



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3260696 - SP (2026/0150954-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **AMAZONAS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**
ADVOGADOS : **EDUARDO HENRIQUE VALENTE - SP185627**
 MAIARA DOS SANTOS BRANCO MARQUES - SP333477
 LETÍCIA GABRIELA MACEDO - SP474226
 ISABELLA SILVA CONTE - SP529024
 ADRIANA AMBRÓSIO BUENO - SP303921
AGRAVADO : **FERREIRA E GAIA COMPONENTES PARA CALCADOS**
 LTDA
ADVOGADA : **THAYLA CRISTIANO DE CARVALHO GONÇALVES -**
 SP335670
AGRAVADO : **AUTO PECAS PRIMOS DE FRANCA LTDA**
ADVOGADOS : **MAGALI PERALTA - SP292812**
 VALTER PERALTA CUNHA JÚNIOR - SP125628

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO APÓS ARREMATACÃO. MARCO TEMPORAL DOS DIREITOS LOCATÍCIOS E DOS FRUTOS CÍVIS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de vulneração legal e pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia decorre de ação de consignação em pagamento para depósito de aluguéis vencidos e vincendos diante de dúvida sobre a legitimidade do credor após arrematação do imóvel.
3. O Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, declarou a arrematante legítima credora dos aluguéis de outubro e novembro de 2024 e liberou a obrigação da autora.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negando provimento à apelação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a arrematação somente se aperfeiçoa após a expedição da carta de arrematação e a imissão na posse, transferindo a propriedade, a posse e a titularidade dos frutos civis; e (ii) saber se cabe a aplicação por litigância de má-fé.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois os efeitos jurídicos da arrematação quanto às obrigações vinculadas ao imóvel e aos frutos civis têm como termo inicial a lavratura e assinatura do auto, sendo irrelevantes, para esse fim, o registro da carta e a imissão na posse.

7. A litigância de má-fé, passível de ensejar a aplicação de multa e indenização, configura-se quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 83 do STJ, porque a arrematação se torna perfeita e acabada com a assinatura do auto, conferindo ao arrematante o direito aos frutos civis, independentemente do registro da carta e da imissão na posse. 2. A litigância de má-fé, passível de ensejar a aplicação de multa e indenização, configura-se quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, 903; CC, art. 1.204.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, AREsp n. 2.651.894/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 1.658.454/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 31/8/2020.

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 06/08/2026 a 12/08/2026, 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, 12 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3260696 - SP (2026/0150954-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **AMAZONAS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**
ADVOGADOS : **EDUARDO HENRIQUE VALENTE - SP185627**
 MAIARA DOS SANTOS BRANCO MARQUES - SP333477
 LETÍCIA GABRIELA MACEDO - SP474226
 ISABELLA SILVA CONTE - SP529024
 ADRIANA AMBRÓSIO BUENO - SP303921
AGRAVADO : **FERREIRA E GAIA COMPONENTES PARA CALCADOS LTDA**
ADVOGADA : **THAYLA CRISTIANO DE CARVALHO GONÇALVES - SP335670**
AGRAVADO : **AUTO PECAS PRIMOS DE FRANCA LTDA**
ADVOGADOS : **MAGALI PERALTA - SP292812**
 VALTER PERALTA CUNHA JÚNIOR - SP125628

EMENTA

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO APÓS ARREMATAÇÃO. MARCO TEMPORAL DOS DIREITOS LOCATÍCIOS E DOS FRUTOS CIVIS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de vulneração legal e pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia decorre de ação de consignação em pagamento para depósito de aluguéis vencidos e vincendos diante de dúvida sobre a legitimidade do credor após arrematação do imóvel.
3. O Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, declarou a arrematante legítima credora dos aluguéis de outubro e novembro de 2024 e liberou a obrigação da autora.
4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negando provimento à apelação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a arrematação somente se aperfeiçoa após a expedição da carta de arrematação e a imissão na posse, transferindo a propriedade, a posse e a titularidade dos frutos civis; e (ii) saber se cabe a aplicação por litigância de má-fé.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 83 do STJ, pois os efeitos jurídicos da arrematação quanto às obrigações vinculadas ao imóvel e aos frutos civis têm como termo inicial a

lavratura e assinatura do auto, sendo irrelevantes, para esse fim, o registro da carta e a imissão na posse.

7. A litigância de má-fé, passível de ensejar a aplicação de multa e indenização, configura-se quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 83 do STJ, porque a arrematação se torna perfeita e acabada com a assinatura do auto, conferindo ao arrematante o direito aos frutos civis, independentemente do registro da carta e da imissão na posse. 2. A litigância de má-fé, passível de ensejar a aplicação de multa e indenização, configura-se quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, 903; CC, art. 1.204.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula n. 83; STJ, AREsp n. 2.651.894/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 1.658.454/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 31/8/2020.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por AMAZONAS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por não ter sido demonstrada a alegada vulneração e pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.

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*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em apelação cível nos autos de ação de consignação em pagamento.

O julgado foi assim ementado (fl. 264):

APELAÇÃO. Ação de consignação em pagamento. Contato de locação. Arrematação do imóvel locado. Dúvida quanto ao legítimo credor. Sentença de procedência, concedendo ao arrematante os frutos civis do imóvel. Inconformismo da parte corré, locadora originária. Não acolhimento. Direitos locatícios que se

transferem a partir da data da lavratura do auto de arrematação. Artigo 877, §1º, do Código de Processo Civil. Sentença mantida. Recurso não provido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 277):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Apelação. Cabimento dos embargos de declaração para sanar obscuridade, contradição, omissão ou erro material. Artigo 1.022 do Código de Processo Civil. Inocorrência. Acórdão que apreciou todos os argumentos capazes de, em princípio, infirmar a conclusão do julgador. Incidência da regra do artigo 489, inciso IV, do Código de Processo Civil. Finalidade eminentemente infringente. Embargos rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta violação dos arts. 903 do Código de Processo Civil e 1.204 do Código Civil.

Alega que a arrematação somente se aperfeiçoa após saneadas eventuais irregularidades, com subsequente expedição da carta de arrematação e mandado de imissão na posse, momento em que se operaria a transferência da propriedade e da posse.

Defende que os aluguéis deveriam ser destinados à recorrente até a data da imissão na posse do arrematante.

Requer a concessão de efeito suspensivo e, no mérito, o provimento do recurso para que se reforme o acórdão recorrido, reconhecendo-se a legitimidade da recorrente para percepção dos aluguéis de outubro e novembro de 2024.

Contrarrazões às fls. 300-307, em que se postula o não conhecimento ou o desprovimento do recurso, com a condenação da recorrente à multa do art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil e a majoração dos honorários recursais; e às fls. 309-312, em que se requer a não admissão ou o não provimento do recurso especial, com a aplicação de multa por litigância de má-fé e majoração de honorários.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de consignação em pagamento, em que a parte autora pleiteou autorização para depositar judicialmente os alugueis vencidos e vincendos do imóvel locado, com declaração de quitação, diante de dúvida sobre a legitimidade do credor após arrematação do bem. O valor da causa foi fixado em R\$ 4.000,00.

O Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, declarou a arrematante AUTO PEÇAS PRIMOS DE FRANCA LTDA. legítima credora dos alugueis consignados de outubro e novembro de 2024 e liberou a obrigação da autora.

A Corte de origem manteve integralmente a sentença, negando provimento à apelação.

I - Arts. 1.204 do CC e 903 do CPC

No recurso especial a parte recorrente alega que a transferência dos direitos locatícios e a titularidade dos frutos dependem da expedição da carta de arrematação, do registro e da imissão na posse, requerendo que os aluguéis de outubro de novembro de 2024 sejam direcionados à sua titularidade.

O acórdão recorrido firmou como marco para a transferência dos direitos locatícios a data da lavratura e assinatura do auto de arrematação (27/9/2023), assegurando ao arrematante a percepção dos frutos civis, ainda que a imissão física na posse tenha ocorrido apenas em novembro de 2024.

Confira-se, a propósito, excerto do acórdão (fls. 266-267):

No mérito, a controvérsia reside na definição do Marco Sensível a partir do qual a arrematante do imóvel passou a ser legitimada à percepção dos frutos civis que dele advém (dos aluguéis).

A ínclita magistrada singular, de forma acertada, reconheceu que com a lavratura e assinatura do auto de arrematação judicial, em 27/09/2023, transmitem-se ao arrematante os direitos relativos à posse do bem.

Inclui-se aí o direito à percepção dos frutos, conforme inteligência do artigo 877, §1º, do Código de Processo Civil: “considera-se perfeita e acabada a adjudicação com a lavratura e a assinatura do auto pelo juiz, pelo adjudicatário, pelo

escrivão ou chefe de secretaria, e, se estiver presente, pelo executado”. (negrito nosso)

No caso concreto, não há controvérsia quanto à validade formal da arrematação (ainda que impugnada no Juízo Federal), tampouco quanto à data da lavratura do auto, sendo a parte autora, locatária, alheia à execução fiscal.

Mesmo que a imissão física na posse tenha ocorrido apenas em novembro de 2024, os efeitos jurídicos da arrematação quanto à titularidade da relação locatícia retroagem à lavratura do auto, de modo que corretamente foram atribuídos à arrematante os aluguéis vencidos após essa data.

O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que os efeitos jurídicos decorrentes da arrematação, quanto às obrigações vinculadas ao imóvel, têm como termo inicial a lavratura do auto de arrematação, sendo irrelevantes, para esse fim, o registro da carta de arrematação e a imissão na posse.

Em ações de cobrança de despesas condominiais, a responsabilidade do arrematante é atribuída a partir da arrematação, independentemente da imissão na posse. Por analogia, em controvérsia sobre a titularidade dos frutos civis (aluguéis) após a arrematação, o marco temporal aplicável para o redirecionamento dos frutos é a data da arrematação (lavratura do auto), não a expedição da carta ou a imissão na posse.

A propósito, confira-se:

DIREITO PRIVADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL; ARREMATAÇÃO E DIREITO A ALUGUÉIS ENTRE A LAVRATURA DO AUTO E O REGISTRO. APERFEIÇOAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DIREITO AOS FRUTOS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração adequada do dissídio jurisprudencial. 2. A controvérsia decorre de ação indenizatória por danos materiais e morais, em que o arrematante pretende a restituição de aluguéis percebidos pelo antigo proprietário entre a lavratura do auto de arrematação e a imissão na posse. 3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau condenou o réu ao pagamento dos aluguéis percebidos nesse período e afastou os danos morais. 4. A Corte de origem manteve integralmente a sentença. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 5. Há duas questões em discussão: (i) saber se a arrematação somente se aperfeiçoa com o registro da carta de arrematação no cartório de registro de imóveis, afastando a restituição de aluguéis anteriores ao registro; e (ii) saber se houve demonstração do dissídio jurisprudencial nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ. III. RAZÕES DE DECIDIR 6. A arrematação torna-se perfeita, acabada e irretratável com a assinatura do auto,

transferindo ao arrematante os direitos de uso, gozo e fruição, inclusive aluguéis; o registro é exigido para oponibilidade erga omnes. Aplicação da Súmula n. 83 do STJ. 7. O dissídio não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e de identidade fática entre os julgados paradigmas, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ. IV. DISPOSITIVO E TESE 8. Agravo em recurso especial desprovido. Tese de julgamento: "1. **A arrematação se torna perfeita, acabada e irretratável com a assinatura do auto, conferindo ao arrematante o direito aos frutos, inclusive aluguéis, e exigindo o registro apenas para a oponibilidade erga omnes.** Incide a Súmula n. 83 do STJ, por coincidir o entendimento do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte. 3. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por falta de cotejo analítico e de identidade fática, conforme arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ." (AREsp n. 2.651.894/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 19/3/2026, destaquei.)

Vê-se, assim, que a conclusão adotada no acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior, o que faz atrair a Súmula n. 83 do STJ.

II - Multa postulada em contrarrazões

Quanto ao pedido formulado em contrarrazões, ressalte-se que a litigância de má-fé, passível de ensejar a aplicação de multa e de indenização, configura-se quando houver insistência injustificável da parte na utilização e reiteração indevida de recursos manifestamente protelatórios, o que não ocorreu na espécie (AgInt no AREsp n. 1.658.454/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 31/8/2020, DJe de 8/9/2020).

No caso, apesar do desprovimento do agravo, não está caracterizada a manifesta inadmissibilidade do recurso ou mesmo a litigância temerária, razão pela qual é incabível a aplicação da penalidade acima referida.

Quanto à multa do art. 1.026, § 2º do CPC, aplicável nas hipótese de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório, não se enquadra à presente hipótese.

III - Conclusão

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

Fica prejudicado o pedido de concessão de efeito suspensivo.

Nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.260.696 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2026/0150954-2

Número de Origem:
10279822920248260196

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

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 : AMAZONAS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO HENRIQUE VALENTE - SP185627

ADRIANA AMBRÓSIO BUENO - SP303921

MAIARA DOS SANTOS BRANCO MARQUES - SP333477

LETÍCIA GABRIELA MACEDO - SP474226

ISABELLA SILVA CONTE - SP529024

AGRAVADO : FERREIRA E GAIA COMPONENTES PARA CALCADOS LTDA

ADVOGADA : THAYLA CRISTIANO DE CARVALHO GONÇALVES - SP335670

AGRAVADO : AUTO PECAS PRIMOS DE FRANCA LTDA

ADVOGADOS : VALTER PERALTA CUNHA JÚNIOR - SP125628

MAGALI PERALTA - SP292812

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, 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, 12 de agosto de 2026