



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3179522 - SC (2026/0048379-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CONCEPT CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADOS : **ISOCLEY BOSSI - SC018086**
 MARCELO FRANCISCO MATTEUSSI - SC025915
 SAMUEL GAERTNER EBERHARDT - SC017421
AGRAVADO : **LUCILAINE FRAGOSO BASTOS**
ADVOGADOS : **JÉSSICA BRAGA DE SOUZA MAGLIANI - SC048758**
 PAOLA MARCHI - SC045786

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. POSSIBILIDADE DE PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS E IMPOSSIBILIDADE DE PENHORA DE IMÓVEL NÃO REGISTRADO EM NOME DO EXECUTADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por aplicação das Súmulas n. 7 e 83 do STJ, por estar o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ sobre a impossibilidade de penhora de imóvel registrado em nome de terceiro, e por prejudicada a análise do dissídio.
2. A controvérsia decorre de execução de título extrajudicial em que se pleiteou a penhora de imóvel não registrado em nome da executada, com agravo de instrumento no tribunal local.
3. A Corte de origem manteve a impossibilidade de penhora do imóvel não registrado em nome da executada e admitiu apenas a penhora de direitos aquisitivos, desprovendo o agravo de instrumento; embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se o acórdão violou o art. 789 do CPC ao negar a penhora do imóvel adquirido sem registro; (ii) saber se houve violação do art. 845, § 1º, do CPC ao limitar a constrição aos direitos aquisitivos; e (iii)

saber se há divergência jurisprudencial quanto à penhora de imóvel em nome de terceiro com propriedade fática comprovada.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O entendimento do STJ admite a penhora de direitos aquisitivos oriundos de promessa de compra e venda independentemente de registro, não autorizando a penhora do próprio imóvel quando o domínio não está em nome do executado; incide a Súmula n. 83 do STJ.

6. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado pela ausência de prequestionamento dos dispositivos federais apontados, o que inviabiliza o conhecimento pela alínea c.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para não conhecer do recurso especial.

Tese de julgamento:

“1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência que admite a penhora dos direitos aquisitivos de promessa de compra e venda, mas afasta a penhora do imóvel não registrado em nome do executado. 2. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial pela alínea c e prejudica o exame do dissídio jurisprudencial”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 789, 845, § 1º, 835, XII, 857 e 1.022.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83 e 568; STF, Súmula n. 282; STJ, REsp n. 2.015.453/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/2/2023; STJ, AgInt no REsp n. 2.007.246/AL, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022.

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 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, não conhecer do 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, 30 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3179522 - SC (2026/0048379-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **CONCEPT CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**
ADVOGADOS : **ISOCLEY BOSSI - SC018086**
: **MARCELO FRANCISCO MATTEUSSI - SC025915**
: **SAMUEL GAERTNER EBERHARDT - SC017421**
AGRAVADO : **LUCILAINE FRAGOSO BASTOS**
ADVOGADOS : **JÉSSICA BRAGA DE SOUZA MAGLIANI - SC048758**
: **PAOLA MARCHI - SC045786**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. POSSIBILIDADE DE PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS E IMPOSSIBILIDADE DE PENHORA DE IMÓVEL NÃO REGISTRADO EM NOME DO EXECUTADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por aplicação das Súmulas n. 7 e 83 do STJ, por estar o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do STJ sobre a impossibilidade de penhora de imóvel registrado em nome de terceiro, e por prejudicada a análise do dissídio.
2. A controvérsia decorre de execução de título extrajudicial em que se pleiteou a penhora de imóvel não registrado em nome da executada, com agravo de instrumento no tribunal local.
3. A Corte de origem manteve a impossibilidade de penhora do imóvel não registrado em nome da executada e admitiu apenas a penhora de direitos aquisitivos, desprovendo o agravo de instrumento; embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se o acórdão violou o art. 789 do CPC ao negar a penhora do imóvel adquirido sem registro; (ii) saber se houve violação do art. 845, § 1º, do CPC ao limitar a constrição aos direitos aquisitivos; e (iii) saber se há divergência jurisprudencial quanto à penhora de imóvel em nome de terceiro com propriedade fática comprovada.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O entendimento do STJ admite a penhora de direitos aquisitivos oriundos de promessa de compra e venda independentemente de registro, não autorizando a penhora do próprio imóvel quando o domínio não está em nome do executado;

incide a Súmula n. 83 do STJ.

6. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado pela ausência de prequestionamento dos dispositivos federais apontados, o que inviabiliza o conhecimento pela alínea c.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial conhecido para não conhecer do recurso especial.

Tese de julgamento:

“1. Incide a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido se alinha à jurisprudência que admite a penhora dos direitos aquisitivos de promessa de compra e venda, mas afasta a penhora do imóvel não registrado em nome do executado. 2. A ausência de prequestionamento impede o conhecimento do recurso especial pela alínea c e prejudica o exame do dissídio jurisprudencial”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 789, 845, § 1º, 835, XII, 857 e 1.022.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83 e 568; STF, Súmula n. 282; STJ, REsp n. 2.015.453/MG, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 28/2/2023; STJ, AgInt no REsp n. 2.007.246/AL, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CONCEPT CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por óbice da Súmula n. 7 do STJ, por óbice da Súmula n. 83 do STJ, por estar o acórdão recorrido em consonância com entendimento do Superior Tribunal de Justiça quanto à impossibilidade de penhora de imóvel registrado em nome de terceiro e por prejudicada a análise da divergência jurisprudencial (fls. 62-64). Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina em agravo de instrumento nos autos de execução de título extrajudicial (fls. 26-27).

O julgado foi assim ementado (fl. 26):

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO DE PENHORA DE IMÓVEL NÃO REGISTRADO EM NOME DA PARTE EXECUTADA. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 38):

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS. PREQUESTIONAMENTO. DESNECESSIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 789 do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido indeferiu a penhora do imóvel que teria integrado o patrimônio da devedora, por não estar registrado em seu nome, embora tenha sido adquirido, o que teria esvaziado a regra de que o devedor responde com todos os seus bens;

b) 845, § 1º, do Código de Processo Civil, já que o Tribunal catarinense reconheceu a aquisição por compromisso de compra e venda e, mesmo assim, afastou a penhora do próprio imóvel, limitando a constrição a direitos aquisitivos, o que, segundo a recorrente, contrariou a possibilidade de constrição judicial nessa hipótese.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que não é possível a penhora do imóvel por estar registrado em nome de terceiro, e que seria viável apenas a penhora dos direitos aquisitivos do contrato, divergiu do entendimento do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul no AI n. 5001042-57.2021.8.21.7000, que admitiu a penhora de imóvel registrado em nome de terceiro quando comprovada a propriedade fática pela devedora (fls. 49-52).

Requer o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido e se determine a penhora do imóvel que, segundo afirma, pertence de fato à executada; requer ainda a exclusividade de intimações em nome do advogado indicado (fls. 51-52).

É o relatório.

VOTO

I – Arts. 789 e 845, §1º, do Código de Processo Civil

No recurso especial, a parte recorrente alega que o acórdão catarinense, embora tenha reconhecido a aquisição do imóvel mediante compromisso de compra e venda, negou a penhora do próprio bem por ausência de registro, o que teria contrariado o dever de o devedor responder com todos os seus bens presentes e futuros e a possibilidade de constrição judicial quando demonstrada a titularidade fática (fls. 45-49).

No caso, o Tribunal de origem consignou que não é possível a penhora de bem imóvel que não se encontra em nome do executado, sendo possível apenas a penhora dos direitos aquisitivos sobre o contrato.

O STJ já decidiu ser possível a penhora de direitos de aquisição quando há contrato de compromisso de compra e venda. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. VIOLAÇÃO AO ART . 1.022 DO CPC/15. OMISSÃO. PRIMAZIA DO JULGAMENTO DE MÉRITO . PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ART. 835, XII, DO CPC/15 . AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO. PENHORA SOBRE OS DIREITOS DERIVADOS DA RELAÇÃO OBRIGACIONAL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES . EXEQUENTE QUE RECEBERÁ OS BENS NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRAREM. DIREITO REAL OU PESSOAL. VIABILIDADE DA PENHORA QUANDO O EXEQUENTE FIGURA COMO PROMITENTE VENDEDOR DO IMÓVEL. ART . 857 DO CPC/15. CONSEQUÊNCIAS. SUB-ROGAÇÃO (CONFUSÃO ENTRE CREDOR E DEVEDOR) OU ALIENAÇÃO COATIVA DO BEM PENHORADO (PERCEPÇÃO DO QUANTUM DEVIDO). PRETENSÃO ACOLHIDA . DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO.

[...]

4. A penhora de direitos aquisitivos decorrentes de contrato de promessa de compra e venda independe do registro do negócio jurídico. O exequente, após os devidos atos expropriatórios, adquirirá os direitos aquisitivos penhorados no estado em que se encontrarem, sejam de caráter pessoal, sejam real - a depender da existência ou não do registro da avença.

[...]

10 . Recurso especial conhecido e provido para determinar a penhora sobre os direitos aquisitivos decorrentes do contrato de promessa de compra e venda.

Dessa forma, a conclusão do TJSC está em consonância com o entendimento desta Corte Superior, o que atrai o óbice da Súmula n. 83 do STJ, também aplicável à alínea *a* do art. 105, III da CF.

III – Do dissídio jurisprudencial

No tocante à alegada ocorrência de dissídio jurisprudencial, é pacífico no STJ que a falta de prequestionamento inviabiliza o recurso especial também pela alínea *c* do permissivo constitucional, restando, portanto, prejudicado o exame da divergência jurisprudencial.

Veja-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. NÃO CABIMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. PRESCRIÇÃO. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO TEMA SUPOSTAMENTE DIVERGENTE.

1. Ação revisional de contrato bancário.

2. A interposição de recurso especial não é cabível quando ocorre violação de dispositivo constitucional ou de qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal, conforme disposto no art. 105, III, "a", da CF/88.

3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.

4. O termo inicial do prazo prescricional decenal nas ações de revisão de contrato bancário, em que se discute a legalidade das cláusulas pactuadas, é a data da assinatura do contrato. Precedentes.

5. A ausência de prequestionamento do tema que se supõe divergente impede o conhecimento da insurgência veiculada pela alínea "c" do art. 105, III, da Constituição da República.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.007.246/AL, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022, destaquei.)

III - Conclusão

Ante o exposto, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.179.522 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0048379-0

Número de Origem:

03028472720188240033 3028472720188240033 50404256720258240000

Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026

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 : CONCEPT CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : SAMUEL GAERTNER EBERHARDT - SC017421

ISOCLEY BOSSI - SC018086

MARCELO FRANCISCO MATTEUSSI - SC025915

AGRAVADO : LUCILAINE FRAGOSO BASTOS

ADVOGADOS : JÉSSICA BRAGA DE SOUZA MAGLIANI - SC048758

PAOLA MARCHI - SC045786

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 23/06/2026 a 30/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do 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, 30 de junho de 2026