



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2226375 - MG(2025/0279068-7)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : JOSE MARIA BUENO DA SILVA
ADVOGADOS : MARCOS CARSALADE RABELLO - MG143430
FILIFE LIMA RIOS CARNEIRO - MG139584
RECORRIDO : GIOVANNI ROCHA DA SILVA
RECORRIDO : LUCIANA TEIXEIRA DE FARIA SILVA
ADVOGADO : DIEGO FERREIRA BARCELOS COSTA - MG107185

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ANULAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PROTEÇÃO AO TERCEIRO ARREMATANTE DE BOA-FÉ. MULTA EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO PROVIDO.

1. A coisa julgada formada na ação anulatória não é oponível ao terceiro arrematante de boa-fé que não participou da relação processual, conforme o art. 506 do CPC, que limita os efeitos da coisa julgada às partes do processo.
2. A arrematação de imóvel em leilão público, uma vez aperfeiçoada, é considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do CPC, sendo protegida a boa-fé do terceiro adquirente.
3. Eventuais vícios no procedimento anterior ao leilão resolvem-se em perdas e danos entre o devedor e o credor fiduciário, sem prejuízo ao direito do arrematante de boa-fé.
4. Embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório, conforme a Súmula 98 do STJ, sendo indevida a aplicação de multa de 2% sobre o valor da causa.
5. Recurso especial provido.

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 e lhe dar 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

RECURSO ESPECIAL Nº 2226375 - MG(2025/0279068-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : **JOSE MARIA BUENO DA SILVA**
ADVOGADOS : **MARCOS CARSALADE RABELLO - MG143430**
: **FILIFE LIMA RIOS CARNEIRO - MG139584**
RECORRIDO : **GIOVANNI ROCHA DA SILVA**
RECORRIDO : **LUCIANA TEIXEIRA DE FARIA SILVA**
ADVOGADO : **DIEGO FERREIRA BARCELOS COSTA - MG107185**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ANULAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. PROTEÇÃO AO TERCEIRO ARREMATANTE DE BOA-FÉ. MULTA EM EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO PROVIDO.

1. A coisa julgada formada na ação anulatória não é oponível ao terceiro arrematante de boa-fé que não participou da relação processual, conforme o art. 506 do CPC, que limita os efeitos da coisa julgada às partes do processo.
2. A arrematação de imóvel em leilão público, uma vez aperfeiçoada, é considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do CPC, sendo protegida a boa-fé do terceiro adquirente.
3. Eventuais vícios no procedimento anterior ao leilão resolvem-se em perdas e danos entre o devedor e o credor fiduciário, sem prejuízo ao direito do arrematante de boa-fé.
4. Embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório, conforme a Súmula 98 do STJ, sendo indevida a aplicação de multa de 2% sobre o valor da causa.
5. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por JOSÉ MARIA BUENO DA SILVA, com fundamento no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJMG).

Na origem, o recorrente ajuizou ação de imissão na posse contra os recorridos, alegando ter adquirido imóvel situado em Contagem/MG, matriculado sob o nº 131.932, por meio de leilão promovido pelo Banco Itaú (e-STJ fl. 835). A sentença julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, com fundamento no art. 485, VI, do CPC, reconhecendo a perda superveniente do interesse de agir, dado que o leilão extrajudicial que fundamentava a propriedade do autor fora anulado em outra demanda (ação anulatória), com trânsito em julgado (e-STJ fl. 836).

Interposta apelação, o Tribunal de origem negou provimento ao recurso. O acórdão recorrido restou assim ementado (e-STJ fls. 919):

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO POSSESSÓRIA. IMPUGNAÇÃO À GRATUIDADE DA JUSTIÇA. PESSOA FÍSICA. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DA DECLARAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA. PRELIMINAR REJEITADA. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ANULAÇÃO DA HASTA POR DECISÃO POSTERIOR TRANSITADA EM JULGADO. PERDA DO INTERESSE DE AGIR. PROCESSO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. RECURSO DESPROVIDO.

- Presume-se verdadeira a declaração de hipossuficiência econômica deduzida por pessoa natural (art. 99, §3º do CPC), motivo por que cabe à parte que impugna o direito ao benefício comprovar fatos que a infirmem. Diante disso, na medida em que, no caso concreto, o benefício foi concedido em sentença, incumbia ao impugnante trazer à peça recursal elementos de convicção indicativos de que houve melhora, a partir de então, situação financeira dos beneficiário à altura de viabilizar o custeio dos encargos processuais sem prejuízo à sua subsistência. Preliminar rejeitada.

- Decretada a anulação de leilão extrajudicial de imóvel, por decisão judicial transitada em julgado, com fundamento na não consolidação da inerente propriedade fiduciária em favor da instituição financeira credora, não é possível que o arrematante reclame pela imissão na posse do bem. Sob esse aspecto, na medida em que nula a referida consolidação, não há como se ter por válidos os atos jurídicos posteriores, tais como a arrematação e a escritura pública relativas ao imóvel, sob pena de indevida relativização dos efeitos da coisa julgada.

- O procedimento especial possessório, porque adstrito à análise da melhor posse a qual não se confunde com a propriedade ou com qualquer outro direito real (art. 1.225, I a XIII do CC) -, não comporta a análise dos potenciais efeitos da evicção (art. 447 e seguintes do CC), que deverão ser objeto, eventualmente, de ação própria.

- Prejudicada a análise da questão possessória por fato superveniente, não há que se propor reforma da sentença que, sob o fundamento de perda superveniente do interesse de agir, julgou extinto o processo sem resolução do mérito. Recurso desprovido. Sentença mantida."

Opostos embargos de declaração, estes foram rejeitados, com aplicação de multa de 2% sobre o valor da causa, por serem considerados protelatórios (e-STJ fls. 941/943).

Nas razões do recurso especial, o recorrente aponta violação aos arts. 499 e 903 do Código de Processo Civil (CPC) e ao art. 182 do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial. Sustenta, em síntese: (i) A arrematação é perfeita, acabada e irretratável, devendo ser protegida a boa-fé do terceiro adquirente, mesmo diante de eventual anulação do procedimento expropriatório anterior; (ii) A anulação do leilão não deve prejudicar o arrematante, devendo a

obrigação ser convertida em perdas e danos a serem suportados pelo causador da nulidade (instituição financeira), mantendo-se a propriedade e a posse com o recorrente; (iii) Divergência jurisprudencial com julgados do TJGO, TJMT e TJRJ, que asseguram a manutenção da arrematação por terceiro de boa-fé, resolvendo-se a nulidade em indenização; (iv) Descabimento da multa aplicada nos embargos de declaração, pois visavam o prequestionamento (e-STJ fls. 968-1001).

Foram apresentadas contrarrazões, pugnando pela manutenção do acórdão e aplicação das Súmulas 7 e 211 do STJ (e-STJ fls. 1058-1062).

O recurso foi admitido na origem (e-STJ fls. 1067).

É o relatório.

VOTO

Inicialmente, conheço do recurso especial, porquanto preenchidos os pressupostos de admissibilidade. A matéria é eminentemente de direito — a interpretação dos efeitos da anulação de leilão extrajudicial sobre o terceiro arrematante de boa-fé — não demandando o reexame do conjunto fático-probatório (Súmula 7/STJ). A divergência jurisprudencial foi devidamente demonstrada mediante cotejo analítico.

1. Da Multa nos Embargos de Declaração

Assiste razão ao recorrente quanto ao afastamento da multa imposta no julgamento dos embargos de declaração. A leitura da peça dos embargos declaratórios revela o nítido propósito de prequestionar a aplicação dos arts. 499 e 903 do CPC frente à tese adotada pelo Tribunal de origem, bem como debater a possibilidade de conversão em perdas e danos.

Consoante a Súmula 98/STJ: "Embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório". Assim, afasto a multa de 2% aplicada pelo Tribunal *a quo*.

2. Do Mérito

A controvérsia cinge-se a definir se a anulação de leilão extrajudicial em demanda movida pelo devedor contra o banco credor atinge a esfera jurídica do terceiro arrematante de boa-fé que não integrou aquela lide, impedindo sua imissão na posse.

O Tribunal *a quo* entendeu que, anulada a consolidação da propriedade por vício de notificação, "não há como se ter por válidos os atos que o sucederam", sob pena de "indevida relativização dos efeitos da coisa julgada".

O acórdão recorrido merece reforma por dois fundamentos centrais: a inoponibilidade da coisa julgada a terceiros e a proteção da arrematação perfeita.

2.1. Os Limites Subjetivos da Coisa Julgada (Art. 506 do CPC)

O Tribunal de origem equivocou-se ao invocar a autoridade da coisa julgada da ação anulatória para atingir o direito do recorrente. Consoante o art. 506 do CPC: "*A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros*".

Compulsando os autos, é incontroverso que a ação anulatória (Processo nº 6011461-59.2015.8.13.0079) tramitou entre os recorridos (devedores fiduciários) e a instituição financeira (Banco Itaú). **O recorrente, terceiro adquirente, não participou daquela relação processual.**

A anulação do procedimento expropriatório, decretada naquele feito, produz efeitos *inter partes*, gerando para o Banco a obrigação de reparar os danos causados aos devedores pela falha na notificação. Contudo, essa decisão não possui eficácia para desconstituir, automaticamente e sem o devido processo legal, o título de propriedade e o direito possessório de terceiro estranho à lide, que adquiriu o bem em leilão público, lavrou escritura e a registrou de boa-fé.

Admitir que a sentença anulatória fulmine o direito do arrematante que não exerceu o contraditório naquela demanda implica violação frontal aos limites subjetivos da coisa julgada e à segurança jurídica.

2.2. A Estabilidade da Arrematação (Art. 903 do CPC)

Corroborando a inoponibilidade da coisa julgada, incide o princípio da irretratabilidade da arrematação, previsto no art. 903 do CPC.

A jurisprudência desta Corte, interpretando o referido dispositivo — cuja *ratio* de proteção ao terceiro arrematante de boa-fé também é aplicável aos leilões extrajudiciais —, orienta que, uma vez assinado o auto e aperfeiçoada a alienação, a arrematação considera-se perfeita, acabada e irretratável.

Eventuais vícios do procedimento anterior (como a falha na notificação do devedor pelo credor fiduciário) resolvem-se em **perdas e danos** em favor do devedor prejudicado, a serem suportadas por quem deu causa à nulidade (o Banco), preservando-se, contudo, a aquisição feita pelo terceiro de boa-fé.

No caso, o recorrente arrematou o imóvel e consolidou a propriedade antes de ter ciência inequívoca de decisão definitiva em contrário oponível a ele. O vício processual cometido pelo Banco não pode ser transferido ao arrematante para lhe retirar a posse, máxime quando este não integrou a ação que reconheceu tal vício.

Assim, deve ser assegurada a imissão na posse do recorrente, remanescendo aos recorridos o direito de pleitear indenização ampla (perdas e danos) contra a instituição financeira, na via própria ou nos autos da anulatória, conforme autoriza o art. 903, § 4º, do CPC e o sistema da Lei nº 9.514/97.

Corroborando o exposto, confira-se:

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 fiduciantes, 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.

(AREsp n. 2.791.003/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 27/11/2025.)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RITO COMUM. VÍCIO DE FUNDAMENTAÇÃO. INEXISTÊNCIA. LEITURA DO RELATÓRIO ANTES DA SUSTENTAÇÃO ORAL INOBSERVÂNCIA. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. NECESSIDADE DE REGISTRO PARA SER OPOSTA EM FACE DE TERCEIROS. REFORMA DO ARESTO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA, EM NOVO JULGAMENTO, CONHECER DO AGRAVO E DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. É deficiente a fundamentação do recurso especial em que a alegação de ofensa ao art. 489, § 1º, do CPC/15 faz-se de forma genérica, sem a demonstração exata dos pontos pelos quais o acórdão se fez omisso, contraditório ou obscuro. Incidência da Súmula 284 do STF.

2. O reconhecimento da nulidade de atos processuais exige efetiva demonstração de prejuízo suportado pela parte interessada, em respeito ao princípio da instrumentalidade das formas (pas de nullité sans grief).

3. A arrematação do imóvel em hasta pública opera efeitos imediatos e independe de registro em face do executado e do próprio arrematante, mas, relativamente a terceiros, exige-se o registro do auto na matrícula do bem. Precedentes.

4. Agravo interno provido para, em novo julgamento, conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.112.184/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022.)

RECURSO ESPECIAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. ALEGAÇÃO APÓS LAVRATURA E ASSINATURA DE ARREMATACÃO. IMPOSSIBILIDADE. ARTS. 535 CPC/1973. VIOLAÇÃO NÃO CONFIGURADA.

1. Não ofende o art. 535 do CPC/1973 o acórdão que examina, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial, circunstância que afasta a negativa de prestação jurisdicional.

2. A impenhorabilidade do bem de família é matéria de ordem pública e, portanto, pode ser arguida e examinada enquanto integrar o bem integrar patrimônio do devedor, não mais cabendo ser suscitada após a alienação

judicial do imóvel e exaurimento da execução, mediante a lavratura e assinatura do auto respectivo. Precedentes.

3. Com a assinatura do auto de arrematação, operam-se plenamente os efeitos do ato de expropriação em relação ao executado e ao arrematante, independentemente de registro imobiliário, o qual se destina a consumir a transferência da propriedade com efeitos em face de terceiros.

4. Recurso especial a que se nega provimento.

(REsp n. 1.536.888/GO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 26/4/2022, DJe de 24/5/2022.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE CUMULADA COM REPARAÇÃO DE PERDAS E DANOS. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 458, II E III, DO CPC/73. INOCORRÊNCIA. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO EM COTEJO COM CARTA DE ARREMATÇÃO DEVIDAMENTE REGISTRADA PELOS ARREMATANTES DO IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA JUDICIAL. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL. NECESSIDADE DE REGISTRO DO TÍTULO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO COMPETENTE. Oponibilidade erga omnes.

1. Ação de imissão de posse, em virtude de arrematação de imóvel em hasta pública judicial.

2. Ação ajuizada em 10/03/2009. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73.

3. O propósito recursal é, a par da análise acerca da ocorrência de negativa de prestação jurisdicional, definir qual direito deve prevalecer: o direito pessoal dos recorridos, fundado em promessa de compra e venda celebrada por instrumento particular com os anteriores promitentes compradores do imóvel, sem anotação no registro imobiliário; ou o direito de propriedade dos recorrentes, arrematantes do imóvel em hasta pública judicial, e que promoveram o registro da carta de arrematação no Cartório Imobiliário.

4. Não há que se falar em violação do art. 535 do CPC/73 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte.

5. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 458, II e III, do CPC/73.

6. Antes do registro imobiliário do título, há apenas direito pessoal ou obrigacional entre as partes que firmaram o negócio jurídico, de modo que, consequentemente, com a efetivação do registro, cria-se um direito oponível perante terceiros (efeito erga omnes) com relação à transferência do domínio do imóvel.

7. Sob esse enfoque, ausente a formalidade considerada essencial pela lei ao negócio realizado, não se pode admitir que o título seja oponível ao terceiro de boa-fé que arremata judicialmente o imóvel e promove, nos estritos termos da lei, o registro da carta de arrematação.

8. Ressalte-se que o Tribunal de origem acabou reconhecendo que a pretensão da ação de imissão de posse se esvaziara, diante da procedência dos embargos de terceiro opostos.

9. Diante da prejudicialidade entre as demandas, e, julgados improcedentes os embargos de terceiro por esta Corte, é de rigor que se reconheça a procedência do pedido de imissão na posse formulado.

Contudo, como há na ação de imissão de posse pleito de reparação por perdas e danos, sequer analisado pela Corte local, o retorno dos autos ao Tribunal de origem, para análise do pleito, é medida que se impõe.

10. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.

(REsp n. 1.724.716/MS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 25/9/2018, DJe de 1/10/2018.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE OPOSTA PELO ARREMATANTE DO IMÓVEL. DÉBITOS POSTERIORES À ARREMATAÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA. REGISTRO IMOBILIÁRIO E IMISSÃO NA POSSE DO BEM AINDA NÃO EFETIVADOS. IRRELEVÂNCIA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. AGRAVO PROVIDO.

1. A dívida condominial constitui obrigação propter rem, respondendo o arrematante pelos débitos constituídos a partir da conclusão da arrematação do imóvel, ainda que não imitado na posse do bem e não formalizado o registro imobiliário respectivo, uma vez que tais circunstâncias decorrem de relações jurídicas estranhas ao condomínio e que, por isso, não lhe podem ser impostas. Precedentes.

2. Aperfeiçoada a arrematação, com a lavratura do auto, resta materializada causa de transferência da propriedade com todos os direitos que lhe são inerentes, ressalvados aqueles que dependem, por lei, de forma especial para aquisição (REsp 833.036/SP, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 18/11/2010, DJe de 28/03/2011).

3. Existência de distinção entre o presente caso e aquele julgado pela Segunda Seção no REsp 1.345.331/RS, da relatoria do Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO (Tema Repetitivo 886), uma vez que, aqui, não se cuida de contrato de compra e venda de imóvel, mas de aquisição em arrematação judicial, hipótese não aventada no precedente obrigatório (distinguishing).

4. Agravo interno provido para conhecer e dar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 1.347.829/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/12/2019, DJe de 19/12/2019.)

No mesmo sentido, reafirmando que o direito do arrematante prevalece sobre o do executado após a assinatura do auto:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. ARREMATAÇÃO APERFEIÇOADA. ART. 903 DO CPC. INCIDÊNCIA. EXECUTADO. PROPRIEDADE DO IMÓVEL. DIREITO DO ARREMATANTE. PREVALÊNCIA. TERCEIRO DE BOA-FÉ. EXECUÇÃO. JUNTADA AOS AUTOS. AUTO DE ARREMATAÇÃO. ASSINATURAS. OCORRÊNCIA.

1. O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que a arrematação somente se considera perfeita, acabada e irretratável no momento da assinatura do auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil.

2. A arrematação devidamente aperfeiçoada faz prevalecer o direito do arrematante quando comparado com o direito de propriedade do executado sobre o bem. Precedente da Segunda Seção.

3. O registro imobiliário confere validade legal ao título, transformando o direito pessoal entre as partes em um direito oponível perante terceiros, de sorte que a ausência dessa formalidade essencial impede que o título seja válido a terceiros de boa-fé, notadamente no caso de arrematação judicial do imóvel.

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 2.262.595/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/4/2024, DJe de 11/4/2024.)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. EXECUÇÃO. ARREMATAÇÃO DE BEM IMÓVEL LOCADO. DIREITO À PERCEPÇÃO DOS ALUGUEIS. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. FORMALIZAÇÃO DO AUTO DE ARREMATAÇÃO. AUSÊNCIA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO. FRUTOS DO BEM ARREMATADO.

DIREITO DO ARREMATANTE. (CPC, ART. 694; CC/1916, ARTS. 530, I, e 533). RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Assim como sucede nas operações de venda e compra de imóvel, desde a celebração do respectivo contrato, normalmente por escritura pública, a transferência do domínio e posse sobre o bem já se opera entre transmitente e adquirente. O registro posterior do contrato no registro imobiliário, com a transferência da propriedade sobre o imóvel, é requisito de validade perante terceiros (efeito erga omnes), mas não entre os próprios contratantes, já obrigados desde a celebração do negócio. Ante terceiros é que somente com o registro imobiliário se tem como transmitida a propriedade do imóvel, aperfeiçoando-se, em face de pessoas estranhas à relação contratual originária, a transferência de domínio de imóvel.

2. O mesmo ocorre na arrematação de bem penhorado em execução, quando o devedor executado, após devidamente lavrado e formalizado o respectivo auto, já não pode desconhecer sua condição de expropriado do bem imóvel que antes lhe pertencia. No momento em que a alienação judicial se torna perfeita e acabada, o bem deixa de integrar o patrimônio do devedor, independentemente de formalização do registro imobiliário da Carta de Arrematação.

3. No caso, a relação jurídica em exame é aquela travada entre a própria executada expropriada, como locadora, e o arrematante, sócio da sociedade empresária locatária, não tendo os referidos artigos do anterior Código Civil, que tratam do registro do bem imóvel, o alcance pretendido pela ora recorrente.

4. Em julgado recente, proferido em caso análogo, esta Corte Superior entendeu prevalente a antecedente arrematação, perfeita e acabada, até mesmo em face de outro credor, noutra execução (REsp 866.191/SC, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/2/2011, DJe de 28/2/2011).

5. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 698.234/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/3/2014, DJe de 30/4/2014.)

E ainda, sobre a necessidade de se resguardar o terceiro de boa-fé, resolvendo-se a questão em perdas e danos se não houver vício intrínseco ao ato de arrematar:

AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSUAL CIVIL. ARREMATAÇÃO CONCLUÍDA. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. EXTEMPORANEIDADE. ARREMATAÇÃO EFETUADA. DESCONSTITUIÇÃO NOS AUTOS DA EXECUÇÃO. DESCABIMENTO.

1. "O artigo 694, caput, do Código de Processo Civil, estabelece que, assinado o auto pelo juiz, arrematante e serventuário da Justiça ou leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável. É nítido que a norma busca conferir estabilidade à arrematação, não só protegendo e, simultaneamente, impondo obrigação ao arrematante, mas também buscando reduzir os riscos do negócio jurídico, propiciando efetivas condições para que os bens levados à hasta pública recebam melhores ofertas, em benefício das partes do feito executivo e da atividade jurisdicional na execução." (REsp 1313053/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 04/12/2012, DJe 15/03/2013).

2. Nesse passo, conforme se infere do disposto no artigo 694, parágrafos, do Código de Processo Civil, em regra, mesmo procedência de eventual embargos do executado, se não for por fundado vício intrínseco à arrematação, não afeta a eficácia desse ato e os interesses do arrematante - terceiro de boa-fé que, ademais, não lhe deu causa.

3. De todo modo, "[a]pós expedição de carta de arrematação, a anulação do ato deve ser objeto de ação autônoma contra o arrematante com as garantias do devido processo legal, contraditório e ampla defesa". (RMS 22.286/PR, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/05/2007, DJ 04/06/2007, p.

No caso em tela, o recorrente registrou seu título (e-STJ fl. 835), conferindo-lhe eficácia *erga omnes*. O vício de notificação imputado ao Banco não é um vício intrínseco à conduta do arrematante, mas sim procedimento anterior, devendo ser resolvido em perdas e danos entre devedor e credor fiduciário.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para: a) afastar a multa imposta nos embargos de declaração; b) cassar o acórdão recorrido e a sentença, reconhecendo que a coisa julgada formada na ação anulatória (da qual o recorrente não participou) não lhe é oponível para fins de desconstituir a arrematação; c) determinar o retorno dos autos à origem para o regular prosseguimento da ação de imissão na posse, assegurando-se a análise do pedido possessório com base na validade da aquisição do recorrente.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.226.375 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0279068-7

Número de Origem:

10000240172080004 50128297620228130079

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

RECORRENTE : JOSE MARIA BUENO DA SILVA

ADVOGADOS : FILIPE LIMA RIOS CARNEIRO - MG139584

MARCOS CARSALADE RABELLO - MG143430

RECORRIDO : GIOVANNI ROCHA DA SILVA

RECORRIDO : LUCIANA TEIXEIRA DE FARIA SILVA

ADVOGADO : DIEGO FERREIRA BARCELOS COSTA - MG107185

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE

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 e lhe dar 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