SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3081104 - MG(2025/0410944-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	NEUDON BOSCO BARBOSA
ADVOGADO	:	GABRIEL DINIZ DA COSTA - RS063407
AGRAVADO	:	CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI
ADVOGADOS	:	ARTHUR MENDES LOBO - MG092356 LUIZ RODRIGUES WAMBIER - DF038828 DENISE MARIA FREIRE REIS MUNDIM - MG040999 RENATO MARCHENA DO PRADO PACCA - MG233791
SOC. de ADV	:	WAMBIER, YAMASAKI, BEVERVANÇO & LOBO ADVOCACIA

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA. QUITAÇÃO DO DÉBITO. AUSÊNCIA. EXIGIBILIDADE DO TÍTULO. EXECUÇÃO.
1. A baixa do gravame depende da quitação da dívida. Precedente.
2. A exigibilidade do título se mantém se a execução foi iniciada antes do término do prazo de trinta (trinta) anos. Precedente.
3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Documento eletrônico VDA55547686 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 31/03/2026 15:03:40
Publicação no DJEN/CNJ de 07/04/2026. Código de Controle do Documento: 2f6f8c23-e4fa-46c4-b755-05a93c4c8384

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3081104 - MG(2025/0410944-9)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE	:	NEUDON BOSCO BARBOSA
ADVOGADO	:	GABRIEL DINIZ DA COSTA - RS063407
AGRAVADO	:	CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI
ADVOGADOS	:	ARTHUR MENDES LOBO - MG092356 LUIZ RODRIGUES WAMBIER - DF038828 DENISE MARIA FREIRE REIS MUNDIM - MG040999 RENATO MARCHENA DO PRADO PACCA - MG233791
SOC. de ADV	:	WAMBIER, YAMASAKI, BEVERVANÇO & LOBO ADVOCACIA

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. HIPOTECA. QUITAÇÃO DO DÉBITO. AUSÊNCIA. EXIGIBILIDADE DO TÍTULO. EXECUÇÃO.
1. A baixa do gravame depende da quitação da dívida. Precedente.
2. A exigibilidade do título se mantém se a execução foi iniciada antes do término do prazo de trinta (trinta) anos. Precedente.
3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por NEUDON BOSCO BARBOSA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial.

O apelo extremo, com fundamento no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais assim ementado:

> *"AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO – PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO – PREVISÃO NO ARTIGO 1.015 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – REJEIÇÃO – CANCELAMENTO DA HIPOTECA – QUITAÇÃO DO DÉBITO – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO.*
> *1. A decisão interlocutória proferida no bojo da ação de execução é recorrível via agravo de instrumento, conforme previsão expressa no rol do artigo 1.015 do CPC.*
> *2. A baixa do gravame vencido é obstada quando se tem execuções a ele relacionados em curso, nos moldes do artigo 938, inciso IV, do Provimento 93/2020 do TJMG.*
> *3. Não havendo comprovação de qualquer das hipóteses de cancelamento da hipoteca previstas no artigo 1.499 do Código Civil, a manutenção da decisão agravada é medida que se impõe"* (e-STJ fl. 495).

No recurso especial (e-STJ fls. 508/524), o recorrente alega violação dos arts. 206, § 5º, I, e 1.499 do Código Civil, por defender que a simples citação em ação de execução não basta para a prorrogação da hipoteca.

Documento eletrônico VDA54652616 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/03/2026 11:20:16
Código de Controle do Documento: c9221427-b2bc-4244-9431-11f8248ea0c6

Aduz, ainda, que não desconhece o fato de existir penhora que grava a matrícula do imóvel, bem como, antes do requerimento administrativo, haver gravame de hipoteca. O que teria ocorrido no caso seria o decurso do prazo decadencial atinente à hipoteca firmada entre as partes.

Por fim, defende que o único meio de impedir a baixa do gravame, decorrido o prazo de 30 (trinta) anos, seria a constituição de novo título, com novo registro, fato que não teria ocorrido no caso em tela.

Contrarrazões às e-STJ fls. 559/570.

É o relatório.

VOTO

A irresignação não merece prosperar.

Com efeito, o Tribunal de origem decidiu que

> *"(...)*
> *Rememorando a hipótese dos autos, a Caixa de Previdência dos Funcionários do Brasil – PREVI, ora agravada, ajuizou a presente ação de execução, se afirmando credora da quantia líquida, certa e exigível de R$556.410,31, proveniente de um contrato de compra e venda inadimplido pela parte agravante.*
> *Se assim ocorre, considerando o cenário atual dos autos, infere-se que a pretensa extinção da hipoteca é descabida. Disso se justifica na medida em que, considerando o ajuizamento da ação de execução pela parte autora na qual objetiva reaver o crédito inadimplido, conclui-se que o débito principal ainda não foi quitado.*
> *Atrelado à tais fatos, denota-se que a baixa do gravame vencido é obstada quando se tem execuções a ele relacionados em curso, nos moldes do artigo 938, inciso IV, do Provimento 93/2020 do TJMG"* (e-STJ fl. 500).

Assim, o aresto combatido encontra-se alinhado à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que entende que a baixa do gravame depende da quitação da dívida e que se mantém a exigibilidade do título se a execução foi iniciada antes do término de prazo de trinta anos.

A propósito:

> *"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. DECADÊNCIA DO DIREITO REAL DE HIPOTECA. NÃO OCORRÊNCIA. EXIGIBILIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.*
> *1. O ajuizamento tempestivo da execução hipotecária, um ano após instituída a hipoteca, ativou a garantia e evidenciou a ausência de inércia do credor, fixando o vínculo executivo sobre o bem constrito.*
> *2. A cronologia processual demonstra que a execução foi iniciada antes do término do prazo de trinta anos, o que rompe a premissa de inércia necessária à caducidade do direito real de hipoteca.*
> *3. A alegação de negativa de prestação jurisdicional não prospera, pois o acórdão recorrido enfrentou de forma suficiente os fundamentos relevantes, reconhecendo a inadimplência e a validade da execução, afastando a narrativa de caducidade do gravame e de inexigibilidade do título.*
> *4. O efeito suspensivo decorrente da decisão judicial nos embargos à execução beneficia ambas as partes, sendo desnecessária a renovação do registro de imóveis da hipoteca ao longo da execução hipotecária.*
> *5. Recurso especial desprovido."*
> (REsp 2.190.344/RN, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 13/2/2026)

Documento eletrônico VDA54652616 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/03/2026 11:20:16
Código de Controle do Documento: c9221427-b2bc-4244-9431-11f8248ea0c6

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PAGAMENTO INTEGRAL DO PREÇO. OUTORGA DE ESCRITURA. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. CREDOR HIPOTECÁRIO QUE NÃO INTEGROU A LIDE. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E DAR
PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. 1. Não obstante o enunciado da Súmula 308/STJ estabeleça que 'a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel', deve o agente financeiro, que detém a hipoteca, figurar no polo passivo da ação que objetiva o levantamento do gravame para fins de outorga da escritura definitiva de compra e venda do imóvel litigioso, sob pena de tornar-se inexequível o julgado.
2. 'Na hipótese em exame, considerando que o cancelamento da hipoteca não é ato unilateral da devedora, pois ***depende da quitação da dívida*** *ou de manifestação de vontade do credor hipotecário, deveria este ter integrado a lide, na condição de litisconsorte necessário, a fim de que contra ele pudesse ser imposto o comando condenatório inserto na sentença transitada em julgado' (REsp 440.783/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 18/10/2012, DJe de 5/3/2013).*
3. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial, a fim de determinar a citação do credor hipotecário."
(AgInt no AREsp 1.452.256/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 24/9/2019, DJe de 21/10/2019)

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Na hipótese, não cabe a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, pois o recurso tem origem em decisão interlocutória, sem a prévia fixação de honorários.

É o voto.

Documento eletrônico VDA54652616 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Assinado em: 04/03/2026 11:20:16
Código de Controle do Documento: c9221427-b2bc-4244-9431-11f8248ea0c6

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 3.081.104 / MG

Número Registro: 2025/0410944-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
03747900220178130145 08274265020128130145 10000244854691001 10000244854691002 10000244854691003 374790022017813014 5 485470907202481300 00 82742650201281301 45

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: NEUDON BOSCO BARBOSA
ADVOGADO	: GABRIEL DINIZ DA COSTA - RS063407
AGRAVADO	: CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI
ADVOGADOS	: DENISE MARIA FREIRE REIS MUNDIM - MG040999
	LUIZ RODRIGUES WAMBIER - DF038828
SOC. de ADV.	WAMBIER, YAMASAKI, BEVERVANÇO & LOBO ADVOCACIA
	ARTHUR MENDES LOBO - MG092356
	RENATO MARCHENA DO PRADO PACCA - MG233791
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO - CÉDULA HIPOTECÁRIA

TERMO

Documento eletrônico VDA55526903 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 00:44:25
Código de Controle do Documento: c53ae28d-0e2a-4b6f-ae6f-56e08c1fa5c8

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55526903 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 00:44:25
Código de Controle do Documento: c53ae28d-0e2a-4b6f-ae6f-56e08c1fa5c8