ônus sucumbenciais.

Houve apresentação de contraminuta por Harley Fabrício Santos Martins e Silvânia Teles Martins (HARLEY e SILVÂNIA) defendendo a manutenção da inadmissibilidade do recurso (e-STJ, fls. 838/843).

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Contextualização fática

Na origem, o caso cuida de ação de imissão de posse proposta por HARLEY e SILVÂNIA, adquirentes por leilão extrajudicial de imóvel situado em Goiânia, com pedido de tutela de urgência e taxa de ocupação; o Juízo de primeira instância julgou procedentes os pedidos, deferindo a imissão de posse, confirmando a liminar, e condenando DONIZETTI e LUCIANA ao pagamento de taxa de ocupação mensal de 1% do valor do imóvel, desde a arrematação até a efetiva desocupação, além de custas e honorários de 10%; foram acolhidos embargos de declaração para apenas aclarar a base de cálculo da taxa de ocupação, fixando que o “valor do imóvel” equivale ao valor de compra constante da matrícula.

Ao julgar recurso de apelação, o TJGO manteve a sentença, afirmando que o leilão é ato jurídico perfeito apto a transferir domínio e autorizar imissão na posse nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/1997, e que eventual nulidade da hasta não pode prejudicar adquirente de boa-fé, devendo converter-se em perdas e danos, além de afastar conexão e prejudicialidade com ação anulatória, e majorar honorários recursais em 2%.

Foi, então, interposto recurso especial por DONIZETTI e LUCIANA.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve contrariedade dos arts. 485, incisos I e IV, do Código de Processo Civil, justificando indeferimento da inicial ou extinção sem julgamento de mérito; (ii) estão presentes conexão e prejudicialidade externa que imponham reunião/suspensão dos processos, à luz dos arts. 55, §§ 2º e 3º, e 313, inciso V, alínea a, do Código de Processo Civil; (iii) a discussão sobre nulidade da consolidação /leilão extrajudicial impede a imissão de posse do adquirente de boa-fé, considerado o art. 30 da Lei nº 9.514/1997; e (iv) a condenação em taxa de ocupação encontra respaldo no art. 37-A da Lei nº 9.514/1997.

(1) Da alegada violação dos arts. 485, I e IV, do CPC (pressupostos processuais)

Em seu apelo nobre, DONIZETTI e LUCIANA alegam que a ação de imissão na posse deveria ser extinta sem julgamento do mérito, nos termos dos arts. 485, incisos I e IV, do Código de Processo Civil, por ausência de pressupostos de desenvolvimento válido e regular do processo. O argumento central reside na premissa de que a ação de imissão na posse exigiria comprovação de má-fé do possuidor direto (tese que a confunde com a ação possessória), sendo o título executivo (aquisição em leilão) oriundo de um procedimento viciado, o que, por si só, afastaria a má-fé e a legitimidade da posse de HARLEY e SILVANA.

Ocorre que a ação de imissão na posse ostenta natureza petítória, sendo o seu objeto o exercício do direito real de propriedade, nos termos do art. 1.228 do Código Civil (“o proprietário tem o direito de reaver a coisa do poder de quem injustamente a possua ou detenha”). Para a procedência da presente demanda, basta, de fato, a comprovação do domínio, e HARLEY e SILVÂNIA possuem título de propriedade registrado (R.07-36.576, e-STJ fl. 24) e a posse injusta, entendida esta como a ausência de título que justifique a detenção do bem por DONIZETTI e LUCIANA contra o proprietário arrematante.

Nesse cenário, o TJGO refutou as teses de DONIZETTI e LUCIANA, assentando que a ação de imissão de posse é o meio adequado para resguardar o direito do adquirente de boa-fé, conforme se extrai do acórdão:

1. O leilão se constitui em ato jurídico perfeito e apto a gerar os seus efeitos, dentre os quais a transferência do domínio do imóvel para o arrematante, implicando no direito de imissão na posse do bem arrematado, segundo autoriza o art. 30 da Lei nº 9.514/1997, assim, eventual nulidade da hasta extrajudicial não pode prejudicar o adquirente de boa-fé que não as deu causa, sendo hipótese de conversão dos direitos em perdas e danos. (e-STJ, fl. 637)

A reanálise das conclusões do acórdão local, que validou a propositura da ação e a regularidade dos seus pressupostos processuais sob o prisma do direito de propriedade, demanda inegável incursão no panorama fático-probatório dos autos para reexaminar a alegada ausência de pressupostos processuais.

Com efeito, a premissa fática de que a posse de DONIZETTI e LUCIANA não seria injusta foi implicitamente afastada pelo Tribunal estadual ao reconhecer a validade do título de propriedade de HARLEY e SILVÂNIA. O conhecimento da violação do art. 485 do CPC, nesse contexto, implicaria reabrir o debate sobre a (in)justiça da posse e a adequação da via eleita. Tendo o Tribunal estadual concluído pela adequação do rito e pela presença dos requisitos da ação petitória, a alteração desse entendimento esbarra no óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIROS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. AUSÊNCIA. INTEMPESTIVIDADE DOS EMBARGOS. FUNDAMENTO SUFICIENTE PARA MANUTENÇÃO DO JULGADO NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 283 DO STF. OFENSA AO DISPOSTO NO ART. 506 DO CPC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO DA MATÉRIA. SÚMULA Nº 211 DO STJ. PREQUESTIONAMENTO FICTO. NECESSIDADE DE INDICAÇÃO DE CONTRARIEDADE AO ART. 1.022 DO CPC, QUANTO AO TEMA ESPECÍFICO. ALEGAÇÃO DE MÁ-FÉ E DE POSSE INJUSTA DO TERCEIRO EMBARGANTE. NECESSIDADE DE REVOLVIMENTO DO ARCABOUÇO FÁTICO-PROBATÓRIO CARREADO AOS AUTOS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DESTA CORTE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

[...]

4. A alteração das conclusões do acórdão recorrido acerca da boa-fé e posse justa exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir, para ambas as alíneas do permissivo constitucional, o óbice da Súmula n.º 7 do STJ.

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.882.355/RS, de minha relatoria, julgado em 19/8/2024, DJe de 22/8/2024)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. 1. POSSE INJUSTA. REQUISITOS. REVISÃO. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE.

SÚMULA 7/STJ. 2. INDENIZAÇÃO. REQUERIMENTO NA CONTESTAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTE. 3. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. As instâncias ordinárias, após profunda análise do conjunto fático-probatório, concluíram ser injusta a posse da ora insurgente sobre o imóvel porquanto exercida sem amparo em título de domínio ou qualquer outro que justifique a ocupação do bem. Assim, para rever as conclusões do acórdão recorrido seria imprescindível o reexame de provas, o que atrai a Súmula n. 7/STJ.

2. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que, nas ações possessórias, pode o réu deduzir, na contestação, pedido indenizatório, desde que correlato à matéria, dado o caráter dúplice dessas demandas, o que não se verifica na presente hipótese.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.314.158/SC, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/4/2020, DJe de 24/4/2020)

Assim, não se pode conhecer do recurso quanto ao ponto.

(2) Da alegada violação dos arts. 313, V, a, e 55, §§ 2º e 3º, do CPC (conexão e prejudicialidade externa)

DONIZETTI e LUCIANA argumentam que o processo de imissão na posse deveria ser suspenso em virtude da pendência de julgamento da ação anulatória do leilão invocando a existência de conexão e prejudicialidade externa, nos termos dos arts. 55, §§ 2º e 3º, e 313, V, a, do CPC.

O TJGO, ao analisar o pleito, rejeitou expressamente a arguição de conexão e de prejudicialidade externa, mantendo a tramitação da ação de imissão na posse, sob o argumento de que os elementos de ambas as ações seriam distintos, não havendo que se falar em vinculação.

Confira-se:

3. Inexiste conexão (art. 55 do CPC) entre a ação de imissão de posse proposta pelo arrematante de imóvel em leilão extrajudicial com a ação de anulação de transferência de domínio, quando não lhes for comum o pedido ou a causa de pedir. (e-STJ, fl. 637)

A jurisprudência deste Superior Tribunal, em situações análogas, firmou-se no sentido de que a ação anulatória (que discute vícios ou nulidades no procedimento do leilão extrajudicial ou na consolidação da propriedade, envolvendo o devedor fiduciante e a instituição financeira credora) e a ação de imissão na posse (movida pelo arrematante, terceiro de boa-fé, para obter a posse com base no domínio adquirido) encerram objetos e causas de pedir distintos. A ação de imissão visa apenas conferir a posse ao

proprietário, e eventual procedência da anulatória não afeta a esfera jurídica do terceiro adquirente de boa-fé, resolvendo-se a questão em perdas e danos na esfera própria.

Sobre isso, confira-se o seguinte precedente da Segunda Seção desta Corte Superior:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. INCIDENTE DE CONFLITO DE COMPETÊNCIA. DEMANDAS COM OBJETOS DISTINTOS. INEXISTÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO CONTRADITÓRIA SOBRE COMPETÊNCIA. INADEQUAÇÃO DO INCIDENTE COMO SUCEDÂNEO RECURSAL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que não conheceu de conflito de competência suscitado entre o Juízo da Vara Cível da Comarca de Cocalzinho de Goiás e o Juízo da 1ª Vara Federal Cível e Criminal de Anápolis, ao fundamento de inexistência de manifestação contraditória acerca da competência dos Juízos envolvidos, bem como de autonomia das demandas em questão, a saber: ação de imissão na posse e ação anulatória de leilão. O agravante sustentou a existência de prejudicialidade externa entre as ações, além do risco de dano irreparável. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se as demandas em trâmite nos Juízos envolvidos possuem conexão ou prejudicialidade externa suficiente para configurar o conflito positivo de competência; e (ii) saber se o incidente de conflito de competência pode ser utilizado como sucedâneo recursal para suspender a tramitação da ação de imissão na posse. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O art. 66 do Código de Processo Civil prevê que o conflito de competência ocorre quando dois ou mais juízos declaram-se competentes ou incompetentes para julgar a mesma causa, ou quando há controvérsia sobre a reunião ou separação de processos por conexão. No caso concreto, os Juízos não apresentaram manifestação contraditória sobre a competência, nem há risco de decisões conflitantes.

4. A ação de imissão na posse e a ação anulatória de leilão possuem objetos e finalidades distintas: enquanto a primeira, em tramitação na Justiça Estadual, versa sobre a posse do imóvel, a segunda, na Justiça Federal, discute a validade do leilão extrajudicial do mesmo bem. Essa autonomia afasta a configuração de prejudicialidade externa robusta.

5. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça veda o uso do incidente de conflito de competência como sucedâneo recursal ou como instrumento para revisar decisões de mérito ou suspender processos, considerando a finalidade estrita desse instituto, que é resolver controvérsias sobre competência entre órgãos jurisdicionais.

6. As alegações de risco de dano irreparável e de existência de precedentes que autorizariam a suspensão das ações em trâmite

conjunto não encontram amparo nos fatos dos autos, pois não se demonstrou conexão suficiente ou inevitável entre as demandas capaz de configurar conflito de competência.

7. A decisão monocrática atacada está alinhada à jurisprudência consolidada do STJ, que reconhece a possibilidade de tramitação independente de ações possessórias e de ações relacionadas à propriedade, salvo situações excepcionalíssimas de conexão inafastável.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo interno desprovido.

Teses de julgamento: "1. O conflito de competência somente se configura quando há manifestação contraditória de competência ou incompetência entre dois ou mais juízos sobre a mesma causa ou controvérsia relevante. 2. **Demandas relacionadas à posse e à propriedade podem tramitar de forma independente, salvo em situações excepcionalíssimas de conexão robusta que inviabilizem decisões harmônicas.** 3. O incidente de conflito de competência não pode ser utilizado como sucedâneo recursal ou como meio de suspensão de ações judiciais, dada sua finalidade estrita de solucionar controvérsias sobre competência jurisdicional".

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 66 e 67.

Jurisprudência relevante citada: STJ, RCD no CC n. 153.199/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 11/10/2017; STJ, AgRg no CC n. 131.891/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Seção, julgado em 10/9/2014; STJ, AgInt no REsp n. 1.398.114/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 22/6/2020.

(AgInt no CC n. 205.030/GO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Seção, julgado em 18/2/2025, DJEN de 24/2/2025 – sem destaques no original)

No caso concreto, com base nas circunstâncias e elementos fáticos, o Tribunal estadual afastou a prejudicialidade externa entre as demandas. Assim, reconhecer a conexão ou a prejudicialidade externa, de forma a suspender a ação de imissão na posse neste caso específico, dependeria, para ser provida, da configuração da má-fé do adquirente (HARLEY e SILVÂNIA) ou da inoponibilidade da posse injusta, o que implicaria o reexame do contexto fático e a eventual má-fé – matéria vedada em recurso especial.

O acolhimento das teses de conexão e prejudicialidade externa, portanto, no caso concreto, esbarra no óbice da súmula n. 7/STJ.

(3) Da nulidade do procedimento de consolidação/leilão e do art. 30 da Lei nº 9.514/1997

DONIZETTI e LUCIANA buscam, ainda, utilizar a ação de imissão na posse para discutir a nulidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade e

do subsequente leilão, alegando, em especial, a ausência de notificação pessoal válida. Sustentam que essa nulidade seria um fato impeditivo do direito dos adquirentes à imissão na posse, afastando a aplicação do art. 30 da Lei nº 9.514/1997.

Conforme já assinalado, a ação de imissão na posse tem natureza petítória e se atém ao exame do título de domínio e da posse injusta. O Tribunal estadual decidiu de forma incisiva que:

1. O leilão se constitui em ato jurídico perfeito e apto a gerar os seus efeitos, dentre os quais a transferência do domínio do imóvel para o arrematante, implicando no direito de imissão na posse do bem arrematado, segundo autoriza o art. 30 da Lei nº 9.514/1997, assim, eventual nulidade da hasta extrajudicial não pode prejudicar o adquirente de boa-fé que não as deu causa, sendo hipótese de conversão dos direitos em perdas e danos. (e-STJ, fl. 637)

Para afastar esse entendimento, seria necessário que os recorrentes demonstrassem que a posse de HARLEY e SILVÂNIA se enquadra em uma exceção à regra de proteção do arrematante, como a demonstração de má-fé ou ciência inequívoca dos vícios que maculavam o processo expropriatório. No entanto, o TJGO expressamente reconheceu o ato jurídico perfeito (o leilão e a transferência do domínio) e a boa-fé presumida dos arrematantes, conferindo-lhes o direito de imissão na posse com base no art. 30 da Lei nº 9.514/1997.

A rediscussão sobre a existência de nulidade do leilão ou a afirmação da má-fé dos adquirentes exige a reavaliação das provas e fatos contidos nos autos da ação de imissão e dos documentos referentes ao leilão, o que é vedado em recurso especial.

A propósito:

AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. HASTA PÚBLICA. ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL. EXISTÊNCIA DE DÍVIDA CONDOMINIAL. PERÍODO ANTERIOR À ARREMATAÇÃO. DÉBITOS CONDOMINIAIS NÃO ESPECIFICADOS NO EDITAL DE PRACEAMENTO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. PRESSUPOSTOS NÃO CONFIGURADOS. PRETENSÃO RECURSAL. VIOLAÇÃO DE LEI FEDERAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. INCIDÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. O exame da pretensão recursal de reforma do acórdão recorrido exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão e a reinterpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos dos enunciados das Súmulas 5 e 7 do STJ. Dissídio prejudicado.

2. Agravo interno não provido.

Assim, a pretensão recursal esbarra, novamente, no óbice da Súmula n. 7 do STJ.

(4) Da alegada violação do art. 37-A da Lei nº 9.514/1997 (taxa de ocupação)

Por fim, DONIZETTI e LUCIANA impugnam a condenação ao pagamento da taxa de ocupação mensal de 1% sobre o valor de compra do imóvel, alegando que residem em outro Estado (Minas Gerais) e que a ocupação seria, portanto, indevida. Requerem, ainda, a inversão dos ônus sucumbenciais.

A Lei nº 9.514/1997, em seu art. 37-A, estabelece claramente a obrigação do devedor fiduciante de pagar ao novo adquirente, a título de taxa de ocupação, o valor mensal correspondente a um percentual do valor do imóvel, desde a data da arrematação até a efetiva imissão na posse.

O TJGO confirmou a condenação por reconhecer que DONIZETTI e LUCIANA não se desincumbiram do ônus probatório de afastar a ocupação injusta:

2. Destarte, resta evidente que os requeridos/apelantes não se desincumbiu do ônus probatório a eles imposto, mostrando-se incensurável a sentença de procedência no tocante ao pleito recursal de imissão dos requerentes/apelados na posse do imóvel objeto da lide. (e-STJ, fl. 637)

O fato de DONIZETTI e LUCIANA residirem em outro Estado, como alegam, não altera a natureza da posse injusta exercida sobre o imóvel (seja direta ou indireta, impedindo a fruição pelo adquirente) após a arrematação e a consolidação da propriedade. A condenação se justifica para evitar o enriquecimento sem causa dos ex-devedores que, de alguma forma (direta ou por intermédio de locatário, conforme sustentado por HARLEY e SILVÂNIA em suas contrarrazões), fruía do bem sem o devido título legal.

Revisar a conclusão de que houve ocupação injusta a justificar a incidência do art. 37 -A da Lei nº 9.514/1997 demandaria, novamente, a rediscussão do conjunto fático-probatório, o que é vedado pelo enunciado da Súmula n. 7 do STJ.

Por conseguinte, afastada a tese principal que levou à procedência dos pedidos, não há que se falar em inversão dos ônus sucumbenciais.

Diante do exposto, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de HARLEY e SILVÂNIA, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.791.003 / GO
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0427283-7

Número de Origem:

549428634 54942863420208090051

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DONIZETTI AMORIM DE LIMA

AGRAVANTE : LUCIANA APARECIDA DE OLIVEIRA AMORIM DE LIMA

ADVOGADOS : DANIEL APARECIDO AMORIM - MG093404

ANA PAULA OLIVEIRA MIZAEI MARTINS - MG151008

MARCELO MORAGAS PUGLIA - MG093567

AGRAVADO : HARLLEY FABRICIO SANTOS MARTINS

AGRAVADO : SILVANIA TELES MARTINS

ADVOGADO : ROBERTO ARANTES DE FARIAS - GO030008

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de novembro de 2025