SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2432185 - SP(2023/0253405-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ROBERTO PUPO NOGUEIRA
AGRAVANTE	:	ROBERTO PUPO NOGUEIRA FILHO
AGRAVANTE	:	RODOLFO PUPO NOGUEIRA
AGRAVANTE	:	RONEI PUPO NOGUEIRA
ADVOGADOS	:	WALDIR DE ARRUDA MIRANDA CARNEIRO - SP092158
		PAULO DE ARRUDA MIRANDA - SP249562
AGRAVADO	:	ANA LÚCIA DANILOVIC
AGRAVADO	:	NICOLAU DANILOVIC
ADVOGADO	:	ANDRÉ GUENA REALI FRAGOSO - SP149190

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO DE COISA COMUM EM FUNÇÃO DE AQUISIÇÃO DE QUOTA-PARTE DE METADE EM HASTA PÚBLICA. ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM EM CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. NULIDADE DE CITAÇÃO RECONHECIDA PELO STJ EM MOMENTO POSTERIOR À ARREMATAÇÃO. ARREMATAÇÃO PERFEITA, ACABADA E IRRETRATÁVEL. PROTEÇÃO AO TERCEIRO DE BOA-FÉ. ART. 903 DO CPC. RESOLUÇÃO EM PERDAS E DANOS. MOMENTO DA REPARAÇÃO. NECESSIDADE DE AGUARDAR O DESFECHO DA FASE COGNITIVA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Não se configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem fundamenta sua decisão de forma clara e suficiente, ainda que adote tese contrária aos interesses da parte recorrente, especialmente quanto à impossibilidade de desfazimento da arrematação.

2. Conforme o art. 903 do CPC e a jurisprudência pacífica do STJ, a arrematação aperfeiçoada é irretratável, preservando-se o direito do terceiro arrematante de boa-fé, mesmo diante de posterior reforma ou invalidação da decisão que autorizou a alienação.

3. A nulidade da citação assegura aos réus o direito ao contraditório e à ampla defesa no processo de conhecimento, mas não gera direito à indenização imediata. A apuração de perdas e danos depende do resultado final da ação: somente se a pretensão de extinção de condomínio for julgada improcedente após findo o processo originário é que surgirá o dever de indenizar pelo exequente que promoveu a execução provisória.

4. O art. 520, II, do CPC estabelece a responsabilidade objetiva do exequente pelos danos causados pela reforma da sentença, mas tal reparação pressupõe a existência de um dano injusto, o que só se verificará se, ao final, ficar decidido que o imóvel não deveria ter sido alienado.

5. Recurso especial conhecido e desprovido.

Documento eletrônico VDA54865950 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:30:09
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: 1a824216-fe5f-4020-b365-8ed1f27c4bf9

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 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator

Documento eletrônico VDA54865950 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 11/03/2026 19:30:09
Publicação no DJEN/CNJ de 16/03/2026. Código de Controle do Documento: 1a824216-fe5f-4020-b365-8ed1f27c4bf9

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2432185 - SP(2023/0253405-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE	:	ROBERTO PUPO NOGUEIRA
AGRAVANTE	:	ROBERTO PUPO NOGUEIRA FILHO
AGRAVANTE	:	RODOLFO PUPO NOGUEIRA
AGRAVANTE	:	RONEI PUPO NOGUEIRA
ADVOGADOS	:	WALDIR DE ARRUDA MIRANDA CARNEIRO - SP092158
		PAULO DE ARRUDA MIRANDA - SP249562
AGRAVADO	:	ANA LÚCIA DANILOVIC
AGRAVADO	:	NICOLAU DANILOVIC
ADVOGADO	:	ANDRÉ GUENA REALI FRAGOSO - SP149190

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO DE COISA COMUM EM FUNÇÃO DE AQUISIÇÃO DE QUOTA-PARTE DE METADE EM HASTA PÚBLICA. ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM EM CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. NULIDADE DE CITAÇÃO RECONHECIDA PELO STJ EM MOMENTO POSTERIOR À ARREMATAÇÃO. ARREMATAÇÃO PERFEITA, ACABADA E IRRETRATÁVEL. PROTEÇÃO AO TERCEIRO DE BOA-FÉ. ART. 903 DO CPC. RESOLUÇÃO EM PERDAS E DANOS. MOMENTO DA REPARAÇÃO. NECESSIDADE DE AGUARDAR O DESFECHO DA FASE COGNITIVA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. Não se configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem fundamenta sua decisão de forma clara e suficiente, ainda que adote tese contrária aos interesses da parte recorrente, especialmente quanto à impossibilidade de desfazimento da arrematação.

2. Conforme o art. 903 do CPC e a jurisprudência pacífica do STJ, a arrematação aperfeiçoada é irretratável, preservando-se o direito do terceiro arrematante de boa-fé, mesmo diante de posterior reforma ou invalidação da decisão que autorizou a alienação.

3. A nulidade da citação assegura aos réus o direito ao contraditório e à ampla defesa no processo de conhecimento, mas não gera direito à indenização imediata. A apuração de perdas e danos depende do resultado final da ação: somente se a pretensão de extinção de condomínio for julgada improcedente após findo o processo originário é que surgirá o dever de indenizar pelo exequente que promoveu a execução provisória.

4. O art. 520, II, do CPC estabelece a responsabilidade objetiva do exequente pelos danos causados pela reforma da sentença, mas tal reparação pressupõe a existência de um dano injusto, o que só se verificará se, ao final, ficar decidido que o imóvel não deveria ter sido alienado.

5. Recurso especial conhecido e desprovido.

RELATÓRIO

Documento eletrônico VDA54528088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:54:25
Código de Controle do Documento: df2b74b2-f93c-43ff-b050-2b4204ec19e5

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ROBERTO PUPO NOGUEIRA, RODOLFO PUPO NOGUEIRA, ROBERTO PUPO NOGUEIRA FILHO e RONEI PUPO NOGUEIRA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

> *"AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Insurgência contra decisão que rejeitou os embargos de declaração, por ausência de obscuridade ou omissão na decisão atacada. Ação de extinção de condomínio, com pedido de arbitramento provisório de alugueres. Venda do imóvel em praça pública, com transferência de crédito relativo às despesas condominiais ao juízo da execução. Posterior reconhecimento de nulidade de citação, com abertura de prazo para oferecimento de resposta pelos requeridos. Contudo, por ter havido a arrematação do imóvel por terceiros e a imissão de posse, o juízo reputou que eventual improcedência da demanda inicial será revertida em perdas e danos. Embargos de declaração confirmam a decisão proferida, não havendo qualquer vício a ser sanado. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO." (e-STJ, fl. 255)*

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fl. 256).

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega violação aos arts. 1.022, incisos I e II e parágrafo único, II, e 489, inciso II e parágrafo 1º, IV; arts. 520, incisos I e II e § 4º; art. 1008, do Código de Processo Civil; e art. 182 do Código Civil, sustentando, em síntese, que:

(a) Os arts. 1.022, incisos I e II e parágrafo único, II, e 489, inciso II e §1º, IV, do Código de Processo Civil, foram violados porque teria havido negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o acórdão não teria enfrentado omissões e obscuridades apontadas nos embargos de declaração, especialmente sobre o momento e a forma de apuração das perdas e danos;

(b) O art. 520, incisos I e II e § 4º, do Código de Processo Civil, foi violado porque a expropriação do imóvel teria ocorrido em execução provisória, de modo que o exequente estaria obrigado a reparar, desde logo e nos mesmos autos, os prejuízos decorrentes da reforma/anulação, com restituição ao estado anterior;

(c) O art. 182 do Código Civil foi violado porque, anulada a citação e os atos subsequentes, as partes deveriam ser restituídas ao status quo ante e, não sendo possível a restituição específica, a indenização equivalente deveria ser imediata; e

(d) O art. 1008 do Código de Processo Civil, foi violado porque o julgamento do Superior Tribunal de Justiça que anulou o processo desde a citação teria substituído a decisão anterior, impondo cumprimento integral, inclusive quanto à restituição ao estado anterior e à apuração imediata dos prejuízos.

Não foram ofertadas contrarrazões (e-STJ, fl. 303).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo (e-STJ, fls. 304-306).

É o relatório.

VOTO

Documento eletrônico VDA54528088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:54:25
Código de Controle do Documento: df2b74b2-f93c-43ff-b050-2b4204ec19e5

Extrai-se dos autos que, na origem, NICOLAU DANILOVIC e ANA LÚCIA DANILOVIC propuseram ação de Ação de extinção de condomínio cumulada com alienação judicial de coisa comum em face de ROBERTO PUPO NOGUEIRA e NEIDE MARIA PUPO NOGUEIRA, cujo objeto é a extinção do condomínio sobre imóvel e sua alienação, sendo a parte autora titular de quota parte de metade do imóvel adquirido em hasta pública. A demanda foi julgada procedente e executada em caráter provisório com a arrematação do imóvel objeto da demanda. Após, o Superior Tribunal de Justiça, no ARESP 273885/SP, anulou o processo a partir da citação, em face do reconhecimento da nulidade desta (e-STJ, fls. 4-41). O juízo de primeiro grau, em seguida, considerando que a arrematação estava perfeita e acabada, nos termos do artigo 903 do CPC, e que sua desconstituição atingiria a esfera jurídica de terceiros, decidiu pelo prosseguimento do feito com nova citação e nova oportunidade para contestação, reputando que eventual improcedência da demanda deve ser resolvida em perdas e danos.

Os recorrentes propuseram agravo de instrumento contra a decisão referida, alegando omissões e obscuridade quanto ao momento e à forma de apuração dos prejuízos decorrentes da arrematação de imóvel ocorrida no curso de execução provisória, sustentando que, reconhecida a nulidade da citação, a indenização deveria ser imediata e processada nos mesmos autos, inclusive à luz do art. 1.008 do CPC. Aduziram que a fixação de perdas e danos apenas "eventualmente", em caso de improcedência da ação, ignoraria a anulação do processo desde a citação, postulando indenização nos mesmos autos e apuração imediata dos prejuízos sofridos.

No acórdão do agravo de instrumento, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo negou provimento ao recurso, mantendo a decisão recorrida. Assentou que não há vício sanável por embargos de declaração; que, embora reconhecida a nulidade da citação, foi preservada a oportunidade de contestação; que a arrematação consolidada, por envolver terceiro, não seria desfeita; e que eventual improcedência da pretensão inicial se resolveria em perdas e danos (e-STJ, fls. 254-257).

Nos embargos de declaração, a Câmara rejeitou os aclaratórios, por ausência de omissão, contradição ou obscuridade, à luz do art. 1.022 do CPC, enfatizando que não cabe rediscutir o mérito por essa via e que o prequestionamento explícito é desnecessário, nos termos do art. 1.025. Registrou, ainda, que o julgador não está obrigado a enfrentar ponto por ponto quando já indica fundamento suficiente, reafirmando que a pretensão dos embargantes denotava inconformismo com o resultado e caráter infringente (e-STJ, fls. 268-274).

Fixadas tais premissas, passa-se ao exame das teses recursais.

1) Arts. 1.022, I e II e parágrafo único, II, e 489, II e § 1º, IV, do Código de Processo Civil

Argumenta que teria havido negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o acórdão não teria enfrentado omissões e obscuridades apontadas nos embargos de declaração, especialmente sobre o momento e a forma de apuração das perdas e danos.

Sobre o tema, a Corte local consignou (e-STJ, fl. 257):

> *"Sem razão os agravantes, ao pretenderem a imediata indenização, ou mesmo retomada do imóvel em questão. De fato, a decisão atacada não*

Documento eletrônico VDA54528088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:54:25
Código de Controle do Documento: df2b74b2-f93c-43ff-b050-2b4204ec19e5

padece de nenhum vício que estivesse a merecer ser sanado, pela interposição do aludido recurso de embargos de declaração. A intenção dos agravantes, com a oposição desse recurso, era, de fato, a reapreciação da questão, com efeitos infringentes, o que, como se sabe, não se mostra admissível.
Em que pese tenha sido reconhecida a nulidade de citação, houve a preservação, em favor dos agravantes, da oportunidade de apresentar contestação e buscar a reversão da procedência da ação inicial; porém, isso não significa que a arrematação já ocorrida e consolidada será desfeita, pois envolve esfera jurídica de terceiro (arrematante) e, nesse caso, deliberou-se que a pretensão será resolvida em perdas e danos.".

Dessa forma, não ficou evidenciada a negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem emitiu pronunciamento, de forma fundamentada, de toda a controvérsia posta em debate, ainda que de forma contrária ao pretendido pela parte.

O que se vê, na verdade, é a irresignação do recorrente com o resultado que lhe foi desfavorável, pretendendo, por meio da tese de violação do disposto nos arts. 1.022, incisos I e II e parágrafo único, II, e 489, inciso II e § 1º, IV, do Código de Processo Civil, obter novo julgamento da matéria, com notório intuito infringente, o que se mostra inviável, já que inexistentes os requisitos elencados nos mencionados artigos. Nesse sentido, confira-se o seguinte julgado:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. HIPÓTESES LEGAIS NÃO CONFIGURADAS. FUNDAMENTO NÃO SUSCITADO NAS RAZÕES DE APELAÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. JULGAMENTO CONJUNTO DE AÇÕES CONEXAS. DISCRICIONARIEDADE. SÚMULA 83/STJ. INÉRCIA QUANTO À ESPECIFICAÇÃO DE PROVAS. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. MORA DO CREDOR NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. ***1. Não configura ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.*** *2. É incabível o exame de tese não suscitada na apelação e invocada apenas em recursos posteriores, pois configura indevida inovação recursal. Precedentes. 3. Segundo o entendimento desta Corte, a reunião dos processos por conexão configura faculdade atribuída ao julgador, sendo que o art. 105 do Código de Processo Civil concede ao magistrado certa margem de discricionariedade para avaliar a intensidade da conexão e o grau de risco da ocorrência de decisões contraditórias. Precedentes. 4. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão estadual atrai, por analogia, o óbice da Súmula 283 do STF. 5. Na hipótese, o Tribunal de origem concluiu que não houve demonstração de que a locadora ré não foi até o imóvel locado receber o pagamento, sendo despicienda a ação de consignação em pagamento pelo locatário, pois não houve prova da mora da credora. A modificação de tal entendimento demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório, providência vedada no recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ. 6. Agravo interno a que se nega provimento."*
(AgInt no AREsp n. 1.477.213/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 30/11/2020, DJe de 18/12/2020.)

2) Art. 520, I e II e § 4º; art. 1.008 do Código de Processo Civil; art. 182 do Código Civil

Documento eletrônico VDA54528088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:54:25
Código de Controle do Documento: df2b74b2-f93c-43ff-b050-2b4204ec19e5

Sustenta a parte recorrente a violação ao dispositivo legal supramencionados porque a expropriação do imóvel teria ocorrido em execução provisória, alegando que o exequente estaria obrigado a reparar, desde logo e nos mesmos autos, os prejuízos decorrentes da reforma/anulação, com restituição ao estado anterior.

Aduz, a violação do art. 1008 do Código de Processo Civil, porque o julgamento do Superior Tribunal de Justiça que anulou o processo desde a citação teria substituído a decisão anterior, impondo cumprimento integral, inclusive quanto à restituição ao estado anterior e à apuração imediata dos prejuízos.

Alude, ainda, a violação do art. 182 do Código Civil, sob o argumento de que anulada a citação e os atos subsequentes, as partes deveriam ser restituídas ao status quo ante e, não sendo possível a restituição específica, a indenização equivalente deveria ser imediata.

Ressalte-se, o presente processo trata-se, na origem, de Ação de Extinção de condomínio cumulada com alienação judicial de coisa comum (imóvel) proposta pela parte recorrido em face da parte recorrente nesse recurso especial, cujo objeto é a extinção de condomínio de imóvel e sua alienação, sendo a parte recorrida (parte autora da ação originária) titular de quota parte de metade do bem, adquirida em hasta pública.

Como acima mencionado, em execução provisória, houve a arrematação do imóvel objeto da demanda, com a posterior declaração de nulidade do processo desde a citação, em face do reconhecimento da nulidade desta, pelo STJ no ARESP 273.885/SP.

Em sede de Embargos de declaração no ARESP 273.885/SP, foi corrigido erro material do julgado, nos seguintes termos (e-STJ, fls. 50-51):

> *"Verifica-se, no entanto, uma impropriedade material na decisão monocrática.*
> *Isso porque, diante da anulação da citação e de todos os atos processuais subsequentes, as matérias de defesa dos réus devem ser apresentadas por ocasião da resposta a ser oferecida em primeiro grau, onde será examinada (ais. 300 e 301 do CPC/1973 e 336 e 337 do CPC/2015).*
> *Dessa forma, os argumentos dos embargados, relativos ao pedido de extinção do processo - porque os autores não teriam legitimidade para a propositura presente ação de extinção do condomínio, pois tanto a penhora quanto a arrematação do bem, ocorridas na ação de despejo cumulado com cobrança, são inexistentes, visto derivarem de uma fiança inexistente no plano jurídico — devem ser analisadas pelo juiz de primeiro grau.*
> ***Assim, reconsidero a decisão monocrática, a fim de corrigir erro material no ponto em que se afastou de plano a possibilidade de extinção do processo sem resolução do mérito, possibilitando assim que a questão seja apresentada e debatida em primeiro grau**."*

Assim, **não se verifica dos autos decisão judicial que assegure a parte recorrente (parte ré no processo originário) o direito de propriedade plena sobre o bem objeto da demanda originária de extinção de condomínio de coisa comum** e, consequentemente, **indenização imediata em face de sua alienação judicial a terceiro em hasta pública.**

A Corte local, analisando o tema, entendeu **que estando a arrematação consolidada, eventual procedência da demanda pelos agravantes seria resolvida em perdas e danos em seu favor.** Nesse sentido (e-STJ, fls. 256-257):

Documento eletrônico VDA54528088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:54:25
Código de Controle do Documento: df2b74b2-f93c-43ff-b050-2b4204ec19e5

"A r. decisão agravada assim deixou consignado:
(...)

*C) Por fim, a parte embargante asseverou que a decisão impugnada padece de obscuridade, visto que conferiu validade à arrematação do imóvel objeto desta ação, mesmo após a declaração de nulidade dos atos processuais ocorridos após a citação. Mais uma vez observo a ausência de qualquer obscuridade na decisão ora embarga, a qual expressamente determinou em seu último parágrafo: "**Considerando, porém, que a arrematação já se encontra perfeita e acabada, nos termos do art. 903, do CPC, e que sua desconstituição atingiria a esfera jurídica da terceira arrematante, reputo que eventual improcedência da pretensão inicial deve resolver-se em indenização pelos prejuízos sofridos, consoante dispõe citado dispositivo em sua parte final."***

(...)
***Sem razão os agravantes, ao pretenderem a imediata indenização,** ou mesmo retomada do imóvel em questão. De fato, a decisão atacada não padece de nenhum vício que estivesse a merecer ser sanado, pela interposição do aludido recurso de embargos de declaração. A intenção dos agravantes, com a oposição desse recurso, era, de fato, a reapreciação da questão, com efeitos infringentes, o que, como se sabe, não se mostra admissível.*
***Em que pese tenha sido reconhecida a nulidade de citação, houve a preservação, em favor dos agravantes, da oportunidade de apresentar contestação e buscar a reversão da procedência da ação inicial; porém, isso não significa que a arrematação já ocorrida e consolidada será desfeita, pois envolve esfera jurídica de terceiro (arrematante) e, nesse caso, deliberou-se que a pretensão será resolvida em perdas e danos.**".*

A orientação está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que entende *" que arrematação aperfeiçoada se considera perfeita, acabada e irretratável, e eventuais vícios se resolvem em perdas e danos*". Nesse sentido:

*"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. **AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO JUDICIAL. ARREMATAÇÃO APERFEIÇOADA. ART. 903 DO CPC. AÇÃO AUTÔNOMA APÓS A CARTA. INVIABILIDADE DE DESFAZIMENTO**. PREÇO VIL. PARÂMETRO DO ART. 891, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. INTEMPESTIVIDADE DA INSURGÊNCIA. INTIMAÇÃO DE CREDORES E COPROPRIETÁRIOS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO ESPECÍFICA E PUBLICIDADE EM EDITAL. AVALIAÇÃO JUDICIAL. DESNECESSIDADE DE NOVAS PROVAS. ORDEM DE PENHORA E MENOR ONEROSIDADE. FLEXIBILIZAÇÃO. ART. 1.013, § 3º, IV, DO CPC. INAPLICABILIDADE. SÚMULAS 83/STJ, 7/STJ E 283/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.*
1. Trata-se de recurso especial interposto em ação anulatória de arrematação judicial contra acórdão que manteve a improcedência dos pedidos, à luz da irretratabilidade da arrematação aperfeiçoada e da ausência de nulidades aptas ao desfazimento, reconhecendo a regularidade das intimações, a intempestividade da alegação de preço vil e a desnecessidade de produção probatória adicional.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) a arrematação pode ser invalidada por ação autônoma após a expedição da carta, nos termos do art. 903, § 4º, do CPC; (ii) houve arrematação por preço vil em afronta ao art. 891, parágrafo único, do CPC e se a insurgência foi indevidamente reputada intempestiva; (iii) a ausência de intimação de credores com garantias e de coproprietários configura vício invalidante ou ineficácia, à luz dos arts. 619, 698 e 889, II, do CPC; (iv) as avaliações judiciais contrariaram o art. 872 do CPC;
(v) foram desrespeitados a ordem de penhora e o princípio da menor onerosidade (arts. 835 e 805 do CPC); e (vi) se cabia ao órgão julgador aplicar o art. 1.013, § 3º, IV, do CPC para apreciar integralmente matérias de ordem pública.

Documento eletrônico VDA54528088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:54:25
Código de Controle do Documento: df2b74b2-f93c-43ff-b050-2b4204ec19e5

> ***3. A arrematação aperfeiçoada se considera perfeita, acabada e irretratável, e eventuais vícios se resolvem em perdas e danos, não havendo, após a expedição da carta, ação autônoma com efeito desconstitutivo do ato;*** *o parâmetro legal de preço vil afasta a invalidade quando o lance observa o mínimo fixado pelo juiz e o edital, e a alegação intempestiva não se conhece após o prazo legal; a ausência de credores com garantia real nas matrículas, a publicidade em edital e a falta de individualização de titulares impedem a nulidade por falta de intimação; avaliações e lances devidamente publicizados dispensam nova instrução; a ordem de penhora admite flexibilização para efetividade executiva; não se aplica o art. 1.013, § 3º, IV, quando as questões devolvidas foram suficientemente enfrentadas.*
> ***4. Justifica-se a conclusão porque (i) o art. 903 do CPC rege a irretratabilidade da arrematação e condiciona a invalidação, ineficácia ou resolução à provocação em 10 dias, sendo a via autônoma sem efeito desconstitutivo;*** *(ii) o art. 891, parágrafo único, do CPC define preço vil pelo mínimo estipulado no edital ou metade da avaliação, observado nos lances ofertados; (iii) a Corte estadual constatou inexistência de credores com garantia real e registrou a ciência por edital a interessados, incluindo coproprietários e cônjuges; (iv) o edital indicou valores e lances mínimos, e o indeferimento de diligências inúteis decorreu do art. 370, parágrafo único, do CPC; (v) a flexibilização da ordem do art. 835 do CPC foi admitida diante da efetividade executiva e da constrição sobre frações ideais; (vi) as omissões alegadas não se verificaram, e fundamentos autônomos não foram impugnados, atraindo as Súmulas 83/STJ, 7/STJ e 283/STF.*
> *5. Recurso especial não provido.*
> *(REsp n. 2.127.029/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)*

Portanto, não se viabiliza o recurso especial por violação aos arts. 520, incisos I, II, § 4º; 1.008 do Código de Processo Civil; e ao art. 182 do Código Civil.

3) Dispositivo

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

Deixo de majorar os honorários advocatícios, porquanto inexistentes na origem, devido à natureza jurídica da decisão recorrida (decisão interlocutória de mérito).

É o voto.

Documento eletrônico VDA54528088 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 02/03/2026 23:54:25
Código de Controle do Documento: df2b74b2-f93c-43ff-b050-2b4204ec19e5

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.432.185 / SP

Número Registro: 2023/0253405-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
02193527320088260100 021935273200882601002012200 8 20122008 20220000351043 20220000510784 2193527320088260100 21935273200882601002012200 8 22588084820218260000 22588084820218260000 50000

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	ROBERTO PUPO NOGUEIRA
AGRAVANTE	:	ROBERTO PUPO NOGUEIRA FILHO
AGRAVANTE	:	RODOLFO PUPO NOGUEIRA
AGRAVANTE	:	RONEI PUPO NOGUEIRA
ADVOGADOS	:	WALDIR DE ARRUDA MIRANDA CARNEIRO - SP092158
		PAULO DE ARRUDA MIRANDA - SP249562
AGRAVADO	:	ANA LÚCIA DANILOVIC
AGRAVADO	:	NICOLAU DANILOVIC
ADVOGADO	:	ANDRÉ GUENA REALI FRAGOSO - SP149190

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA54846606 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:08:45
Código de Controle do Documento: 5a4bc47b-0aa0-4c41-b4de-a587b05c6076

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

Brasília, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54846606 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:08:45
Código de Controle do Documento: 5a4bc47b-0aa0-4c41-b4de-a587b05c6076