



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2901545 - SP (2025/0118931-4)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : GILDETE MONTEIRO RIBEIRO AQUINO LUBAS
ADVOGADOS : REGIANE COIMBRA MUNIZ DE GOES CAVALCANTI - SP108852
HELMO RICARDO VIEIRA LEITE - SP106005
MARCELO DE CAMARGO SANCHEZ PEREIRA - SP164042
AGRAVADO : PAULO ANTONIO FERNANDES
AGRAVADO : ANDREA CARIELO FONSECA FERNANDES
ADVOGADO : CARLOS FERNANDO NEVES AMORIM - SP099246
INTERES. : JOSE ROBERTO CHIMENTI AURIEMO

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL. ARREMATAÇÃO. INTIMAÇÃO. NULIDADE. ALEGAÇÃO. AFASTAMENTO. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. É inviável rever o entendimento firmado pelo acórdão recorrido sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.
2. Ademais, de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, uma vez expedida a carta de arrematação e transferida a propriedade com o registro no cartório imobiliário, não é possível a desconstituição do ato nos próprios autos do cumprimento de sentença, sendo necessário o ajuizamento de ação autônoma.
3. 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 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2901545 - SP (2025/0118931-4)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : GILDETE MONTEIRO RIBEIRO AQUINO LUBAS
ADVOGADOS : REGIANE COIMBRA MUNIZ DE GOES CAVALCANTI - SP108852
HELMO RICARDO VIEIRA LEITE - SP106005
MARCELO DE CAMARGO SANCHEZ PEREIRA - SP164042
AGRAVADO : PAULO ANTONIO FERNANDES
AGRAVADO : ANDREA CARIELO FONSECA FERNANDES
ADVOGADO : CARLOS FERNANDO NEVES AMORIM - SP099246
INTERES. : JOSE ROBERTO CHIMENTI AURIEMO

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL. ARREMATACÃO. INTIMAÇÃO. NULIDADE. ALEGAÇÃO. AFASTAMENTO. REVISÃO. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. É inviável rever o entendimento firmado pelo acórdão recorrido sem a análise dos fatos e das provas da causa, o que atrai a incidência da Súmula nº 7/STJ.
2. Ademais, de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, uma vez expedida a carta de arrematação e transferida a propriedade com o registro no cartório imobiliário, não é possível a desconstituição do ato nos próprios autos do cumprimento de sentença, sendo necessário o ajuizamento de ação autônoma.
3. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por GILDETE MONTEIRO RIBEIRO AQUINO LUBAS contra a decisão que inadmitiu recurso especial. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo proferiu acórdão em conformidade com a seguinte ementa:

"Agravo de instrumento - Cumprimento de sentença - Arrematação de imóvel - Alegação de nulidade por falta de intimação dos atos processuais Descabimento - Executada intimada da data de realização do leilão - Carta de arrematação registrada no cartório de imóveis, bem como expedido termo de emissão de posse em nome do arrematante - Necessidade de ajuizamento de ação própria para discutir as questões levantadas - Aplicabilidade do art. 903, § 4º, do CPC - Recurso improvido" (e-STJ fl. 133).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 173/177).

O recurso especial interposto pela recorrente foi provido pelo Superior Tribunal de Justiça para determinar o retorno dos autos à origem a fim de que fosse realizado novo julgamento dos aclaratórios cujo acórdão restou assim ementado:

"Processual Civil. Embargos de Declaração. Omissão reconhecida. Ausência de nulidade ou prejuízo processual. Embargos acolhidos para fins aclaratórios, sem efeitos infringentes" (e-STJ fl. 333).

Em novo recurso especial (e-STJ fls. 340/357), fundamentado no art. 105, III, alínea "a", do permissivo constitucional, a recorrente alega violação dos arts. 272, § 2º, 513, § 2º, I, e 903, § 1º, I, e § 2º, do Código de Processo Civil.

Aduz que a falta de intimação da advogada, Dra. Jael Oliveira Marques, constitui nulidade absoluta, visto que sua patrona não foi cadastrada no início do cumprimento de sentença, o que impediu a defesa adequada.

Salienta que alegou a nulidade da intimação na primeira oportunidade que teve para se manifestar nos autos do cumprimento de sentença.

Assevera que a parte recorrida não juntou a procuração da advogada que representa recorrente.

Menciona que a *"(...) falta de intimação da advogada JAEL não pode ser suprida pela afirmação de 'defesa' ou 'recurso' do advogado do marido Audir, porque são pessoas distintas com advogados diferentes"* (e-STJ fl. 346).

Sustenta que sua intimação para cumprir a sentença foi feita em nome de advogados que não a representavam, o que gerou cerceamento de defesa e nulidade dos atos processuais.

Argumenta que a arrematação do imóvel foi realizada com vício, o que deveria permitir sua invalidação nos próprios autos.

Ao final, requer o provimento do recurso.

Após a apresentação das contrarrazões às e-STJ fls. 1.148/1.159, o recurso foi inadmitido na origem, sobrevivendo daí o presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A irresignação não merece prosperar.

Cuida-se, na origem, de agravo de instrumento interposto por Gildete Monteiro Ribeiro Aquino Lubas, ora recorrente, contra a decisão do magistrado de primeiro grau de jurisdição que, nos autos de cumprimento de sentença, rejeitou a impugnação que apresentou.

O Tribunal de origem negou provimento ao recurso por entender que a executada foi intimada da data de realização do leilão e que, após a expedição da carta de arrematação, a invalidação da arrematação deve ser pleiteada por ação autônoma, conforme o art. 903, § 4º, do CPC.

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento de recurso especial anteriormente interposto, determinou o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento dos embargos de declaração, reconhecendo a alegada negativa de prestação jurisdicional, para que fosse enfrentada a alegação de falta de intimação da advogada da recorrente.

Em novo julgamento dos declaratórios, acolhidos para sanar a omissão apontada sem, contudo, atribuir-lhes efeitos infringentes, o Tribunal estadual teceu as seguintes considerações:

(i) não houve nulidade processual ou prejuízo capaz de invalidar os atos praticados no cumprimento de sentença. As questões relacionadas à arrematação e

eventuais vícios de intimação já foram amplamente analisadas e rejeitadas em instâncias anteriores;

(ii) tanto a recorrente quanto seu esposo foram representados pelos mesmos advogados durante a fase de conhecimento, que foram regularmente intimados também na fase de cumprimento de sentença, em conformidade com o art. 513, § 2º, I, do CPC. Qualquer irregularidade relacionada à mudança de patronos foi sanada, com a restituição de prazos após reclamação da falta de intimação adequada;

(iii) a preclusão impede que as questões levantadas pela recorrente sejam novamente discutidas, visto que o agravo de instrumento interposto por seu marido já transitou em julgado, reconhecendo que a parte executada se inteirou de todos os atos processuais sem alegar vício no momento oportuno;

(iv) reafirma a validade da arrematação do imóvel, que foi realizada por valor compatível com a avaliação oficial, e que a impugnação apresentada pela recorrente não possui fundamento técnico. A arrematação tornou-se perfeita, acabada e irretratável com a expedição da carta de arrematação e o registro no Cartório de Imóveis, conforme o art. 903, § 4º, do CPC; e

(v) qualquer discussão sobre vícios ou nulidade da arrematação deve ser feita por meio de ação autônoma, na qual o arrematante deverá figurar como litisconsorte necessário, conforme o art. 903, § 4º, do CPC.

Nesse contexto, a revisão do julgado para entender que os arts. 272, § 2º, 513, § 2º, I, e 903, § 1º, I, e § 2º, do CPC foram violados demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, consoante disposto na Súmula nº 7/STJ.

A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEI N. 9.514 /97. NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR PARA PURGAR A MORA. REGULARIDADE INTIMAÇÃO DA DEVEDORA DA DATA DO LEILÃO. REVISÃO. SÚMULA 7 /STJ.

1. Versa a demanda originária sobre ação anulatória de execução extrajudicial de dívida garantida por alienação fiduciária, na qual se pleiteia a declaração de nulidade do procedimento de consolidação da propriedade do imóvel em nome da Caixa Econômica Federal. A parte autora sustenta que não foram observados os requisitos estabelecidos pela Lei n. 9.514 /1997, especialmente quanto à necessidade de notificação pessoal do devedor para a purga da mora e da intimação acerca das datas designadas para os leilões.

2. A inadimplência contratual permite o início do procedimento de consolidação da propriedade do imóvel, nos termos do contrato entabulado entre as partes, autorizado pela Lei n. 9.514/1997.

Assim, comprovada a mora e a devida notificação do devedor fiduciante, cabível a consolidação da propriedade do bem pela credora fiduciária, o que de fato ocorreu in casu.

3. O acórdão recorrido consignou que a devedora fiduciante foi devidamente intimada. Afastar essa conclusão, para acolher a pretensão da recorrente de nulidade do procedimento por ausência de intimação para purga da mora, implicaria reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7/STJ.

Agravo interno improvido."

(AgInt no REsp 2.195.116/RJ, Relator Ministro HUMBERTO MARTINS, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 15/5/2025)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE

BEM IMÓVEL. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR COMPROVADA. APLICAÇÃO DA SÚMULA N. 83 DO STJ. CIÊNCIA INEQUÍVOCA CONFIGURADA. REVISÃO DO ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE, MAS, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. O entendimento desta Corte Superior consolidou-se no sentido de ser necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial. Incidência da Súmula n. 83 do STJ.

2. De igual forma, a orientação firmada nesta Corte Superior entende que não se decreta a nulidade do leilão, por ausência de intimação pessoal, se ficar demonstrada a ciência inequívoca da parte interessada.

3. A alteração das conclusões do acórdão recorrido exige reapreciação do acervo fático-probatório da demanda, o que faz incidir o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial, mas, nessa extensão, negar-lhe provimento."

(AREsp 2.860.665/RO, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 23/4/2025)

Ademais, o aresto recorrido alinhou-se ao entendimento desta Corte Superior ao entender que a irresignação da recorrente deve ser veiculada em ação própria por já ter sido a carta de arrematação registrada em cartório e já expedido o termo de imissão de posse.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. CITAÇÃO POR EDITAL. IRREGULARIDADE. ANULAÇÃO DOS ATOS PROCESSUAIS, INCLUSIVE A ARREMATACÃO. AÇÃO ANULATÓRIA. ART. 486 DO CPC. NECESSIDADE. LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. INEXISTÊNCIA DE PARTICIPAÇÃO DO ARREMATANTE NO FEITO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Considera-se perfeita, acabada e irretratável a arrematação após a assinatura do auto pelo Juiz, podendo ser anulada apenas por meio de ação própria. Precedentes desta Corte.

3. O arrematante é litisconsórcio necessário na ação de nulidade da arrematação, porquanto seu direito será diretamente influenciado pela sentença que nulifica o ato culminante da expropriação judicial.

4. A ação anulatória de arrematação, na jurisprudência desta Corte exige a participação do arrematante, exequente e executado, que ostentam manifesto interesse jurídico no resultado da demanda.

Precedentes.

5. Agravo interno não provido."

(AgRg nos EDcl no REsp 1.298.338/TO, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, julgado em 22/5/2018, DJe de 29/5/2018)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Na hipótese, não cabe a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, pois o recurso tem origem em decisão interlocutória, sem a prévia fixação de honorários.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.901.545 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0118931-4

Número de Origem:

00402528020168260100 0040252802016826010001623686920088260100
004025280201682601000162368692008826010010972008 01623686920088260100
1623686920088260100 20206373520238260000 202400526385 21710811720228260000
402528020168260100 40252802016826010001623686920088260100
4025280201682601000162368692008826010010972008

Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GILDETE MONTEIRO RIBEIRO AQUINO LUBAS

ADVOGADOS : REGIANE COIMBRA MUNIZ DE GOES CAVALCANTI - SP108852

MARCELO DE CAMARGO SANCHEZ PEREIRA - SP164042

HELMO RICARDO VIEIRA LEITE - SP106005

AGRAVADO : PAULO ANTONIO FERNANDES

AGRAVADO : ANDREA CARIELO FONSECA FERNANDES

ADVOGADO : CARLOS FERNANDO NEVES AMORIM - SP099246

INTERES. : JOSE ROBERTO CHIMENTI AURIEMO

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrigli e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 08 de setembro de 2025