SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2037262 - SE (2022/0348575-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	BANCO DO NORDESTE DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	AIONA ROSADO CASCUDO RODRIGUES ROMANO - RN004104
		GEOVAN MENEZES DOS SANTOS - SE005067
AGRAVADO	:	JOSE CARLOS HONORATO DOS SANTOS
AGRAVADO	:	GILVAN DA SILVA BARRETO
AGRAVADO	:	JOSINEIDE PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	DANNIEL ALVES COSTA - SE004416
		HEITOR FERNANDO MEDEIROS DE SOUZA - SE005212

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEIS. IMPUGNAÇÃO. VÍCIOS INSANÁVEIS. CARTA DE ARREMATAÇÃO NÃO EXPEDIDA. DESNECESSIDADE DE DESCONSTITUIÇÃO DA ARREMATAÇÃO POR MEIO DE AÇÃO ANULATÓRIA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA N. 7 DO STJ.

1. "É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que a arrematação pode ser impugnada nos próprios autos da execução, mediante petição do interessado, ou invalidada, de ofício, caso haja nulidade, sendo certo que, após expedida a respectiva carta, a sua desconstituição deve ser pleiteada na via própria, isto é, por meio de ação anulatória" (EREsp n. 1.655.729/PR, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Corte Especial, julgado em 21.2.2018, DJe de 28.2.2018).
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 11/06/2024 a 17/06/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 17 de junho de 2024.

Documento eletrônico VDA42037207 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/06/2024 17:02:56
Código de Controle do Documento: a7a9ec9a-bb6b-40ac-b5bc-7d01aba4228e

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA42037207 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 18/06/2024 17:02:56
Código de Controle do Documento: a7a9ec9a-bb6b-40ac-b5bc-7d01aba4228e

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 2037262 - SE (2022/0348575-1)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	BANCO DO NORDESTE DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	AIONA ROSADO CASCUDO RODRIGUES ROMANO - RN004104
		GEOVAN MENEZES DOS SANTOS - SE005067
AGRAVADO	:	JOSE CARLOS HONORATO DOS SANTOS
AGRAVADO	:	GILVAN DA SILVA BARRETO
AGRAVADO	:	JOSINEIDE PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADOS	:	DANNIEL ALVES COSTA - SE004416
		HEITOR FERNANDO MEDEIROS DE SOUZA - SE005212

EMENTA

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEIS. IMPUGNAÇÃO. VÍCIOS INSANÁVEIS. CARTA DE ARREMATAÇÃO NÃO EXPEDIDA. DESNECESSIDADE DE DESCONSTITUIÇÃO DA ARREMATAÇÃO POR MEIO DE AÇÃO ANULATÓRIA. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULA N. 7 DO STJ.

1. "É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que a arrematação pode ser impugnada nos próprios autos da execução, mediante petição do interessado, ou invalidada, de ofício, caso haja nulidade, sendo certo que, após expedida a respectiva carta, a sua desconstituição deve ser pleiteada na via própria, isto é, por meio de ação anulatória" (EREsp n. 1.655.729/PR, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Corte Especial, julgado em 21.2.2018, DJe de 28.2.2018).
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Banco do Nordeste do Brasil S/A interpõe agravo interno contra a decisão de fls. 195/200, na qual neguei provimento ao recurso especial.

Sustenta que a carta de arrematação foi expedida.

Afirma que "basta a expedição da carta de arrematação (e não o seu registro), nos termos definidos no § 4º, do art. 903, do Código de Processo Civil, para que a eventual desconstituição da arrematação necessite de ação própria" (fl. 208).

Alega que não pretende o reexame fático dos autos, de modo que não incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA41903353 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 10/06/2024 17:50:53
Código de Controle do Documento: 2c95e9e3-6534-4f2b-ab48-c534c8f4e10f

Argumenta que o Juízo de origem, após a prolação de sentença extintiva, proferiu nova decisão invalidando a arrematação, em total afronta à legislação.

Os agravados não apresentaram impugnação.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Transcrevo os fundamentos da decisão recorrida (fls. 195/200):

> Trata-se de recurso especial interposto por Banco do Nordeste do Brasil S/A, no qual se alega violação dos arts. 489, § 1°, III e IV, 494, 505, 903, §§ 4° e 5°, e 1.022, II, do Código de Processo Civil. O acórdão recorrido está retratado na seguinte ementa (fl. 69):
>
> > AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO - ARREMATAÇÃO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DE IMÓVEIS QUE SE NEGA A AVERBAR - IRREGULARIDADES VERIFICADAS - BENS QUE NÃO SE ENCONTRAM NO NOME DO EXECUTADO, MAS DE TERCEIRO QUE NUNCA FOI CHAMADO AO PROCESSO - IMPOSSIBILIDADE DE CONVALIDAR A ARREMATAÇÃO - IRREGULARIDADES QUE FOGEM À RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE - VÍCIOS INSANÁVEIS - POSSIBILIDADE DE DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO - DECISÃO MANTIDA - RECURSO CONHECIDO E IM PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.
>
> Foram opostos embargos de declaração, que ficaram retratados na seguinte ementa (fls. 97/99):
>
> > EMBARGOS DECLARAÇÃO DE - AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO - ARREMATAÇÃO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DE IMÓVEIS QUE SE NEGA A AVERBAR - IRREGULARIDADES VERIFICADAS - BENS QUE NÃO SE ENCONTRAM NO NOME DO EXECUTADO, DE TERCEIRO MAS QUE NUNCA FOI CHAMADO AO PROCESSO - IMPOSSIBILIDADE DE CONVALIDAR A ARREMATAÇÃO - IRREGULARIDADES QUE FOGEM À RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE - VÍCIOS INSANÁVEIS - POSSIBILIDADE DE DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO - DECISÃO MANTIDA - ALEGAÇÃO DE ERRO MATERIAL, CONTRADIÇÃO E OMISSÃO - ARGUMENTO DO EMBARGANTE DE QUE NÃO FORAM ANALISADOS NO MÉRITO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO OS PLEITOS FORMULADOS, NÃO MERECE PROSPERAR TENDO EM VISTA QUE TODOS OS ARGUMENTOS TRAZIDOS FORAM BEM ANALISADOS EM SEDE DE AGRAVO DE INSTRUMENTO - REDISCUSSÃO DA MATÉRIA EMBARGOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS - POR UNANIMIDADE.
>
> Sustenta que o Tribunal de origem "julgou matéria que não foi arguida pelo recorrente e deixou de apreciar o verdadeiro objeto do recurso, qual seja a ilegal autorização para DESISTÊNCIA de arrematação fora das hipóteses legais em processo já extinto com trânsito em julgado há mais de 06 (seis) anos!" (fl. 120).
>
> Assevera que o Juízo de origem facultou ao arrematante desistir de arrematação perfeita, acabada e irretratável, mesmo fora das hipóteses legais.
>
> Afirma que, "qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou eventual ação anulatória, assegurada a possibilidade de

Documento eletrônico VDA41903353 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 10/06/2024 17:50:53
Código de Controle do Documento: 2c95e9e3-6534-4f2b-ab48-c534c8f4e10f

reparação pelos prejuízos sofridos" (fls. 126/127).
Ressalta que, "ainda que se verifique posteriormente à conclusão da arrematação que ocorreram vícios supostamente insanáveis, como no caso presente, esta é IRRETRATÁVEL, NÃO PODENDO SER DESFEITA, cabendo ao prejudicado fazer valer sua irresignação por meio de ação autônoma contra quem de direito" (fl. 127).
Alega, por outro lado, que "o feito executivo onde se deu a decisão interlocutória encontra-se extinto por sentença judicial transitada em julgado desde 24/03/2014, ou seja, há mais de 07 anos!!!" (fl. 132).
Acrescenta que, "tendo sido o feito extinto por sentença, já transitada em julgado há mais de 07 (sete) anos, qualquer nova decisão que determine o desfazimento da arrematação, ainda que por desistência do arrematante, estará necessariamente decidindo novamente questões já definitivamente decididas relativas à mesma lide, o que ofende inequivocamente a coisa julgada, a qual somente poderia ser desafiada por meio de ação rescisória, a qual também já não cabe propositura conforme artigo 975 do CPC/2015" (fl. 134).
Assim posta a questão, passo a decidir.
Inicialmente, com relação à suposta ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, verifico que não existe omissão ou ausência de fundamentação na apreciação das questões suscitadas.
Além disso, não se exige do julgador a análise de todos os argumentos das partes, a fim de expressar o seu convencimento. O pronunciamento acerca dos fatos controvertidos, a que está o magistrado obrigado, encontra-se objetivamente fixado nas razões do acórdão recorrido.
Observo, por outro lado, que a jurisprudência do STJ já decidiu que a arrematação pode ser impugnada nos próprios autos da execução, por meio de petição do interessado, ou invalidada, de ofício, caso haja nulidade, todavia, após expedida a carta de arrematação com respectivo registro do título translativo no Registro de Imóveis, a sua desconstituição somente pode ser pleiteada na via própria, ou seja, por meio de ação anulatória. A propósito, confira-se:

> RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. PROCESSUAL CIVIL E CONSTITUCIONAL. EXECUÇÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. DECISÃO QUE DECLAROU A NULIDADE DE TODOS OS ATOS PRATICADOS A PARTIR DA PENHORA DO IMÓVEL CONSTRITADO, TORNANDO SEM EFEITO A CARTA DE ARREMATAÇÃO EXPEDIDA. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE DENEGOU A ORDEM COM BASE EM VÁRIOS FUNDAMENTOS ESSENCIAIS E AUTÔNOMOS. RECURSO ORDINÁRIO QUE IMPUGNA APENAS UM DELES. NÃO OBSERVÂNCIA DO ART. 932, III, DO CPC/2015. RECURSO NÃO CONHECIDO.
>
> 1. O recurso ordinário foi interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça que denegou mandado de segurança impetrado contra decisão que, no feito executivo, declarou a nulidade de todos os atos praticados a partir da penhora do imóvel constritado, tornando sem efeito a carta de arrematação.
>
> 2. O aresto recorrido, em suma, alicerçou-se nos seguintes fundamentos: (a) a arrematação está eivada de vícios insanáveis, quais sejam, (a.1) o imóvel foi alienado com divergência no registro a respeito de sua propriedade e metragem, pois não pertence apenas ao executado e possui área efetivamente menor a informada; (a.2) não houve intimação pessoal do executado da data da alienação judicial, nos termos do art. 687, § 5º, do CPC de 1973 (anteriormente à alteração promovida pela Lei 11.382/2006); (a.3) eventual configuração de bem de família e preço vil; (b) desnecessidade de ajuizamento de ação anulatória; e (c) possibilidade de reconhecimento de ofício da nulidade no bojo da execução.
>
> 3. Nas razões do recurso ordinário, a parte recorrente limitou-se a afirmar

Documento eletrônico VDA41903353 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 10/06/2024 17:50:53
Código de Controle do Documento: 2c95e9e3-6534-4f2b-ab48-c534c8f4e10f

que a arrematação seguiu todos os ritos legais aplicáveis, sendo perfeita, acabada e irretratável, de maneira que não poderia ser anulada senão por ação anulatória. Contudo, não impugnou todos os mencionados fundamentos essenciais e autônomos do acórdão recorrido, os quais corroboram a nulidade do feito executivo a partir da penhora e são capazes de, por si sós, manter a conclusão de denegação da segurança.

4. Por ausência de impugnação de fundamentos essenciais do acórdão recorrido, não merece ser conhecido o recurso ordinário, com fundamento no art. 932, III, do CPC de 2015.

5. Ainda que analisado o único fundamento impugnado na petição do recurso ordinário, o recurso não seria acolhido. Isso, porque esta Corte de Justiça consagra orientação de que a arrematação pode ser impugnada nos próprios autos da execução, mediante petição do interessado, ou invalidada, de ofício, caso haja nulidade. Todavia, após expedida a carta de arrematação com respectivo registro do título translativo no Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.245 do CC/2002, a sua desconstituição somente pode ser pleiteada na via própria, ou seja, por meio de ação anulatória (CPC/1973, arts. 486 e 694; CPC/2015, art. 903, § 4º).

6. Na hipótese em exame, não houve o registro da carta de arrematação no cartório imobiliário, de maneira que não há falar em necessidade de ajuizamento de ação anulatória para viabilizar a decretação da nulidade da arrematação.

7. Recurso ordinário não conhecido.

(RMS n. 57.566/SC, relator Ministro Lázaro Guimarães (Desembargador Convocado do TRF 5ª Região), Quarta Turma, julgado em 11.9.2018, DJe de 17.9.2018.) (destaques nossos)

No caso dos autos, a Corte local expressamente consignou que a carta de arrematação não fora expedida; que a parte arrematante não poderia ter pedido desistência em momento anterior pois não tinha como ter ciência das irregularidades relatadas; que a arrematação se encontrava eivada de vício insanável; que o processo de origem não transitou em julgado, não havendo que se falar, dessa forma, em violação à coisa julgada, conforme se extrai dos seguintes trechos (fls. 72/73 e 104/105):

(...) No mérito, impugna a Agravante a decisão que acolheu o pedido de desistência do arrematante e determinou a devolução do valor levantado pelo Banco, correspondente a arrematação dos imóveis.

Compulsando os autos, verifica-se que após expedição de carta de arrematação pelo juízo de execução, o Oficial de Registro de Imóveis se recusou a averbar a Carta de Arrematação, alegando que erro na matrícula do imóvel Fazenda Malhada Nova e que o devedor não era proprietário do bem arrematado, informando ao juízo através de ofício “que a Fazenda Malhada Nova refere-se à matrícula 960, sendo que, no curso do processo, na petição inicial, no Auto de Arrematação e na Carta de Arrematação, apareceu, por equívoco, a matrícula n° 6.960. Informou que a Fazenda Malhada Nova foi integralmente vendida ao Sr. Carlos Eduardo Lima, em data de 04 de Dezembro de 2000.

Também contou que a Fazenda Lagoa do Sal, cuja matrícula é 4.913, foi vendida, parcialmente (100 tarefas da propriedade), também ao Sr. Carlos Eduardo Lima, com abertura de nova Matrícula de n° 5.627. Foram juntadas aos autos a certidão de inteiro teor dos imóveis das matrículas 960 e 4.913 (págs. 596/601).”

Em decisão anterior, o Juízo entendeu que seria temerário “considerar válida a Arrematação e determinar a expedição de nova Carta de Arrematação e o

Documento eletrônico VDA41903353 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 10/06/2024 17:50:53
Código de Controle do Documento: 2c95e9e3-6534-4f2b-ab48-c534c8f4e10f

respectivo mandado de imissão de posse, sem antes analisar a regularidade da alienação ao Sr. Carlos Eduardo Lima, uma vez que a decisão prejudicaria terceiros que nunca foram chamados ao presente processo.” (...)
No entanto, todas as irregularidades narradas fogem à responsabilidade do arrematante, que de boa-fé dispendeu a quantia de R$ 79.750,00 (setenta e nove mil setecentos e cinquenta reais) pelos imóveis, em confiança ao trâmite processual e cartorário.
Deve-se levar em consideração que o arrematante não poderia ter pedido desistência em momento anterior, se não tinha como ter ciência das referidas irregularidades, não mencionadas no edital.
A meu ver, decisão interlocutória visa proteger a boa-fé do arrematante após constatar irregularidades na arrematação.
As supostas irregularidades narradas pelo próprio agravante são insanáveis e fogem à responsabilidade do arrematante, razão pela qual é cabível a desistência da arrematação. (...)
É necessário destacar que tanto a decisão liminar, como no mérito do Agravo, foram enfrentados os argumentos externados no Agravo de Instrumento, quando acolheu o pleito de desistência do arrematante e determinou a devolução do valor levantado pelo Banco, correspondente a arrematação dos imóveis.
Pois bem, fazendo uma retrospectiva dos fatos.
1. Em 24/03/2014 houve a prolação da sentença relativa à desistência.
2. Dias após foi expedido carta precatória para a Comarca de Porto da Folha para expedição da Carta de Arrematação.
3. Constata-se, compulsando os autos, que não houve trânsito em julgado do processo, pois desde 2014 está entre idas e vindas o imbróglio quanto à expedição da carta de arrematação do imóvel em questão.
A decisão atacada menciona que:
“(...) Deve-se levar em consideração que o arrematante não poderia ter pedido desistência em momento anterior, se não tinha como ter ciência das referidas irregularidades, não mencionadas no edital.
A meu ver, decisão interlocutória visa proteger a boa-fé do arrematante após constatar irregularidades na arrematação.
As supostas irregularidades narradas pelo próprio agravante são insanáveis e fogem à responsabilidade do arrematante, razão pela qual é cabível a desistência da arrematação.”
Então não há que se falar que a decisão atacada não analisou quanto à alegação de violação do artigo 903 § 5º deixando de apreciar o objeto do recurso.
Como o arrematante poderia desistir de uma arrematação no prazo de 10 (dez) dias se ele não tinha condições de ter ciência das irregularidades que não foram mencionadas antes no edital?
E uma delas é sobre a validade das alienações, uma vez que ocorreram antes mesmo do ajuizamento da ação e os adquirentes sequer participaram do processo, não podendo ser prejudicados.
Como a carta de arrematação desde 2014 não foi expedida por problemas detectados tanto na matrícula dos imóveis, bem como em razão de ter havido a venda de parte das tarefas do terreno em questão, antes mesmo do ingresso de ação de execução por parte do embargante.
Existe a possibilidade de desfazimento da arrematação mediante simples petição/pedido, em casos de nulidade, pois a arrematação se encontrava eivada de vício insanável, podendo ser invalidada.

Documento eletrônico VDA41903353 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 10/06/2024 17:50:53
Código de Controle do Documento: 2c95e9e3-6534-4f2b-ab48-c534c8f4e10f

> **Frise-se que o processo de origem 200177020279 não transitou em julgado, ou seja não há que se acolher o pleito de ofensa a coisa julgada como quer fazer crer o embargante.**
> Logo, como a decisão abarcou toda a argumentação externada no recurso, não há como acolher a inconformidade do Embargante. (...) (grifos nossos)
>
> Com efeito, anoto que rever tais conclusões da Corte local demandaria o reexame do acervo fático dos autos, situação vedada pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ.
> Destaco, por fim, que, não havendo o registro da carta de arrematação no cartório imobiliário, não há que se falar na necessidade de ajuizamento de ação anulatória para viabilizar a decretação da nulidade da arrematação.
> Em face do exposto, nego provimento ao recurso especial.
> Intimem-se.

Destaco, inicialmente, que a jurisprudência do STJ já decidiu que a arrematação pode ser impugnada nos próprios autos da execução, por meio de petição do interessado, ou invalidada, de ofício, caso haja nulidade, todavia, após expedida a carta de arrematação com respectivo registro do título translativo no Registro de Imóveis, a sua desconstituição somente pode ser pleiteada na via própria, ou seja, por meio de ação anulatória. A propósito, confiram-se:

> RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. PROCESSUAL CIVIL E CONSTITUCIONAL. EXECUÇÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. DECISÃO QUE DECLAROU A NULIDADE DE TODOS OS ATOS PRATICADOS A PARTIR DA PENHORA DO IMÓVEL CONSTRITADO, TORNANDO SEM EFEITO A CARTA DE ARREMATAÇÃO EXPEDIDA. ACÓRDÃO RECORRIDO QUE DENEGOU A ORDEM COM BASE EM VÁRIOS FUNDAMENTOS ESSENCIAIS E AUTÔNOMOS. RECURSO ORDINÁRIO QUE IMPUGNA APENAS UM DELES. NÃO OBSERVÂNCIA DO ART. 932, III, DO CPC/2015. RECURSO NÃO CONHECIDO.
> 1. O recurso ordinário foi interposto contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça que denegou mandado de segurança impetrado contra decisão que, no feito executivo, declarou a nulidade de todos os atos praticados a partir da penhora do imóvel constritado, tornando sem efeito a carta de arrematação.
> 2. O aresto recorrido, em suma, alicerçou-se nos seguintes fundamentos: (a) a arrematação está eivada de vícios insanáveis, quais sejam, (a.1) o imóvel foi alienado com divergência no registro a respeito de sua propriedade e metragem, pois não pertence apenas ao executado e possui área efetivamente menor a informada; (a.2) não houve intimação pessoal do executado da data da alienação judicial, nos termos do art. 687, § 5º, do CPC de 1973 (anteriormente à alteração promovida pela Lei 11.382/2006); (a.3) eventual configuração de bem de família e preço vil; (b) desnecessidade de ajuizamento de ação anulatória; e (c) possibilidade de reconhecimento de ofício da nulidade no bojo da execução.
> 3. Nas razões do recurso ordinário, a parte recorrente limitou-se a afirmar que a arrematação seguiu todos os ritos legais aplicáveis, sendo perfeita, acabada e irretratável, de maneira que não poderia ser anulada senão por ação anulatória. Contudo, não impugnou todos os mencionados fundamentos essenciais e autônomos do acórdão recorrido, os quais corroboram a nulidade do feito executivo a partir da penhora e são capazes de, por si sós, manter a conclusão de denegação da segurança.
> 4. Por ausência de impugnação de fundamentos essenciais do acórdão recorrido, não merece ser conhecido o recurso ordinário, com fundamento no art. 932, III, do

Documento eletrônico VDA41903353 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 10/06/2024 17:50:53
Código de Controle do Documento: 2c95e9e3-6534-4f2b-ab48-c534c8f4e10f

CPC de 2015.
5. Ainda que analisado o único fundamento impugnado na petição do recurso ordinário, o recurso não seria acolhido. Isso, porque esta Corte de Justiça consagra orientação de que a arrematação pode ser impugnada nos próprios autos da execução, mediante petição do interessado, ou invalidada, de ofício, caso haja nulidade. Todavia, após expedida a carta de arrematação com respectivo registro do título translativo no Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.245 do CC/2002, a sua desconstituição somente pode ser pleiteada na via própria, ou seja, por meio de ação anulatória (CPC/1973, arts. 486 e 694; CPC/2015, art. 903, § 4º).
6. Na hipótese em exame, não houve o registro da carta de arrematação no cartório imobiliário, de maneira que não há falar em necessidade de ajuizamento de ação anulatória para viabilizar a decretação da nulidade da arrematação.
7. Recurso ordinário não conhecido.
(RMS n. 57.566/SC, relator Ministro Lázaro Guimarães (Desembargador Convocado do TRF 5ª Região), Quarta Turma, julgado em 11.9.2018, DJe de 17.9.2018.) (destaques nossos)

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO. PRAZO DECADENCIAL. TERMO INICIAL. DATA DA EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.
1. É firme a jurisprudência desta Corte no sentido de que a arrematação pode ser impugnada nos próprios autos da execução, mediante petição do interessado, ou invalidada, de ofício, caso haja nulidade, sendo certo que, após expedida a respectiva carta, a sua desconstituição deve ser pleiteada na via própria, isto é, por meio de ação anulatória.
2. Se a ação anulatória só tem cabimento após expedida a carta de arrematação, o termo inicial para a contagem do prazo decadencial para a propositura desse tipo de demanda deve ser a data de expedição da carta.
3. Embargos de divergência não providos.
(EREsp n. 1.655.729/PR, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Corte Especial, julgado em 21.2.2018, DJe de 28.2.2018.)

No caso dos autos, a Corte local expressamente consignou que a carta de arrematação não fora expedida; que a parte arrematante não poderia ter pedido desistência em momento anterior pois não tinha como ter ciência das irregularidades relatadas; que a arrematação se encontrava eivada de vício insanável; que o processo de origem não transitou em julgado, não havendo que se falar, dessa forma, em violação à coisa julgada, conforme se extrai dos seguintes trechos (fls. 72/73 e 104/105):

(...)
No mérito, impugna a Agravante a decisão que acolheu o pedido de desistência do arrematante e determinou a devolução do valor levantado pelo Banco, correspondente a arrematação dos imóveis.
Compulsando os autos, verifica-se que após expedição de carta de arrematação pelo juízo de execução, o Oficial de Registro de Imóveis se recusou a averbar a Carta de Arrematação, alegando que erro na matrícula do imóvel Fazenda Malhada Nova e que o devedor não era proprietário do bem arrematado,

Documento eletrônico VDA41903353 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 10/06/2024 17:50:53
Código de Controle do Documento: 2c95e9e3-6534-4f2b-ab48-c534c8f4e10f

informando ao juízo através de ofício “que a Fazenda Malhada Nova refere-se à matrícula 960, sendo que, no curso do processo, na petição inicial, no Auto de Arrematação e na Carta de Arrematação, apareceu, por equívoco, a matrícula n° 6.960. Informou que a Fazenda Malhada Nova foi integralmente vendida ao Sr. Carlos Eduardo Lima, em data de 04 de Dezembro de 2000.

Também contou que a Fazenda Lagoa do Sal, cuja matrícula é 4.913, foi vendida, parcialmente (100 tarefas da propriedade), também ao Sr. Carlos Eduardo Lima, com abertura de nova Matrícula de n° 5.627. Foram juntadas aos autos a certidão de inteiro teor dos imóveis das matrículas 960 e 4.913 (págs. 596/601).”

Em decisão anterior, o Juízo entendeu que seria temerário “considerar válida a Arrematação e determinar a expedição de nova Carta de Arrematação e o respectivo mandado de imissão de posse, sem antes analisar a regularidade da alienação ao Sr. Carlos Eduardo Lima, uma vez que a decisão prejudicaria terceiros que nunca foram chamados ao presente processo.”

(...)

No entanto, todas as irregularidades narradas fogem à responsabilidade do arrematante, que de boa-fé dispendeu a quantia de R$ 79.750,00 (setenta e nove mil setecentos e cinquenta reais) pelos imóveis, em confiança ao trâmite processual e cartorário.

Deve-se levar em consideração que o arrematante não poderia ter pedido desistência em momento anterior, se não tinha como ter ciência das referidas irregularidades, não mencionadas no edital.

A meu ver, decisão interlocutória visa proteger a boa-fé do arrematante após constatar irregularidades na arrematação.

As supostas irregularidades narradas pelo próprio agravante são insanáveis e fogem à responsabilidade do arrematante, razão pela qual é cabível a desistência da arrematação.

(...)

É necessário destacar que tanto a decisão liminar, como no mérito do Agravo, foram enfrentados os argumentos externados no Agravo de Instrumento, quando acolheu o pleito de desistência do arrematante e determinou a devolução do valor levantado pelo Banco, correspondente a arrematação dos imóveis.

Pois bem, fazendo uma retrospectiva dos fatos.

1. Em 24/03/2014 houve a prolação da sentença relativa à desistência.

2. Dias após foi expedido carta precatória para a Comarca de Porto da Folha para expedição da Carta de Arrematação.

3. Constata-se, compulsando os autos, que não houve trânsito em julgado do processo, pois desde 2014 está entre idas e vindas o imbróglio quanto à expedição da carta de arrematação do imóvel em questão.

A decisão atacada menciona que:

“(...) Deve-se levar em consideração que o arrematante não poderia ter pedido desistência em momento anterior, se não tinha como ter ciência das referidas irregularidades, não mencionadas no edital.

A meu ver, decisão interlocutória visa proteger a boa-fé do arrematante após constatar irregularidades na arrematação.

As supostas irregularidades narradas pelo próprio agravante são insanáveis e fogem à responsabilidade do arrematante, razão pela qual é cabível a desistência da arrematação.”

Então não há que se falar que a decisão atacada não analisou quanto à alegação de violação do artigo 903 § 5º deixando de apreciar o objeto do recurso.

Como o arrematante poderia desistir de uma arrematação no prazo de 10 (dez) dias se ele não tinha condições de ter ciência das irregularidades que não foram mencionadas antes no edital?

Documento eletrônico VDA41903353 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 10/06/2024 17:50:53
Código de Controle do Documento: 2c95e9e3-6534-4f2b-ab48-c534c8f4e10f

> **E uma delas é sobre a validade das alienações, uma vez que ocorreram antes mesmo do ajuizamento da ação e os adquirentes sequer participaram do processo, não podendo ser prejudicados.**
> **Como a carta de arrematação desde 2014 não foi expedida por problemas detectados tanto na matrícula dos imóveis, bem como em razão de ter havido a venda de parte das tarefas do terreno em questão, antes mesmo do ingresso de ação de execução por parte do embargante.**
> **Existe a possibilidade de desfazimento da arrematação mediante simples petição/pedido, em casos de nulidade, pois a arrematação se encontrava eivada de vício insanável, podendo ser invalidada.**
> **Frise-se que o processo de origem 200177020279 não transitou em julgado, ou seja não há que se acolher o pleito de ofensa a coisa julgada como quer fazer crer o embargante.**
> Logo, como a decisão abarcou toda a argumentação externada no recurso, não há como acolher a inconformidade do Embargante.
> (...) (grifos nossos)

Com efeito, reitero que rever tais conclusões da Corte local demandaria o reexame do acervo fático dos autos, situação vedada pelo óbice da Súmula n. 7 do STJ.

Ressalto, por fim, que, não havendo o registro da carta de arrematação no cartório imobiliário, não há que se falar na necessidade de ajuizamento de ação anulatória para viabilizar a decretação da nulidade da arrematação.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA41903353 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 10/06/2024 17:50:53
Código de Controle do Documento: 2c95e9e3-6534-4f2b-ab48-c534c8f4e10f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt no REsp 2.037.262 / SE
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0348575-1

Número de Origem:
00008159220218250000 200177020279 202100802541 8159220218250000

Sessão Virtual de 11/06/2024 a 17/06/2024

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL SA
ADVOGADOS	: AIONA ROSADO CASCUDO RODRIGUES ROMANO - RN004104
	GEOVAN MENEZES DOS SANTOS - SE005067
RECORRIDO	: JOSE CARLOS HONORATO DOS SANTOS
RECORRIDO	: GILVAN DA SILVA BARRETO
RECORRIDO	: JOSINEIDE PEREIRA DOS SANTOS
ADVOGADOS	: DANNIEL ALVES COSTA - SE004416
	HEITOR FERNANDO MEDEIROS DE SOUZA - SE005212

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CONTRATOS BANCÁRIOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL SA
ADVOGADOS	: AIONA ROSADO CASCUDO RODRIGUES ROMANO - RN004104
	GEOVAN MENEZES DOS SANTOS - SE005067
AGRAVADO	: JOSE CARLOS HONORATO DOS SANTOS
AGRAVADO	: GILVAN DA SILVA BARRETO
AGRAVADO	: JOSINEIDE PEREIRA DOS SANTOS

Documento eletrônico VDA42024096 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/06/2024 00:40:56
Código de Controle do Documento: d1467571-751e-4c03-8e41-b813403cfa83

ADVOGADOS : DANNIEL ALVES COSTA - SE004416
HEITOR FERNANDO MEDEIROS DE SOUZA - SE005212

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 11/06/2024 a 17/06/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Brasília, 17 de junho de 2024

Documento eletrônico VDA42024096 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 18/06/2024 00:40:56
Código de Controle do Documento: d1467571-751e-4c03-8e41-b813403cfa83