



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2952869 - SP (2025/0200223-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : LUCIANA HAMADA MACIA
ADVOGADOS : DAVI MARQUES DE ARAUJO - SP381520
FELIPE CARVAS - SP316141
DÉBORA SCHALCH - SP113514
AGRAVADO : EMERSON SCORS ALVES
AGRAVADO : MAQUINAS TOTAL INDUSTRIA E COMERCIO DE
COMPONENTES ELETRICOS LTDA
ADVOGADA : SAMANTHA ALCIATI DE MOURA MENDES - SP415128
AGRAVADO : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADO : WILLIAM CARMONA MAYA - SP257198

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. ARREMATÇÃO DE IMÓVEL. COPROPRIETÁRIA ALHEIA À EXECUÇÃO. LEVANTAMENTO DA COTA-PARTE. CONDICIONAMENTO AO TRÂNSITO EM JULGADO DE AÇÃO AUTÔNOMA. QUESTÃO PREJUDICIAL EXTERNA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1.245 DO CC E 503, 507 E 508, TODOS DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial em que se discute a legalidade de decisão que condicionou o levantamento da quota-parte de coproprietária, decorrente da arrematação de imóvel, ao trânsito em julgado de outra ação na qual se debate a própria titularidade do bem.

2. Não há violação do art. 1.245 do CC/02 quando o Tribunal de origem, por prudência e para resguardar a segurança jurídica, reconhece a existência de questão de prejudicialidade externa e condiciona a liberação de valores a resolução definitiva da controvérsia sobre a

propriedade em ação autônoma. Tal medida não nega a eficácia do registro imobiliário, mas busca evitar o risco de decisões conflitantes e prejuízo a terceiros.

3. Afastada a alegação de ofensa a coisa julgada e a preclusão (arts. 503, 507 e 508, todos do CPC) se o acórdão recorrido constata, com base no acervo processual, que a questão sobre a titularidade do bem ainda se encontra *sub judice* em outra demanda, não havendo decisão definitiva e imutável sobre o tema.

4. Revisar as conclusões da instância ordinária, no sentido de que há questão prejudicial pendente e de que não se operou a coisa julgada sobre o direito de propriedade, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

5. Indefere-se o pedido de tutela de urgência para levantamento imediato dos valores quando ausente a probabilidade do direito, dada a existência de fundada controvérsia sobre a titularidade do bem, e presente o risco de irreversibilidade do provimento.

6. 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 TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao 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, 18 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2952869 - SP (2025/0200223-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : LUCIANA HAMADA MACIA
ADVOGADOS : DAVI MARQUES DE ARAUJO - SP381520
FELIPE CARVAS - SP316141
DÉBORA SCHALCH - SP113514
AGRAVADO : EMERSON SCORS ALVES
AGRAVADO : MAQUINAS TOTAL INDUSTRIA E COMERCIO DE
COMPONENTES ELETRICOS LTDA
ADVOGADA : SAMANTHA ALCIATI DE MOURA MENDES - SP415128
AGRAVADO : ITAU UNIBANCO S.A
ADVOGADO : WILLIAM CARMONA MAYA - SP257198

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. ARREMATÇÃO DE IMÓVEL. COPROPRIETÁRIA ALHEIA À EXECUÇÃO. LEVANTAMENTO DA COTA-PARTE. CONDICIONAMENTO AO TRÂNSITO EM JULGADO DE AÇÃO AUTÔNOMA. QUESTÃO PREJUDICIAL EXTERNA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 1.245 DO CC E 503, 507 E 508, TODOS DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de recurso especial em que se discute a legalidade de decisão que condicionou o levantamento da quota-parte de coproprietária, decorrente da arrematação de imóvel, ao trânsito em julgado de outra ação na qual se debate a própria titularidade do bem.

2. Não há violação do art. 1.245 do CC/02 quando o Tribunal de origem, por prudência e para resguardar a segurança jurídica, reconhece a existência de questão de prejudicialidade externa e condiciona a liberação de valores a resolução definitiva da controvérsia sobre a

propriedade em ação autônoma. Tal medida não nega a eficácia do registro imobiliário, mas busca evitar o risco de decisões conflitantes e prejuízo a terceiros.

3. Afastada a alegação de ofensa a coisa julgada e a preclusão (arts. 503, 507 e 508, todos do CPC) se o acórdão recorrido constata, com base no acervo processual, que a questão sobre a titularidade do bem ainda se encontra *sub judice* em outra demanda, não havendo decisão definitiva e imutável sobre o tema.

4. Revisar as conclusões da instância ordinária, no sentido de que há questão prejudicial pendente e de que não se operou a coisa julgada sobre o direito de propriedade, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

5. Indefere-se o pedido de tutela de urgência para levantamento imediato dos valores quando ausente a probabilidade do direito, dada a existência de fundada controvérsia sobre a titularidade do bem, e presente o risco de irreversibilidade do provimento.

6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por LUCIANA HAMADA MACIÁ (LUCIANA) contra decisão do Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que inadmitiu o processamento do recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, deduzido em face de acórdão proferido pela 17ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de relatoria do Desembargador AFONSO BRÁZ, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. PENHORA. IMÓVEL. ARREMATÇÃO. MEAÇÃO DA EX CÔNJUGE. Agravante que visa levantar parte da quantia depositada nos autos, fruto da arrematação do bem sub judice, referente a sua meação, independente do trânsito em julgado da decisão atacada. Inviabilidade do pedido. Existência de questão de prejudicialidade externa. Ação de extinção de condomínio em curso, na qual o agravado alega que a ex-cônjuge não faz jus a meação, dado o regime de casamento adotado ser o da separação total de bens. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.

AGRAVO INTERNO. Recurso manejado contra decisum que indeferiu a antecipação de tutela recursal. Julgamento do agravo de instrumento. Perda de objeto. RECURSO PREJUDICADO (e-STJ, fls. 145-151)

Os embargos de declaração de LUCIANA foram rejeitados (e-STJ, fls. 166-173).

Nas razões do agravo, LUCIANA apontou (1) nulidade da decisão de inadmissibilidade por ausência de fundamentação adequada, com ofensa ao art. 489, § 1º, I, III e V, do CPC; (2) indevida usurpação da competência do Superior Tribunal de Justiça, por ter a Presidência enfrentado o mérito da alegada violação de lei federal sem enquadramento nas hipóteses do art. 932 ou do art. 1.030, I, do CPC; (3) não incidência da Súmula 7/STJ, por se tratar de matérias exclusivamente de direito sobre copropriedade definida pelo registro (art. 1.245 do CC) e coisa julgada/preclusão (arts. 503, 507 e 508 do CPC); (4) necessidade de processamento do especial e concessão de tutela de urgência para permitir o levantamento imediato da cota-parte reservada, sem aguardar trânsito em julgado (e-STJ, fls. 201-212).

Houve apresentação de contraminuta por EMERSON SCORS ALVES e MÁQUINAS TOTAL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COMPONENTES ELÉTRICOS LTDA (EMERSON e outro) [e-STJ, fls. 217-220].

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.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, LUCIANA apontou **(1)** violação do art. 1.245 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002), ao afirmar que a copropriedade decorre do registro imobiliário e independe de reconhecimento judicial, de modo que não se poderia condicionar o levantamento de sua cota-parte ao trânsito em julgado de outro processo; **(2)** violação dos arts. 503, 507 e 508 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), por desprezo a coisa julgada e a preclusão, uma vez que decisões pretéritas, em ação de extinção de condomínio e no próprio feito executivo, já teriam definido sua copropriedade

e resguardado sua cota-parte, sem impugnação; e **(3)** pedido de tutela de urgência para levantamento imediato do valor reservado a sua quota-parte, diante de necessidade de moradia e risco de dano com a postergação (e-STJ, fls. 67-82).

Houve apresentação de contrarrazões por BANCO ITAÚ S.A. (ITAÚ) [e-STJ, fls. 177-187]; e por EMERSON e outro (e-STJ, fls. 189-196).

Contextualização fática

Na origem, o caso cuida de execução de título extrajudicial ajuizada pelo ITAÚ contra EMERSON e outro; três imóveis vinculados ao executado foram penhorados, inclusive o de matrícula nº 202.813 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; a penhora da cota-parte do executado foi deferida em 4/4/2023, com base no art. 843 do CPC; realizada a hasta pública, o bem foi arrematado em 26/6/2024; homologada a arrematação, o Juízo definiu a ordem de pagamentos e reservou a copropriedária 50% do valor, porém condicionou o levantamento “após o trânsito em julgado”. Interposto agravo de instrumento por LUCIANA, o Tribunal estadual negou provimento, reconhecendo prejudicialidade externa decorrente da ação de extinção de condomínio nº 1016841-18.2021.8.26.0002, em que o coexecutado sustenta inexistir copropriedade pela adoção de regime de separação total de bens; a decisão colegiada assentou a necessidade de aguardar o trânsito em julgado antes da liberação dos valores (e-STJ, fls. 53-58).

(1) Violação do art. 1.245 do Código Civil

LUCIANA sustenta violação do art. 1.245 do Código Civil, sob o argumento de que a copropriedade do imóvel penhorado decorre do próprio registro imobiliário e independe de reconhecimento judicial, razão pela qual não se poderia condicionar o levantamento de sua cota-parte ao trânsito em julgado de outro processo. Alega que, conforme a matrícula nº 202.813 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, consta como copropriedária, em partes ideais iguais, com Emerson, e que, à luz do art. 1.245 do Código Civil, a transferência da propriedade se opera com o registro do título translativo no cartório competente, de modo que o acórdão do TJSP teria desconsiderado a eficácia do registro público, impondo restrição indevida ao exercício de seu direito de propriedade (e-STJ, fls. 71-73).

A pretensão não comporta acolhimento.

O TJSP, ao apreciar o agravo de instrumento interposto por Luciana contra a decisão que condicionou o levantamento dos valores ao trânsito em julgado, expressamente reconheceu que o imóvel foi arrematado e que, na origem, foi destinado

à agravante o valor equivalente a 50% da avaliação (R\$ 6.158.000,00 – seis milhões, cento e cinquenta e oito mil reais). Todavia, ponderou que o levantamento imediato não poderia ser autorizado diante da existência de questão pendente em ação de extinção de condomínio proposta pela própria LUCIANA em face de EMERSON, na qual se discute se ela é ou não coproprietária do bem, uma vez que o agravado sustenta a adoção do regime de separação total de bens e a inexistência de contribuição financeira para a aquisição do imóvel.

Consta do acórdão que

[...] foi citado pelo recorrido a existência de uma ação que versa sobre pedido de extinção de condomínio, proposta pela agravante em face dele, autos nº 1016841-18.2021.8.26.0002, em trâmite na 5ª Vara Cível do foro Regional de Santo Amaro/SP, a qual ainda está em fase inicial, pendendo de julgamento (e-STJ, fl. 55/56).

Acrescentou o TJSP que

[...] na recitada ação, em sua peça de defesa, é questionado pelo agravado que a agravante não seria condômina deste bem, eis que casada com ele no regime de separação total de bens, conforme pacto pré-nupcial acostado naqueles autos e que sua participação na transação seria apenas para fins de formalidade, na qualidade de esposa, à época, do comprador (e-STJ, fl. 56).

Diante desse contexto, o Colegiado paulista concluiu que *não se pode autorizar a liberação da quantia questionada pela agravante, sem a comprovação do trânsito em julgado do decisum hostilizado*, ressaltando a prudência do juízo de primeiro grau, *eis que é assegurado a todos o direito de recorrer e, como o agravado já se mostrou contrário ao levantamento da quantia, ele pode impugnar, pelas vias recursais cabíveis, o teor do comando judicial* (e-STJ, fls. 56/57).

Assim, o fundamento determinante do acórdão recorrido não negou a validade do registro imobiliário ou a existência formal da copropriedade, mas apenas condicionou a liberação da quantia a resolução definitiva da controvérsia em outro processo, reconhecendo a existência de questão de prejudicialidade externa que pode afetar o direito material invocado por LUCIANA.

Portanto, não há falar em violação do art. 1.245 do Código Civil. O TJSP não afastou a eficácia do registro como modo de aquisição da propriedade, mas limitou-se a

reconhecer que o levantamento antecipado de valores em execução deve observar a segurança jurídica, especialmente quando pendente ação autônoma que questiona a própria titularidade do bem.

A controvérsia apreciada foi eminentemente fática, concernente a prudência do juízo em evitar decisões conflitantes, e eventual revisão desse entendimento demandaria reexame das circunstâncias concretas da causa, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

(2) Violação dos arts. 503, 507 e 508 do Código de Processo Civil

LUCIANA sustenta, ainda, violação dos arts. 503, 507 e 508 do Código de Processo Civil, sob o argumento de que o TJSP teria desconsiderado a autoridade da coisa julgada e a preclusão consumativa, uma vez que a copropriedade do imóvel e o direito à respectiva cota-parte já teriam sido reconhecidos em decisões pretéritas, tanto em ação de extinção de condomínio como no próprio feito executivo. Alega que tais decisões transitaram em julgado sem impugnação, de modo que não seria mais possível rediscutir a titularidade do bem ou obstar o levantamento do valor que lhe corresponde. Defende, assim, que o acórdão recorrido afrontou a estabilidade e a eficácia das decisões judiciais, violando os arts. 503, 507 e 508 do CPC.

A tese não merece acolhida. O TJSP, ao examinar o agravo de instrumento, foi claro ao assentar que a controvérsia acerca da existência ou não de copropriedade sobre o imóvel ainda está sendo apreciada em ação autônoma de extinção de condomínio, cujo julgamento não havia sido proferido.

O acórdão registrou que

[...] há evidente questão de prejudicialidade externa, eis que o deslinde da ação de extinção do condomínio influenciará sobre a questão posta em análise neste agravo, pois, na eventual hipótese da tese do agravado restar vencedora, se reconhecendo o regime de separação total de bens, a agravante não faria jus à meação ou à quota-parte que pretende levantar (e-STJ, fl. 57).

Dessa forma, o Colegiado estadual afastou a existência de decisão definitiva anterior que tivesse formado coisa julgada material sobre o tema, reconhecendo, ao contrário, que o mérito da relação jurídica ainda está em curso naquela demanda.

O fundamento adotado demonstra que o TJSP não desconsiderou decisões transitadas em julgado, mas, sim, constatou que não há, até o momento, decisão definitiva e imutável acerca da titularidade da propriedade discutida.

Assim, inexistem os pressupostos para aplicação dos arts. 503, 507 e 508 do CPC, pois não se verificou identidade de causa de pedir e pedido entre as demandas, nem se comprovou a ocorrência de decisão passada em julgado sobre o direito de propriedade invocado. O entendimento firmado pelo TJSP decorre da análise dos elementos processuais e documentais dos autos, o que afasta a alegada ofensa a legislação federal e reforça o caráter eminentemente fático da controvérsia.

Dessa maneira, revisar a conclusão alcançada pelo acórdão recorrido – no sentido de que não houve formação de coisa julgada ou preclusão acerca da copropriedade e que a pendência da ação de extinção de condomínio impede o levantamento antecipado dos valores – demandaria o reexame do conjunto probatório e das circunstâncias processuais da causa, providência vedada na via especial, em razão da incidência da Súmula n. 7 do STJ.

(3) Pedido de tutela de urgência

Indefiro o pedido de tutela de urgência formulado por Luciana para levantamento imediato do valor reservado a sua cota-parte, sob o argumento de necessidade de moradia e risco de dano com a postergação (e-STJ, fls. 79-81).

Como visto, o TJSP reconheceu a existência de questão de prejudicialidade externa, em razão da pendência de ação de extinção de condomínio na qual se discute a própria titularidade do bem objeto da execução, ressaltando que eventual liberação antecipada do montante poderia gerar prejuízo irreversível caso a tese do agravado venha a ser acolhida naquela demanda (e-STJ, fl. 57).

Assim, permanecendo controvertida a titularidade da copropriedade e ausente decisão definitiva nos autos da ação de extinção de condomínio, não há espaço para a concessão de tutela de urgência, sob pena de violação do princípio da segurança jurídica e risco de irreversibilidade do provimento. Mantêm-se, portanto, os fundamentos já expendidos para indeferir o levantamento antecipado dos valores.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NÃO CONHECER** do recurso especial e **INDEFERIR** o pedido de tutela de urgência.

É o voto.

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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.952.869 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0200223-0

Número de Origem:

10116236920228260003 22513402820248260000

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

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 : LUCIANA HAMADA MACIA

ADVOGADOS : DÉBORA SCHALCH - SP113514

FELIPE CARVAS - SP316141

DAVI MARQUES DE ARAUJO - SP381520

AGRAVADO : EMERSON SCORS ALVES

AGRAVADO : MAQUINAS TOTAL INDUSTRIA E COMERCIO DE COMPONENTES
ELETRICOS LTDA

ADVOGADA : SAMANTHA ALCIATI DE MOURA MENDES - SP415128

AGRAVADO : ITAU UNIBANCO S.A

ADVOGADO : WILLIAM CARMONA MAYA - SP257198

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

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao 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, 17 de novembro de 2025