



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3084313 - MA(2025/0407715-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **MARCELANY SANTOS DO NASCIMENTO**
ADVOGADOS : **JOSÉ WILSON CARDOSO DINIZ - PI002523**
: **RENATA CARNEIRO DINIZ - PI013122**
AGRAVADO : **BRENO SOUSA LIBERATO**
ADVOGADO : **LUANA MORAIS SANTIAGO - MA026768**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO NA POSSE DECORRENTE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ÓBICES DE CONHECIMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE PROVAS E INEXISTÊNCIA DE PREJUDICIALIDADE EXTERNA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela incidência das Súmulas n. 283 e 284 do STF e do art. 1.030, V, do CPC.
2. A controvérsia versa sobre ação de imissão na posse de imóvel arrematado em leilão da Caixa Econômica Federal, com pedido liminar de imissão, taxa de ocupação e encargos.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos e confirmou a liminar com prazo de sessenta dias para desocupação.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e rejeitou os embargos de declaração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há oito questões em discussão: (i) saber se a ausência de intimação pessoal para purgar a mora e a falta de comunicação dos leilões acarretam nulidade da consolidação e do leilão(Lei n. 9.514/1997, arts. 26, §§ 1º, 3º e 4º, e 27, § 2º-A); (ii) saber se houve violação ao prazo de sessenta dias para desocupação (Lei n. 9.514/1997, art. 30); (iii) saber se a tutela de urgência de imissão na posse produz efeitos irreversíveis (CPC, art. 300, § 3º); (iv) saber se faltou demonstração dos requisitos da tutela de urgência (CPC, arts. 296 e 298); (v) saber se atos homologatórios do procedimento extrajudicial estão sujeitos à anulação (CPC,

art. 966, § 4º); (vi) saber se há conexão e prejudicialidade externa para suspender a ação de imissão (CPC, arts. 55, § 3º, e 313, V, *a*); (vii) saber se houve afronta ao dever de informação e boa-fé (CDC, art. 46).

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. As teses sobre nulidade por falta de intimação pessoal e violação ao CDC não foram prequestionadas, incidindo as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ, cabendo alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC para viabilizar o conhecimento.

7. Inviável aferir de que maneira o acórdão impugnado violou o art. 30, da Lei n. 9.514/1997, uma vez que no acórdão restou consignada a concessão de sessenta dias para desocupação do imóvel, atraindo a Súmula n. 284 do STF.

8. A ratificação da tutela de urgência na sentença possui ligação direta com a procedência da ação, rever a sua conclusão demandaria reexame fático-probatório dos autos, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

9. A inexistência de conexão e prejudicialidade externa está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que "o simples ajuizamento de ação anulatória não tem o condão de obstar o trâmite da ação de imissão na posse, dado que a discussão sobre a nulidade do título que transferiu o domínio ao imitente, em ação anulatória ajuizada em desfavor de terceiro, não deve prejudicar o trâmite da ação de imissão na posse intentada pelo atual proprietário do imóvel", incidindo a Súmula n. 83 do STJ e, corroborada, ainda, pela improcedência da ação anulatória na Justiça Federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incidem as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ diante da ausência de prequestionamento das teses de nulidade do procedimento de consolidação e de violação ao art. 46 do CDC. 2. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando a parte não demonstra, de forma específica, a violação ao art. 30 da Lei n. 9.514/1997. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame dos requisitos e dos efeitos da tutela de urgência de imissão na posse. 4. Incide a Súmula n. 83 do STJ por estar o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte quanto à ausência de conexão e prejudicialidade externa entre a ação de imissão na posse e a ação anulatória ajuizada na Justiça Federal."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 26, §§ 1º, 3º e 4º, 27, § 2º-A e 30; CPC, arts. 296, 298, 300, § 3º, 55, § 3º, 313, IV, 313, V, *a*, 966, § 4º, 1.022, 1.030, V e 85, § 11; CDC, art. 46; CF, art. 105, III, *a*.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmulas n. 282 e 284; STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AREsp n. 2220835/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Terceira Turma, julgado em 9/12/2022; STJ, AREsp n. 2791003/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025.

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 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3084313 - MA(2025/0407715-6)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **MARCELANY SANTOS DO NASCIMENTO**
ADVOGADOS : **JOSÉ WILSON CARDOSO DINIZ - PI002523**
: **RENATA CARNEIRO DINIZ - PI013122**
AGRAVADO : **BRENO SOUSA LIBERATO**
ADVOGADO : **LUANA MORAIS SANTIAGO - MA026768**

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO NA POSSE DECORRENTE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ÓBICES DE CONHECIMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME DE PROVAS E INEXISTÊNCIA DE PREJUDICIALIDADE EXTERNA. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pela incidência das Súmulas n. 283 e 284 do STF e do art. 1.030, V, do CPC.
2. A controvérsia versa sobre ação de imissão na posse de imóvel arrematado em leilão da Caixa Econômica Federal, com pedido liminar de imissão, taxa de ocupação e encargos.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos e confirmou a liminar com prazo de sessenta dias para desocupação.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença e rejeitou os embargos de declaração.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há oito questões em discussão: (i) saber se a ausência de intimação pessoal para purgar a mora e a falta de comunicação dos leilões acarretam nulidade da consolidação e do leilão (Lei n. 9.514/1997, arts. 26, §§ 1º, 3º e 4º, e 27, § 2º-A); (ii) saber se houve violação ao prazo de sessenta dias para desocupação (Lei n. 9.514/1997, art. 30); (iii) saber se a tutela de urgência de imissão na posse produz efeitos irreversíveis (CPC, art. 300, § 3º); (iv) saber se faltou demonstração dos requisitos da tutela de urgência (CPC, arts. 296 e 298); (v) saber se atos homologatórios do procedimento extrajudicial estão sujeitos à anulação (CPC,

art. 966, § 4º); (vi) saber se há conexão e prejudicialidade externa para suspender a ação de imissão (CPC, arts. 55, § 3º, e 313, V, *a*); (vii) saber se houve afronta ao dever de informação e boa-fé (CDC, art. 46).

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. As teses sobre nulidade por falta de intimação pessoal e violação ao CDC não foram prequestionadas, incidindo as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ, cabendo alegação de ofensa ao art. 1.022 do CPC para viabilizar o conhecimento.

7. Inviável aferir de que maneira o acórdão impugnado violou o art. 30, da Lei n. 9.514/1997, uma vez que no acórdão restou consignada a concessão de sessenta dias para desocupação do imóvel, atraindo a Súmula n. 284 do STF.

8. A ratificação da tutela de urgência na sentença possui ligação direta com a procedência da ação, rever a sua conclusão demandaria reexame fático-probatório dos autos, vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

9. A inexistência de conexão e prejudicialidade externa está em harmonia com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que "o simples ajuizamento de ação anulatória não tem o condão de obstar o trâmite da ação de imissão na posse, dado que a discussão sobre a nulidade do título que transferiu o domínio ao imitente, em ação anulatória ajuizada em desfavor de terceiro, não deve prejudicar o trâmite da ação de imissão na posse intentada pelo atual proprietário do imóvel", incidindo a Súmula n. 83 do STJ e, corroborada, ainda, pela improcedência da ação anulatória na Justiça Federal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incidem as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ diante da ausência de prequestionamento das teses de nulidade do procedimento de consolidação e de violação ao art. 46 do CDC. 2. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando a parte não demonstra, de forma específica, a violação ao art. 30 da Lei n. 9.514/1997. 3. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame dos requisitos e dos efeitos da tutela de urgência de imissão na posse. 4. Incide a Súmula n. 83 do STJ por estar o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência desta Corte quanto à ausência de conexão e prejudicialidade externa entre a ação de imissão na posse e a ação anulatória ajuizada na Justiça Federal."

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, arts. 26, §§ 1º, 3º e 4º, 27, § 2º-A e 30; CPC, arts. 296, 298, 300, § 3º, 55, § 3º, 313, IV, 313, V, a, 966, § 4º, 1.022, 1.030, V e 85, § 11; CDC, art. 46; CF, art. 105, III, a.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmulas n. 282 e 284; STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, AREsp n. 2220835/MG, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Terceira Turma, julgado em 9/12/2022; STJ, AREsp n. 2791003/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/11/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARCELANY DOS SANTOS NASCIMENTO contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por incidência, quanto ao fundamento não impugnado de forma específica, das Súmulas n. 283 e 284 do STF, e pelo art. 1.030, V, do Código de Processo Civil (fls. 723-726).

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Não foi apresentada contraminuta, conforme a certidão de fl. 734.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão em apelação cível nos autos de ação de imissão na posse (fls. 625-626).

O julgado foi assim ementado (fl. 625):

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. ARREMATACÃO REALIZADA. IMISSÃO NA POSSE DEFERIDA. APELO DESPROVIDO. I. Conforme entendimento já exarado por este órgão julgador, o simples ajuizamento de ação anulatória não tem o condão de obstar o trâmite da ação de imissão na posse, dado que a discussão sobre a nulidade do título que transferiu o domínio ao imitente, em ação anulatória ajuizada em desfavor de terceiro, não deve prejudicar o trâmite da ação de imissão na posse intentada pelo atual proprietário do imóvel. 3. As eventuais nulidades ocorridas no procedimento que ensejou a consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária ou no leilão extrajudicial não podem ser oponíveis ao adquirente de boa-fé, mas somente àquela, mediante ação própria. 4.

Recurso conhecido e provido (STJ - AREsp: 2220835 MG 2022/0310114-4, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Publicação: DJ 19/12/2022) II. Apelo desprovido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 681-682):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO E ERRO MATERIAL. INEXISTÊNCIA DE VÍCIO. EMBARGOS REJEITADOS.

I. Caso em exame Embargos de declaração opostos por MARCELANY SANTOS DO NASCIMENTO contra acórdão que negou provimento à apelação interposta contra sentença que julgara procedente ação de imissão na posse ajuizada por BRENO SOUSA LIBERATO. Alegações de omissão quanto à análise de vícios na execução extrajudicial e à ausência de notificação pessoal para purgar a mora. Postulação de efeito modificativo.

II. Questão em discussão A questão em discussão consiste em verificar se o acórdão incorreu em (i) omissão ao deixar de analisar a alegada nulidade do procedimento expropriatório e a ausência de notificação prevista na Lei nº 9.514/1997; e (ii) erro material ao considerar regular o procedimento de leilão e de consolidação da propriedade, supostamente em desacordo com decisão da Justiça Federal.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 26, §§ 1º, 3º e 4º, da Lei n. 9.514/1997, porque o acórdão recorrido teria julgado a imissão sem reconhecer a nulidade do procedimento de consolidação ante a ausência de intimação pessoal para a purgação da mora, o que teria viciado todos os atos subsequentes, inclusive a arrematação (fls. 706-711);

b) 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/1997, já que o acórdão recorrido teria desconsiderado a necessidade de comunicação das datas, horários e locais dos leilões ao devedor, o que acarretaria a nulidade do certame e dos atos derivados (fls. 712-715);

c) 30, da Lei n. 9.514/1997, pois a decisão que determinou a desocupação imediata teria violado o prazo legal de sessenta dias assegurado ao emitido, devendo, ao menos, ser fixado o prazo para a saída (fls. 706-708);

d) 300, § 3º, do Código de Processo Civil, porquanto a tutela antecipada de imissão na posse teria gerado efeitos potencialmente irreversíveis, impondo a

sua revogação até o julgamento da ação anulatória em curso na Justiça Federal (fls. 708-709);

e) 296 e 298, do Código de Processo Civil, uma vez que o acórdão recorrido teria mantido tutela de urgência concedida sem adequada demonstração dos requisitos legais e sem considerar os riscos e a proporcionalidade (fls. 706-709);

f) 966, § 4º, do Código de Processo Civil, visto que os atos homologatórios praticados no curso da execução extrajudicial estariam sujeitos à anulação diante das irregularidades apontadas, impondo-se a invalidação do leilão e da arrematação (fls. 715-716);

g) 55, § 3º e 313, V, "a" do CPC, uma vez que a ação anulatória na Justiça Federal deveria ensejar a suspensão da ação de imissão na posse, por conexão e prejudicialidade (fls. 704, 708-709) e;

h) 46, do Código de Defesa do Consumidor, porque a instituição financeira teria praticado ato expropriatório sem dar ciência adequada do conteúdo contratual e dos atos de cobrança, o que violaria a boa-fé contratual e contaminaria o procedimento (fl. 707).

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, reconhecendo-se a nulidade do procedimento expropriatório e do leilão por ausência de intimações legais, com a revogação da tutela e a manutenção da recorrente na posse até o julgamento final, bem como a concessão da gratuidade da justiça; requer ainda a concessão de efeito suspensivo ao recurso, com a imediata revogação da imissão na posse e a fixação do prazo legal para eventual desocupação (fls. 703-708, 716-717).

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme a certidão de fl. 722.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de imissão na posse em que a parte autora pleiteou a imissão liminar na posse do imóvel arrematado em leilão da Caixa Econômica Federal, a taxa de ocupação mensal, bem como o pagamento de impostos, taxas, contribuições condominiais e encargos incidentes desde a consolidação da propriedade até a efetiva imissão (fls. 723-724).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedentes os pedidos e confirmou a liminar de imissão na posse, com observância do prazo de sessenta dias para desocupação (fls. 633-635).

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, afirmando, em síntese, que eventuais nulidades do procedimento expropriatório e do leilão não podem ser opostas ao arrematante de boa-fé na ação de imissão, que o prazo de sessenta dias foi observado, e que não há conexão ou prejudicialidade externa com a ação anulatória na Justiça Federal (fls. 630-635).

I - Arts. 26, §§ 1º, 3º e 4º, e 27, § 2º-A, da Lei n. 9.514/1997 e 966, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil

No recurso especial a recorrente alega ausência de intimação pessoal para a purgação da mora e falta de comunicação das datas, horários e locais dos leilões, o que teria acarretado nulidade da consolidação da propriedade e do leilão, contaminando a arrematação e impedindo a imissão na posse (fls. 706-715).

O Tribunal, por sua vez, ressaltou que tais questões configurariam inovação recursal, afirmando, ainda, que as matérias estavam em discussão em ação anulatória promovida pela parte agravante junto à Justiça Federal. Confira-se (fl. 633):

No tocante a tese de ausência de notificação para purgação da mora, e consequentemente, nulidade do processo de leilão, entendo que esta matéria é estranho a estes autos, uma vez que, conforme já explicitado, na ação anulatória

ajuizada junto à Justiça Federal tem por objetivo, a anulação do leilão extrajudicial que, embora refira-se ao mesmo imóvel, trata-se de questão a ser resolvida mediante a conversão da obrigação em perdas e danos, pois, eventuais nulidades ocorridas no leilão extrajudicial e direito de retenção envolvendo o bem objeto da demanda petítória não podem ser opostas em desfavor do arrematante de boa-fé.

Portanto, as questões referentes à violação dos artigos acima não foram objeto de debate no acórdão recorrido, tampouco no aresto que julgou os embargos de declaração – caso de aplicação das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

Nessa hipótese, para viabilizar o conhecimento do recurso especial, caberia à parte recorrente alegar ofensa ao art. 1.022 do CPC.

II - Art. 30, da Lei n. 9.514/1997

A parte alega que a desocupação imediata violou o prazo de sessenta dias assegurado em lei, devendo, ao menos, ser fixado o prazo legal para saída (fls. 706-708).

O acórdão recorrido afirmou que o juízo de origem assegurou o prazo de sessenta dias na tutela antecipada e o confirmou na sentença, inexistindo violação ao artigo supracitado (fl. 633).

Portanto, não é possível aferir de que maneira o acórdão impugnado violou o dispositivo de lei federal indicado, inviabilizando a compreensão da controvérsia, sendo caso de incidência da Súmula n. 284/STF.

III - Arts. 296, 298, e 300, § 3º, do Código de Processo Civil

A agravante afirma que a tutela de urgência de imissão na posse produzirá efeitos potencialmente irreversíveis e que foi mantida sem adequada aferição dos requisitos legais, impondo sua revogação até o julgamento da ação anulatória (fls. 706-709).

Na hipótese, a ratificação da liminar ocorreu pela procedência da ação possessória e possui relação direta com o mérito da demanda. Rever a sua

viabilidade demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que é inviável nesta via, em razão da Súmula n. 7 do STJ.

IV - Arts. 55, § 3º e 313, V, "a" do Código de Processo Civil

Sustenta a agravante que a ação anulatória na Justiça Federal deveria ensejar a suspensão da ação de imissão na posse, por conexão e prejudicialidade (fls. 704, 708-709).

Na espécie, o Tribunal de origem rejeitou a tese de conexão e prejudicialidade externa, com base nos seguintes fundamentos (fls. 630-632):

Na origem, o apelado ajuizou ação de imissão na posse do imóvel arrematado em leilão público, localizado na cidade de Açailândia/MA, Rua Oswaldo Cruz, quadra 23, lote 05, Jardim Glória City, nº. 05, onde foi consolidada a propriedade em nome do Credor Fiduciário (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL), nos termos da Lei 9.514/97, em 6.6.2023, conforme e-mail id 32996048.

Ademais, embora em ambas as ações (imissão de posse e anulatória) o objeto da lide seja o mesmo imóvel, o pedido e a causa de pedir são totalmente distintos, afastando qualquer alegação de conexão entre os feitos, inclusive a possibilidade de julgamento conflitante.

Com efeito, não há que se falar em julgamento conflitante quando na imissão de posse, a autora, munida de uma escritura pública de compra e venda devidamente registrada na matrícula do bem, busca se imitir na posse do imóvel de sua propriedade, enquanto que na ação anulatória objetiva a recorrente, frente à Caixa Econômica Federal, a anulação do leilão extrajudicial que, embora refira-se ao mesmo imóvel, trata-se de questão a ser resolvida mediante a conversão da obrigação em perdas e danos, pois, eventuais nulidades ocorridas no leilão extrajudicial e direito de retenção envolvendo o bem objeto da demanda petitoria não podem ser opostas em desfavor do arrematante de boa-fé.

Nesse sentido, cite-se jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assertiva sobre a inexistência de prejudicialidade externa, verbis:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2220835 - MG(2022/0310114-4) DECISÃO Trata-se de agravo nos próprios autos contra decisão que inadmitiu o recurso especial em virtude da incidência da Súmula n. 282/STF (e-STJ fls. 587/589). O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fl. 543): EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - IMISSÃO NA POSSE - SUSPENSÃO DO FEITO - EXISTÊNCIA DE DEMANDA, EM CURSO NA J U S T I Ç A F E D E R A L , D I S C U T I N D O A N U L I D A D E D O L E I L ã O EXTRAJUDICIAL - PREJUDICIALIDADE EXTERNA - INEXISTÊNCIA - DECISÃO REFORMADA. 1. Nos termos do art. 313, inciso IV, do CPC, suspende-se o processo, quando a sentença de mérito depender do julgamento de outra causa ou da

declaração de existência ou de inexistência de relação jurídica que constitua o objeto principal de outro processo pendente. 2. Conforme entendimento já exarado por este órgão julgador, o simples ajuizamento de ação anulatória não tem o condão de obstar o trâmite da ação de imissão na posse, dado que a discussão sobre a nulidade do título que transferiu o domínio ao imitente, em ação anulatória ajuizada em desfavor de terceiro, não deve prejudicar o trâmite da ação de imissão na posse intentada pelo atual proprietário do imóvel. 3. As eventuais nulidades ocorridas no procedimento que ensejou a consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária ou no leilão extrajudicial não podem ser oponíveis ao adquirente de boa-fé, mas somente àquela, mediante ação própria. 4. Recurso conhecido e provido. No especial (e-STJ fls. 554/566), fundamentado no art. 105, III, a e c, da CF, o recorrente alegou divergência jurisprudencial e violação do art. 109, VI, da CF, pois "a competência para o julgamento da causa é da JUSTIÇA FEDERAL" (e-STJ fl. 561). Destacou que (e-STJ fl. 561): (...) tendo em vista que o Juízo competente é o Juízo Federal, requer à este Juízo o reconhecimento de sua incompetência para o julgamento do feito e a consequente remessa dos autos para o juízo competente da causa e a inclusão da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL no polo passivo da lide, sob pena de nulidade absoluta do feito e dos atos que vieram a ser indevidamente praticados. No agravo (e-STJ fls. 592/596), afirma a presença de todos os requisitos de admissibilidade do especial. É o relatório. Decido. Quanto à violação do art. 109, VI, da CF, o recurso não pode ser conhecido. Compete ao STJ zelar pela aplicação uniforme da legislação infraconstitucional, não se fazendo possível examinar recurso especial que sustente ofensa à Constituição, sob pena de usurpação da competência do STF (art. 102, III, da CF). Além disso, a tese de incompetência da Justiça Estadual não foi analisada pela Corte local, estando ausente o prequestionamento. Aplicável a Súmula n. 282/STF. Ante o exposto, NEGÓCIO PROVIMENTO ao agravo. Publique-se e intimem-se. Brasília, 09 de dezembro de 2022. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA Relator (STJ - AR Esp: 2220835 MG 2022/0310114-4, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Publicação: DJ 19/12/2022)

Como se observa, a Corte a quo baseou o seu entendimento em acórdão desta Corte Superior, no sentido de que "o simples ajuizamento de ação anulatória não tem o condão de obstar o trâmite da ação de imissão na posse, dado que a discussão sobre a nulidade do título que transferiu o domínio ao imitente, em ação anulatória ajuizada em desfavor de terceiro, não deve prejudicar o trâmite da ação de imissão na posse intentada pelo atual proprietário do imóvel", atraindo o óbice da Súmula n. 83 do STJ.

Na mesma linha tem-se o seguinte precedente:

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.) Grifei.

V - Art. 46, do Código de Defesa do Consumidor

A parte alega que houve afronta à boa-fé contratual por ausência de ciência adequada do conteúdo contratual e dos atos de cobrança, o que contaminaria o procedimento expropriatório (fl. 707).

A questão referente à violação do artigo acima não foi objeto de debate no acórdão recorrido, tampouco no aresto que julgou os embargos de declaração – caso de aplicação das Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

Nessa hipótese, para viabilizar o conhecimento do recurso especial, caberia à parte recorrente alegar ofensa ao art. 1.022 do CPC.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro para 12% os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 3.084.313 / MA
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0407715-6

Número de Origem:

08046538720238100022 8046538720238100022

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARCELANY SANTOS DO NASCIMENTO

ADVOGADOS : JOSÉ WILSON CARDOSO DINIZ - PI002523

RENATA CARNEIRO DINIZ - PI013122

AGRAVADO : BRENO SOUSA LIBERATO

ADVOGADO : LUANA MORAIS SANTIAGO - MA026768

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE - IMISSÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de maio de 2026