



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3002709 - SP (2025/0282420-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : HELOISA SPOLVERINI
ADVOGADOS : ANDRÉ MAURÍCIO MARQUES MARTINS - SP311811
MANOELA SILVA NETTO SOARES DE MELO - SP311819
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : WILSON CUNHA CAMPOS - SP118825
GIANE GARCIA CAMPOS - SP322682
ANTONIO CARLOS DA ROSA PELLEGRIN - SC015672
NEDSON OLIVEIRA MACEDO - SP237926
ALINNE MENDONÇA MESQUITA COSTA - DF055529
INTERES. : ESSER URUGUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. HIPOTECA REGULARMENTE CONSTITUÍDA. COISA JULGADA INTER PARTES. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.
2. *Fato relevante.* Embargos de terceiro em que se pretende o cancelamento de penhora sobre imóvel objeto de hipoteca constituída quando o registro imobiliário indicava a executada como proprietária, sem averbações de ressalva ou restrição; rescisão contratual posterior declarada por sentença com efeitos inter partes; unificação de matrículas; discussão sobre a prevalência de cláusula contratual de retorno ao *status quo ante* e da boa-fé objetiva (arts. 113 e 422 do CC).
3. *As decisões anteriores.* Acórdão de origem reformou a sentença nos embargos de terceiro, assentando que a rescisão contratual não pode ser oposta ao credor hipotecário que não integrou aquela relação processual (art. 506 do CPC) e reconhecendo a regularidade da hipoteca à luz do registro imobiliário (art. 1.420 do CC); embargos de declaração rejeitados; decisão monocrática no Superior Tribunal de Justiça manteve a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se, partindo das premissas fáticas fixadas pelo acórdão recorrido (quitação *pro soluto*, transferência de posse e propriedade, unificação de matrículas, inexistência de averbações e constituição de hipoteca quando a executada figurava como proprietária), é possível o conhecimento do recurso especial por versar

sobre matéria exclusivamente jurídica (arts. 113 e 422 do CC), sem incidir o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ; e (ii) saber se a rescisão contratual posterior, com cláusula de retorno ao *status quo ante*, pode ser oposta ao credor hipotecário que não integrou a ação, para cancelar a penhora do imóvel hipotecado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A conclusão do acórdão recorrido se funda em premissas extraídas do conjunto fático-probatório e da interpretação de cláusulas contratuais (escritura com quitação *pro soluto* e transferência da propriedade, unificação das matrículas, inexistência de averbações e constituição da hipoteca quando a executada constava proprietária), de modo que sua revisão, como pretendido, demandaria reexame de provas e de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

6. Precedente desta Corte confirma que a revisão das conclusões sobre a extensão da hipoteca, quitação e compatibilidade entre garantia e título executivo demanda reexame fático-probatório, inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).

IV. DISPOSITIVO

Agravo interno improvido.

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 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrigli votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3002709 - SP (2025/0282420-7)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : HELOISA SPOLVERINI
ADVOGADOS : ANDRÉ MAURÍCIO MARQUES MARTINS - SP311811
MANOELA SILVA NETTO SOARES DE MELO - SP311819
AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS : WILSON CUNHA CAMPOS - SP118825
GIANE GARCIA CAMPOS - SP322682
ANTONIO CARLOS DA ROSA PELLEGRIN - SC015672
NEDSON OLIVEIRA MACEDO - SP237926
ALINNE MENDONÇA MESQUITA COSTA - DF055529
INTERES. : ESSER URUGUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. HIPOTECA REGULARMENTE CONSTITUÍDA. COISA JULGADA INTER PARTES. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, ante o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ.

2. *Fato relevante.* Embargos de terceiro em que se pretende o cancelamento de penhora sobre imóvel objeto de hipoteca constituída quando o registro imobiliário indicava a executada como proprietária, sem averbações de ressalva ou restrição; rescisão contratual posterior declarada por sentença com efeitos inter partes; unificação de matrículas; discussão sobre a prevalência de cláusula contratual de retorno ao *status quo ante* e da boa-fé objetiva (arts. 113 e 422 do CC).

3. *As decisões anteriores.* Acórdão de origem reformou a sentença nos embargos de terceiro, assentando que a rescisão contratual não pode ser oposta ao credor hipotecário que não integrou aquela relação processual (art. 506 do CPC) e reconhecendo a regularidade da hipoteca à luz do registro imobiliário (art. 1.420 do CC); embargos de declaração rejeitados; decisão monocrática no Superior Tribunal de Justiça manteve a incidência das Súmulas 5 e 7/STJ.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se, partindo das premissas fáticas fixadas pelo acórdão recorrido (quitação *pro soluto*, transferência de posse e propriedade, unificação de matrículas, inexistência de averbações e constituição de hipoteca quando a executada figurava como proprietária), é possível o conhecimento do recurso especial por versar sobre matéria exclusivamente jurídica (arts. 113 e 422 do CC), sem incidir o óbice das Súmulas 5 e 7/STJ; e (ii) saber se a rescisão contratual posterior, com cláusula de retorno ao *status quo ante*, pode ser oposta ao credor hipotecário que não integrou a ação, para cancelar a penhora do imóvel hipotecado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A conclusão do acórdão recorrido se funda em premissas extraídas do conjunto fático-probatório e da interpretação de cláusulas contratuais (escritura com quitação *pro soluto* e transferência da propriedade, unificação das matrículas, inexistência de averbações e constituição da hipoteca quando a executada constava proprietária), de modo que sua revisão, como pretendido, demandaria reexame de provas e de cláusulas contratuais, providências vedadas em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7/STJ.

6. Precedente desta Corte confirma que a revisão das conclusões sobre a extensão da hipoteca, quitação e compatibilidade entre garantia e título executivo demanda reexame fático-probatório, inviável em recurso especial (Súmula 7/STJ).

IV. DISPOSITIVO

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por HELOISA SPOLVERINI contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 288):

RECURSO. Multa de que trata o artigo 1.026, § 2.º, do CPC. Ausência de condenação. Interesse recursal não reconhecido. Não conhecimento. EMBARGOS DE TERCEIRO. Rescisão de contrato de compra e venda dos imóveis firmado entre a embargante e a executada declarada por sentença transitada em julgado. Unificação das matrículas dos imóveis objetos da ação com outros três imóveis, constituindo nova matrícula, esta hipotecada em favor do embargado. Ausência de averbação de ressalva ou restrição ao direito de propriedade da executada. Embargado que não integrou a ação de rescisão de contrato. Sentença que produz efeitos inter partes e não pode ser

oposta ao embargado. Exegese do art. 506 do CPC. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO, na parte conhecida.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 320-322).

A parte agravante alega, nas razões do agravo interno, que: a) a controvérsia é eminentemente jurídica e não demanda revolvimento do conjunto fático-probatório nem reinterpretação de cláusulas contratuais, sustentando a inaplicabilidade das Súmulas n. 5/STJ e n. 7/STJ; b) o recurso especial parte das premissas fáticas fixadas no acórdão recorrido, isto é, da propriedade em nome da ESSER na matrícula, inexistência de averbação, existência de sentença de rescisão com efeitos inter partes e se limita a discutir erro de subsunção normativa quanto à correta aplicação dos arts. 113 e 422 do Código Civil; c) os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos, devendo, tendo em vista a qualificação jurídica das premissas reconhecidas pelo acórdão, observar o regime de interpretação contratual, sem necessidade de reexame de provas; d) os contratantes devem guardar probidade e boa-fé na formação e execução; e) são inaplicáveis os óbices previstos em súmula porque não se pretende reavaliar provas, mas verificar se a interpretação conferida ao negócio jurídico e aos efeitos da garantia hipotecária está em conformidade com o regime jurídico da boa-fé objetiva e da interpretação dos negócios jurídicos, previstos nos arts. 113 e 422 do CC.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma (fls. 402-403).

A agravada apresentou contraminuta (fls. 408-411), impugnando os fundamentos do agravo interno e reiterando a incidência das Súmulas n. 5/STJ e n. 7/STJ, bem como a regularidade da hipoteca e da penhora à luz das premissas fáticas fixadas no acórdão.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Os argumentos do agravo interno não alteram as conclusões expostas na decisão agravada.

Verifica-se que a convicção da Corte estadual quando analisou a regularidade na constituição da hipoteca, com base no registro imobiliário onde constava a executada como proprietária e sem restrições na matrícula, e entendeu que a posterior rescisão contratual declarada por sentença, não pode ser oposta ao credor hipotecário por não ter integrado a relação processual, o fez com base no conjunto fático-probatório dos autos e nas cláusulas contratuais, vejamos.

Com efeito, o acórdão recorrido, com fulcro nas cláusulas contratuais, entendeu que a escritura de compra e venda, com quitação *pro soluto* e transferência da posse e da propriedade à compradora, é determinante para definir os efeitos do negócio jurídico, prevalecendo sobre a novação com promessa de dação, como se pode depreender do seguinte trecho (fl. 291):

Entretanto, forçoso reconhecer que, embora a embargante e a executada tenham firmado uma escritura de novação e confissão de dívida com promessa de dação em pagamento, a verdade é que a escritura de compra e venda dos imóveis, firmada na mesma data (1.12.2014), declarou de forma expressa o recebimento do preço pelas vendedoras, por meio de nota promissória em caráter *pro soluto*, dando ampla, geral e irrevogável quitação, e, em consequência, cederam e transferiram para a compradora a posse, domínio, ação e demais direitos que exerciam sobre os imóveis, para que deles a compradora passasse a ser legítima proprietária a partir daquela data (fls. 147/152).

O Tribunal de origem afirmou ainda, à luz das provas documentais registrárias (unificação das matrículas, inexistência de averbações e constituição da hipoteca quando a executada figurava como proprietária), que a hipoteca foi regularmente constituída quando o registro imobiliário da matrícula n. 191.246 indicava a executada como proprietária, inexistindo qualquer averbação de ressalva ou restrição à sua titularidade, consoante trecho a seguir (fl. 292):

Assim, com a quitação ampla, geral e irrevogável aliada à transferência da posse e da propriedade à compradora, esta obteve a unificação dos dois imóveis objeto da presente ação com os outros 3 imóveis, constituindo um só todo sob a matrícula 191.246.

E sobre este imóvel unificado, em cujo registro constava a executada Esser como proprietária, foi constituída a hipoteca em favor do ora embargado, em 9.11.2015, para a garantia da dívida no valor de R\$. 10.000.000,00. Diante da narrativa dos fatos, fica evidente que a hipoteca do imóvel somente foi implementada em razão do título de propriedade ostentado pela executada, sendo certo que na matrícula do imóvel 191.246, inexistia ressalva ou restrição à sua titularidade, observado, assim, o disposto no artigo 1.420 do Código Civil.

Dessarte, afastar o mencionado entendimento para reconhecer que a cláusula contratual de retorno ao *status quo ante* deve prevalecer e tornar oponível ao credor hipotecário a resolução do contrato, com o cancelamento da penhora, consoante requerido no recurso especial, implicaria, inevitavelmente, o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos e as cláusulas contratuais, não sendo possível diante do teor das Súmulas 5 e 7/STJ.

A tese defendida nas razões recursais não está a exigir do STJ a emissão de um juízo acerca da existência ou não de ofensa a tratado ou lei federal, mas sim a base fática sobre a qual se fundou o acórdão recorrido.

No entanto, como cediço, a esta Corte não é possível perquirir, a partir da leitura de peças processuais, se os fatos ocorreram de forma diferente daquela apresentada no acórdão recorrido como espera a parte agravante.

Nesse sentido, cito o seguinte precedente desta Corte:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE. GARANTIA HIPOTECÁRIA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. É inadmissível o recurso especial quanto à alegada violação aos arts. 193, 206, § 3º, VIII, e 202, parágrafo único, do Código Civil, ao art. 924, V, e ao art. 371 do Código de Processo Civil, quando ausente o indispensável prequestionamento, não tendo o Tribunal de origem apreciado o conteúdo normativo dos dispositivos nem sido opostos embargos de declaração para suprir eventual omissão. Incidência, por analogia, das Súmulas 282 e 356 do STF.

2. Nos termos do art. 674 do CPC, os embargos de terceiro somente prosperam quando demonstrado que o bem constrito não responde pela obrigação executada. Hipótese em que o acórdão recorrido, com base na prova documental, concluiu que os imóveis do embargante foram voluntariamente oferecidos em garantia hipotecária de caráter amplo, abrangendo todas as operações dos devedores, inclusive a cédula de crédito bancário objeto da execução.

3. O fato de o embargante não figurar como devedor principal não afasta a legitimidade da penhora, quando os bens de sua propriedade foram validamente gravados com garantia real. Revisar as conclusões do acórdão acerca da extensão da hipoteca, da inexistência de quitação e da compatibilidade entre a garantia e o título executivo demandaria reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.596.269/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 23/3/2026.)

Embora o presente agravo tenha argumentado, objetivamente, a inaplicabilidade da Súmula 7, não a impugnou em substância. É que para superá-la, não é suficiente apontar que não há pretensão de reexaminar provas, mas, sim, demonstrar, destacando trechos do acórdão, que, a partir do cenário fático, a discussão é somente jurídica.

Ocorre que a parte agravante apenas faz mera afirmação de inaplicabilidade do óbice, com a asserção de que não pretende reexame de prova e a reiteração do próprio recurso especial, sem nenhum destaque do excerto de fato admitido pelo acórdão que se quer, a partir dos dispositivos ditos violados, ver revalorado.

Inexistentes, portanto, elementos novos a recomendar a alteração do resultado do julgamento, a decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.002.709 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0282420-7

Número de Origem:

10630151420238260100 10838035920178260100 1107497572017826010

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HELOISA SPOLVERINI

ADVOGADOS : ANDRÉ MAURÍCIO MARQUES MARTINS - SP311811

MANOELA SILVA NETTO SOARES DE MELO - SP311819

AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADOS : WILSON CUNHA CAMPOS - SP118825

GIANE GARCIA CAMPOS - SP322682

ANTONIO CARLOS DA ROSA PELLEGRIN - SC015672

NEDSON OLIVEIRA MACEDO - SP237926

ALINNE MENDONÇA MESQUITA COSTA - DF055529

INTERES. : ESSER URUGUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO /
RESOLUÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : HELOISA SPOLVERINI

ADVOGADOS : ANDRÉ MAURÍCIO MARQUES MARTINS - SP311811

MANOELA SILVA NETTO SOARES DE MELO - SP311819

AGRAVADO : BANCO DO BRASIL SA

ADVOGADOS : WILSON CUNHA CAMPOS - SP118825

GIANE GARCIA CAMPOS - SP322682

ANTONIO CARLOS DA ROSA PELLEGRIN - SC015672

NEDSON OLIVEIRA MACEDO - SP237926

ALINNE MENDONÇA MESQUITA COSTA - DF055529

INTERES. : ESSER URUGUAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de junho de 2026