



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3009114 - RJ(2025/0294724-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ALBERTO ALVES
ADVOGADOS : ELIEL SANTOS JACINTHO - SP383635
REGINA RODRIGUES LOPES DE LACERDA PASSOS N DE
SOUZA - RJ108162
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
LEONARDO MARTUSCELLI KURY - RJ107958
AGRAVADO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADA : LARISSA NOLASCO - RJ233841
AGRAVADO : BEATRIZ SAMPAIO DA SILVA
AGRAVADO : PAULO JOSE VILLA DA SILVA
ADVOGADO : RODRIGO DE SOUSA - RJ165615

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. DECRETO-LEI 70/66. DECADÊNCIA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem se manifesta de forma clara e fundamentada sobre as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que de forma contrária aos interesses da parte recorrente.
2. A alegação de ausência de notificação dos leilões extrajudiciais foi expressamente analisada no acórdão recorrido, que consignou que o autor foi devidamente notificado e tinha pleno conhecimento da data, hora e local dos leilões.
3. A nulidade da adjudicação ou arrematação por vícios formais na execução extrajudicial está sujeita ao prazo decadencial de dois anos, nos termos do art. 179 do Código Civil.
4. A aplicação do prazo prescricional decenal (arts. 189 e 205 do Código Civil) não se aplica à hipótese, pois o ato de arrematação/adjudicação, ainda que com vícios de natureza anulável, não se confunde com ato nulo ou inexistente (arts. 166, V, e 169 do Código Civil).
5. A alteração da premissa fática firmada pelo acórdão recorrido de que houve notificação pessoal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, conforme o enunciado da Súmula 7/STJ.
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 QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar 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.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3009114 - RJ(2025/0294724-0)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : ALBERTO ALVES
ADVOGADOS : ELIEL SANTOS JACINTHO - SP383635
REGINA RODRIGUES LOPES DE LACERDA PASSOS N DE
SOUZA - RJ108162
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445
LEONARDO MARTUSCELLI KURY - RJ107958
AGRAVADO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADA : LARISSA NOLASCO - RJ233841
AGRAVADO : BEATRIZ SAMPAIO DA SILVA
AGRAVADO : PAULO JOSE VILLA DA SILVA
ADVOGADO : RODRIGO DE SOUSA - RJ165615

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. DECRETO-LEI 70/66. DECADÊNCIA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o tribunal de origem se manifesta de forma clara e fundamentada sobre as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que de forma contrária aos interesses da parte recorrente.
2. A alegação de ausência de notificação dos leilões extrajudiciais foi expressamente analisada no acórdão recorrido, que consignou que o autor foi devidamente notificado e tinha pleno conhecimento da data, hora e local dos leilões.
3. A nulidade da adjudicação ou arrematação por vícios formais na execução extrajudicial está sujeita ao prazo decadencial de dois anos, nos termos do art. 179 do Código Civil.
4. A aplicação do prazo prescricional decenal (arts. 189 e 205 do Código Civil) não se aplica à hipótese, pois o ato de arrematação/adjudicação, ainda que com vícios de natureza anulável, não se confunde com ato nulo ou inexistente (arts. 166, V, e 169 do Código Civil).
5. A alteração da premissa fática firmada pelo acórdão recorrido de que houve notificação pessoal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, conforme o enunciado da Súmula 7/STJ.
6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ALBERTO ALVES contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região, assim ementado:

“ADMINISTRATIVO. DIREITO CIVIL. SFH. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. DL 70/60. AÇÃO ANULATÓRIA. PRAZO DECADENCIAL DE DOIS ANOS A CONTAR DO REGISTRO DA ARREMATAÇÃO/ADJUDICAÇÃO. APELAÇÃO DESPROVIDA.

1. A controvérsia refere-se a duas questões, a saber: preliminarmente, a no que tange à decadência do direito à nulidade da execução extrajudicial prevista no DL 70/66, no caso de ausência de notificação pessoal do executado, para purgar a mora (art. 31, § 1º, do DL 70/66), bem assim quanto à data, hora e local da realização dos leilões (art. 36, parágrafo único, do DL 70/66).

2. In casu, no evento 1, MATRIMÓVEL7. p. 1 - 1ª instância consta que o registro da arrematação foi anotado em 27.2.2018, razão pela qual a referida informação passou a possuir oponibilidade erga omnes, desse modo, presume-se a ciência da parte executada. Por essa razão, quaisquer vícios constantes no procedimento de execução extrajudicial poderiam ter sido arguidos no prazo decadencial de dois anos, nos termos do art. 179 do Código Civil, o que não foi feito, na medida em que a presente ação foi proposta dia 22/3/2021.

3. Destarte, sendo inegável o transcurso do prazo, por conseguinte, resta configurada a decadência do direito de anular o procedimento executório, tendo em vista que o termo inicial para contagem do prazo decadencial deve ser o registro da adjudicação/arrematação do imóvel.

4. Esta Corte Regional possui entendimento segundo o qual é aplicável o prazo decadencial de dois anos para propositura de ação anulatória objetivando desconstituir a transferência da propriedade à CEF. Precedentes.

5. Recurso da parte Autora desprovido.” (e-STJ, fls. 573)

Os embargos de declaração foram parcialmente providos, sem efeitos infringentes (e-STJ, fls. 629-630).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) arts. 1.022 e 1.025 do Código de Processo Civil, pois teria havido omissão e contradição no acórdão recorrido, exigindo integração para prequestionamento, uma vez que pontos relevantes não teriam sido enfrentados de modo suficiente.

(ii) arts. 26, § 1º; 39, II; 22 da Lei 9.514/1997 e arts. 31, § 1º; 36, parágrafo único; 34 do Decreto-Lei 70/1966, pois o procedimento de execução extrajudicial e os leilões teriam sido realizados sem intimação pessoal para purgar a mora e sem ciência da data, hora e local do leilão, o que teria acarretado a nulidade da adjudicação/arrematação.

(iii) art. 36, parágrafo único do Decreto-Lei 70/1966 e art. 39, II Lei 9.514/1997, pois teria sido imprescindível a intimação pessoal do devedor acerca dos leilões, conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, caracterizando dissídio e violação ao entendimento consolidado.

(iv) arts. 166, V; 169; 185 do Código Civil, pois a adjudicação/arrematação, realizada sem observância das formalidades legais, teria sido ato nulo e não negócio jurídico válido, afastando a disciplina de anulabilidade e impondo a invalidação dos atos subsequentes.

(v) arts. 189 e 205 do Código Civil, pois, tratando-se de ato ilícito decorrente de execução irregular, teria incidido prescrição decenal, e não decadência bienal, ou, ao menos, o termo inicial não teria se iniciado sem a notificação pessoal, impossibilitando a contagem do prazo.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 769).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o Relatório.

VOTO

Extraí-se dos autos que, na origem, o autor alegou nulidades no procedimento de **execução extrajudicial** pelo Decreto-Lei 70/66, afirmando ausência de notificação pessoal para purgar a mora e para ciência dos leilões, além de violação ao devido processo legal. Propôs **ação anulatória para declarar a nulidade de todo o procedimento e da venda direta** aos terceiros adquirentes, pleiteando suspensão dos efeitos dos leilões, manutenção da posse e inversão do ônus da prova, com fundamento, entre outros, nos arts. 31, § 1º, e 36, parágrafo único, do DL 70/66, e em precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

A sentença julgou **improcedente o pedido** ao reconhecer a **decadência** prevista no art. 179 do Código Civil, fixando prazo de dois anos contado do registro da arrematação (27/02/2018), e destacando que a ação foi proposta em 22/03/2021. Concluiu que a arrematação se tornou perfeita, acabada e irretratável, e condenou o autor ao pagamento de honorários de 10% sobre o valor da causa, com exigibilidade suspensa pela gratuidade de justiça (e-STJ, fls. 521-523).

No acórdão, o Tribunal Regional Federal da 2ª Região **negou provimento à apelação e manteve a decadência com termo inicial no registro da adjudicação/arrematação**, majorando os honorários em 10% nos termos do art. 85, § 11, do CPC (e-STJ, fls. 573-574). Nos embargos de declaração, a Turma deu parcial provimento, sem efeitos infringentes, para integrar a fundamentação, reafirmando a inexistência de vícios do art. 1.022 do CPC e consignando que **o autor fora notificado dos leilões em processo anterior, razão pela qual o reconhecimento da decadência deveria permanecer** (e-STJ, fls. 622-630).

Arts. 1.022 e 1.025 do Código de Processo Civil

O Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que o julgador não é obrigado a se manifestar sobre todos os argumentos apresentados pelas partes, bastando que a decisão esteja clara e suficientemente fundamentada, resolvendo a controvérsia de forma integral, ao analisar aqueles que, por si sós, são capazes de infirmar a conclusão adotada. A omissão apta a ensejar a nulidade do julgado ocorre quando o Tribunal de origem deixa de analisar questões essenciais ao deslinde da controvérsia.

Ao dar provimento em parte aos embargos de declaração para integrar o acórdão embargado, **a suposta falta de notificação para purgação da mora foi analisada expressamente**, conforme se verá adiante.

Resta claro então que não há nenhuma omissão no julgado recorrido. Ademais, o simples fato da pretensão do recorrente não ter sido atendida, não infirma a decisão recorrida. Nesse sentido:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO. RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. TAXA SELIC. COISA JULGADA. TEMA 176 E TEMA 1.002 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1. Inexiste violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do Código de Processo Civil quando o tribunal de origem se manifesta de forma clara e fundamentada sobre as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que de forma contrária aos interesses da parte recorrente.

2. Configurada está a ofensa à coisa julgada material quando se pretende alterar, na fase de cumprimento de sentença, o percentual dos juros de mora expressamente fixado em título executivo judicial transitado em julgado.

3. Afasta-se a aplicação da taxa Selic estabelecida no Tema 176 do Superior Tribunal de Justiça nas hipóteses em que o título executivo judicial contenha estipulação expressa do percentual de juros de mora, sendo necessária a omissão do título quanto ao índice para sua aplicação.

4. Delimita-se a aplicação da tese firmada no Tema 1.002 do Superior Tribunal de Justiça aos casos de rescisão contratual por iniciativa do promitente comprador e sem culpa do promitente vendedor, sendo inaplicável quando a rescisão decorre de culpa exclusiva da construtora.

5. Nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa da promitente vendedora, os juros de mora sobre os valores a serem restituídos incidem a partir da citação, em conformidade com a jurisprudência consolidada desta Corte Superior.

6. Encontra óbice na Súmula 83 do Superior Tribunal de Justiça o recurso especial quando o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência pacífica desta Corte, seja o apelo fundado na alínea "a" ou "c" do permissivo constitucional.

7. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial."

(AREsp n. 2.761.526/RJ, relator **Ministro Moura Ribeiro**, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025, g.n.)

Arts. 26, § 1º, 39, II, 22, art. 39, II, da Lei 9.514/1997; arts. 31, § 1º, 36, parágrafo único, 34, do Decreto-Lei 70/1966; arts. 166, V, 169, 185, 189 e 205, do Código Civil

Cinge-se a controvérsia à alegada **nulidade do procedimento de execução extrajudicial**, regido pelo Decreto-Lei n. 70/1966, e da posterior arrematação do imóvel, **em razão de suposta ausência de notificação pessoal do devedor para purgação da mora** (art. 31, § 1º do DL 70/66) e da falta de ciência acerca da data, hora e local dos leilões (art. 36, parágrafo único, do DL 70/66).

O acórdão recorrido, ao manter a sentença, aplicou o prazo decadencial de dois anos previsto no artigo 179 do Código Civil, entendendo que a pretensão de anular o procedimento executório se configura como direito potestativo do devedor. Confira-se, a propósito, o seguinte trecho do v. acórdão:

“Desse modo, o prazo decadencial anular o procedimento de execução extrajudicial é de 2 (dois) anos, consoante disposto no art. 179 do Código Civil/2002.

*In casu, no evento 1, MATRIMÓVEL7, p. 1 - 1ª instância consta que o **registro da arrematação foi anotado em 27.2.2018**, razão pela qual a referida informação passou a possuir oponibilidade erga omnes, desse modo, presume-se a sua ciência por parte do Demandante/Apelante. Por essa razão, quaisquer vícios constantes no procedimento de execução extrajudicial poderiam ter sido arguidos no prazo decadencial de dois anos, nos termos do art. 179 do Código Civil, o que não foi feito, na medida em que **a presente ação foi proposta dia 22/3/2021**.*

Portanto, sendo inegável o transcurso do prazo, por conseguinte, resta configurada a decadência do direito de anular o procedimento executório, tendo em vista que o termo inicial para contagem do prazo decadencial deve ser do registro da adjudicação/arrematação do imóvel.”(e-STJ, fl. 568)

De fato, nos termos da jurisprudência desta Corte, nos contratos regidos pelo Decreto-Lei n. 70/66, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, sob pena de nulidade. A propósito:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 535 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LEI Nº 9.514/97. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. NOTIFICAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NECESSIDADE.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. A teor do que dispõe o artigo 39 da Lei nº 9.514/97, aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere a Lei nº 9.514/97.

3. No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97.

4. Recurso especial provido.”

(REsp n. 1.447.687/DF, relator **Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 21/8/2014, DJe de 8/9/2014, g.n.)

No presente caso, todavia, ao julgar os embargos de declaração, o rg. Tribunal de Origem consignou expressamente que **as alegações de ausência de notificação para purgar a mora e de ciência sobre os leilões não procedem, pois a questão da ciência do leilão foi analisada em processo anterior** (Processo n. 0174143-03.2017.4.02.5101), em cuja petição inicial o próprio autor/recorrente mencionou a "NOTIFICAÇÃO DE LEILÃO" recebida e buscou a concessão de liminar para compelir a ré, do referido processo, a abster-se da realização

do leilão marcado para o dia 13/09/2017, o que significa que o **Recorrente foi devidamente notificado e tinha pleno conhecimento da data, hora e local dos leilões marcados para os dias 13/09/2017 e 05/10/2017**. É o que se extrai do seguinte trecho do acórdão integrativo:

"Não procedem as alegações de que não teve acesso ao processo de execução extrajudicial, por não ter sido devidamente notificado para, querendo, purgar a mora, bem como da designação dos leilões.

Com efeito, do exame dos autos constata-se que os réus/embargados José Paulo Villa da Silva e Beatriz Sampaio da Silva aduzem no evento 116, PET1 - 1ª instância, que "não é verdade quando o autor alega não ter tido conhecimento de que deveria purgar a mora de seu débito ou de que não foi convocado para o leilão do bem", sendo que tal questão restou analisada nos autos do Processo nº 0174143-03.2017.4.02.5101, cuja cópia consta no evento 116, ANEXO2 - 1ª instância, ajuizado em 4 de setembro de 2017, do qual transcrevo os seguintes trechos da peça inicial do processo original (evento 1, OUT1 - 1ª instância):

No que toca ao periculum in mora, há de se vislumbrar um dano potencial, qual seja, a concretização do leilão no dia 13/09/2017, acarretará lesão grave aos agravados, pois uma vez transferido o imóvel a terceiro, será muito difícil reavê-lo, um risco que corre o processo principal de não ser útil ao interesse demonstrado pela parte.

O receio não se funda em simples estado de espírito do Autor, mas sim se liga a uma situação objetiva, demonstrável através de fato concreto, qual seja, NOTIFICAÇÃO DE LEILÃO, (Doc anexo), recebida pelo Autor.

(...)

Observe-se que é possível a concessão da medida cautelar em espécie, sem a oitiva prévia da parte adversa ou mesmo a realização de audiência de justificação, na medida em que o Autor e sua família correm sério risco de perder o imóvel – principalmente quando se encontra disponível para venda até o dia 13/09/2017, em real prejuízo financeiro, não importando isto em cerceamento de defesa.

(..)

2. Estando presentes o fumus boni juris e o periculum in mora, que seja concedida a presente LIMINAR, sem audiência da parte contrária, com o fim específico de compelir a ré a abster-se da realização do LEILÃO, referente ao seguinte ao imóvel : Rua dos Cravos, nº 30 – Parque Paula – Campo Grande – RJ CEP: 23.090-050 - Lote nr 10 da quadra D, do PA 32.141, medindo 9,00 metros de frente e de fundos, 15,00 metros dos lados na freguesia de Campo Grande, registrado sob o nr 37.153, livro 2 G-3, as fls 55v - contendo uma casa de 2 quartos, sala cozinha, banheiro e área de serviço, disponível para venda até o dia 13/09/2017, ou, alternativamente, sustar-lhe os seus efeitos na hipótese de já ter sido realizada, até que se julgue o mérito da ação principal a ser intentada no prazo legal. (destaques meus)

Ademais, verifica-se no evento 1, OUT3 - 1ª instância do processo acima mencionado (0174143- 03.2017.4.02.5101), que a parte autora fora notificada do leilão; portanto, o embargante tinha conhecimento da data, hora e local dos leilões marcados para os dias 13.9.2017 e 5.10.2017. O pedido autoral foi julgado improcedente.

Nessa esteira, estou em que o acolhimento da decadência deva permanecer incólume." (fls. 626/627, g.n.)

Dessa forma, afastada a premissa fática de ausência de notificação sobre os leilões, conforme registrado no acórdão recorrido, não há que se falar em nulidade do procedimento de

execução extrajudicial por violação ao artigo 36, parágrafo único, do Decreto-Lei n. 70/1966 e ao artigo 39, inciso II, da Lei n. 9.514/1997, sendo que a nulidade da adjudicação ou arrematação (atos que encerram o procedimento) por vícios formais na execução extrajudicial é matéria que se sujeita, em regra, ao prazo decadencial de dois anos, nos termos do artigo 179 do Código Civil.

Afasta-se, conseqüentemente, a aplicação do prazo prescricional decenal (artigos 189 e 205 do Código Civil), que se refere a pretensões nascidas de violação de direito (atos ilícitos) e não a direito potestativo, uma vez que **o ato de arrematação/adjudicação, ainda que com vícios de natureza anulável, não se confunde com ato nulo ou inexistente** (artigos 166, inciso V, e 169 do Código Civil), o que reafirma a correta aplicação do instituto da decadência bienal à hipótese.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. TÍTULO ANULÁVEL. CONDIÇÃO RESOLUTIVA. ANULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO. DECADÊNCIA. TRANSCURSO DO PRAZO DECADENCIAL DE 2 ANOS. ART. 179 DO CÓDIGO CIVIL. INTEPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS DE CONTRATO E REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS. DOS AUTOS. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Reconhecimento de constituir-se a escritura pública de compra e venda do imóvel rural um título anulável e não nulo, por preencher o instrumento todos os requisitos legais de validade, a motivar, portanto, a aferição acerca da ocorrência ou não da decadência do direito postulado.

2. Decaimento do direito de anulação do negócio jurídico ao amparo de suposta implementação de cláusula resolutiva, um vez que já consumado o transcurso do prazo decadencial de 2 anos, conforme prescrito no art. 179 do Código Civil, para o exercício da pretensão.

3. Aplicam-se as Súmulas n. 5 e 7 do STJ ao caso em que o acolhimento das teses defendidas no recurso especial - implementação de condição resolutiva de escritura pública de compra e venda de imóvel rural e afastamento da decadência do direito de rescisão desse instrumento contratual - implicar, necessariamente, a interpretação de cláusulas de contrato e o reexame de elementos fático-probatórios dos autos.

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 1.884.463/GO, relator **Ministro João Otávio de Noronha**, Quarta Turma, julgado em 11/2/2025, DJEN de 17/2/2025, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRETENSÃO DE ANULAR ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. INEXISTÊNCIA DE PRAZO ESPECÍFICO. PRAZO DECADENCIAL. ARTIGO 179 DO CÓDIGO CIVIL. PRAZO BIENAL. NÃO PROVIDO.

1. Segundo o art. 179 do Código Civil de 2002, "quando a lei dispuser que determinado ato é anulável, sem estabelecer prazo para pleitear-se a anulação, será este de dois anos, a contar da data da conclusão do ato.

2. Especificamente em relação ao prazo para anular assembleia de condomínio, o Código Civil de 1916 não previa, ao contrário do CC/02 (artigo 179), prazo específico, o que levava a aplicação do prazo subsidiário de 20 anos, considerada a menção genérica a "ações pessoais" no artigo 177 do CC/16.

3. No caso, como as assembleias que se pretende anular remontam a 2013 e 2017, incide o CC/02, uma vez que se trata da legislação vigente ao tempo da realização do negócio jurídico. Além disso, como a ação anulatória foi ajuizada apenas em 2020, quando já transcorrido prazo superior a 2 anos

desde a última lesão, deve ser reconhecida a decadência, a teor do que previsto no artigo 179 do CC/02.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.197.885/GO, relatora **Ministra Maria Isabel Gallotti**, Quarta Turma, julgado em 2/10/2023, DJe de 5/10/2023, g.n.)

Nesse cenário, o termo inicial para a contagem do prazo decadencial é a data do registro da arrematação/adjudicação do imóvel na matrícula do Registro Geral de Imóveis (RGI), que confere ao ato a devida publicidade *erga omnes* e estabilidade definitiva.

No caso dos autos, o registro da arrematação ocorreu em 27/02/2018, e a ação anulatória foi proposta somente em 22/03/2021, de modo que **o ajuizamento da demanda ocorreu após o decurso do prazo de dois anos, configurando a decadência do direito do Autor/Recorrente.**

Ademais, para se alterar a premissa fática firmada pelo acórdão recorrido de que houve notificação pessoal, seria necessário o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em sede de recurso especial, conforme o enunciado da **Súmula 7/STJ**. A propósito:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. IRREGULARIDADES. INEXISTÊNCIA. CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. SÚMULAS N.ºS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRADO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n.ºs 2 e 3/STJ).

2. Na espécie, rever o entendimento do tribunal de origem, que concluiu pela inexistência de irregularidades no procedimento de execução extrajudicial adotado, demandaria o exame do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável em recurso especial em virtude dos óbices das Súmulas n.ºs 5 e 7/STJ.

3. A divergência jurisprudencial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil de 2015 e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, requisita comprovação e demonstração, esta, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos acórdãos que configurem o dissídio, a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações.

4. A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional. Precedente.

5. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 1.898.375/RS, relator **Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva**, Terceira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 30/6/2022.)

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao Recurso Especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, majoro os honorários advocatícios devidos à parte recorrida de 10% (dez por cento) para 11% (onze por cento) sobre o valor da causa.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.009.114 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0294724-0

Número de Origem:

50189315920214025101

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ALBERTO ALVES

ADVOGADOS : REGINA RODRIGUES LOPES DE LACERDA PASSOS N DE
SOUZA - RJ108162

ELIEL SANTOS JACINTHO - SP383635

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : GERSON DE CARVALHO FRAGOZO - RJ106445

LEONARDO MARTUSCELLI KURY - RJ107958

AGRAVADO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA

ADVOGADA : LARISSA NOLASCO - RJ233841

AGRAVADO : BEATRIZ SAMPAIO DA SILVA

AGRAVADO : PAULO JOSE VILLA DA SILVA

ADVOGADO : RODRIGO DE SOUSA - RJ165615

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SUSTAÇÃO/ALTERAÇÃO DE LEILÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou 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. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de março de 2026