



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2519634 - SP (2023/0441908-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : VIVA ZONA SUL SPE LTDA  
**ADVOGADOS** : EDUARDO MENDES DE OLIVEIRA PECORARO - SP196651  
THIAGO PEIXOTO ALVES - SP301491  
**AGRAVADO** : SEBIL SERVIÇOS ESPECIALIZADOS DE VIG INDL E BANC LTDA  
- MASSA FALIDA  
**ADVOGADOS** : JOICE RUIZ BERNIER - SP126769  
LUIS EDUARDO MARCHETTE RUIZ - SP317547  
RENAN ALMEIDA LESSA - SP341089  
JÉSSICA BRAGA VAL - SP400136  
NATALIA ARANTES GONÇALVES CHAVES - SP448971  
MARIA OLÍVIA GONÇALVES FRANCO - SP473491  
JOYCE CRISTINA RODILHA HASS - SP401316

### **EMENTA**

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. CONFIGURADA. NOVO JULGAMENTO. NECESSIDADE. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM.

1. Consoante o princípio da devolutividade dos recursos, incumbe a Corte local manifestar-se acerca das matérias necessárias ao deslinde da controvérsia e que tenham sido submetidas à sua apreciação.

2. O não enfrentamento, pela Corte de origem, de questões ventiladas nos aclaratórios e imprescindíveis à solução do litígio, implica violação do art. 1.022 do CPC, tanto mais que se revela inadmissível o recurso especial que trate de tema não analisado pela instância de origem a despeito da oposição de aclaratórios, porquanto ausente o requisito do prequestionamento nos termos da Súmula nº 211/STJ.

3. Agravo conhecido para prover o recurso especial, determinando o retorno dos autos à origem para novo julgamento dos embargos de declaração opostos.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 14 de dezembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2519634 - SP (2023/0441908-1)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**AGRAVANTE** : VIVA ZONA SUL SPE LTDA  
**ADVOGADOS** : EDUARDO MENDES DE OLIVEIRA PECORARO - SP196651  
THIAGO PEIXOTO ALVES - SP301491  
**AGRAVADO** : SEBIL SERVIÇOS ESPECIALIZADOS DE VIG INDL E BANC LTDA  
- MASSA FALIDA  
**ADVOGADOS** : JOICE RUIZ BERNIER - SP126769  
LUIS EDUARDO MARCHETTE RUIZ - SP317547  
RENAN ALMEIDA LESSA - SP341089  
JÉSSICA BRAGA VAL - SP400136  
NATALIA ARANTES GONÇALVES CHAVES - SP448971  
MARIA OLÍVIA GONÇALVES FRANCO - SP473491  
JOYCE CRISTINA RODILHA HASS - SP401316

### EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. CONFIGURADA. NOVO JULGAMENTO. NECESSIDADE. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM.

1. Consoante o princípio da devolutividade dos recursos, incumbe a Corte local manifestar-se acerca das matérias necessárias ao deslinde da controvérsia e que tenham sido submetidas à sua apreciação.

2. O não enfrentamento, pela Corte de origem, de questões ventiladas nos aclaratórios e imprescindíveis à solução do litígio, implica violação do art. 1.022 do CPC, tanto mais que se revela inadmissível o recurso especial que trate de tema não analisado pela instância de origem a despeito da oposição de aclaratórios, porquanto ausente o requisito do prequestionamento nos termos da Súmula nº 211/STJ.

3. Agravo conhecido para prover o recurso especial, determinando o retorno dos autos à origem para novo julgamento dos embargos de declaração opostos.

### RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por VIVA ZONA SUL SPE LTDA. contra decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

*"Agravo de Instrumento. Processo falimentar. Desistência de aquisição de imóvel levado a leilão. Determinação de perdimento da caução, com fundamento no artigo 897 do CPC. Acerto. Conteúdo mínimo do edital, exigido pelo artigo 886 do CPC, fora satisfeito. Restrições de natureza urbanística que*

*não justificam o acolhimento do pleito. Agravante, empresa do ramo imobiliário, que deveria ter adotado as cautelas necessárias visando a arrematação do imóvel. Impossibilidade de invalidação do ato por circunstância passível de aferição pelo interessado. Decisão mantida. Agravo desprovido" (e-STJ fl. 219).*

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 245-247).

No recurso especial, a recorrente alega violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) arts. 1.022, II, e 489, §1º, IV do CPC, porque o acórdão recorrido padece de omissão ao não *"apreciar o argumento de que o lance dado pela VIVA ZONA SUL, em sede de terceiro praxeamento do IMÓVEL, foi condicional, cuja validade estava, por força do edital, condicionada à aceitação judicial, e, como a desistência ocorreu antes do implemento dessa condição, a proposta deixou de ser vinculante ao proponente"* (e-STJ fl. 256), o qual é suficiente por si só para reformar o acórdão recorrido.

Salienta que *"mais da metade das razões recursais [...] foram dedicadas a impugnar a decisão agravada quanto a esse ponto, vez que se demonstrou que, antes do implemento da referida condição, a RECORRENTE desistiu do lance, o que, nos termos do art. 428, IV, do Código Civil, lhe era lícito fazer, uma vez que 'a proposta deixa de ser obrigatória se houver retratação do proponente antes da aceitação'"* (e-STJ fl. 256), ou seja, não foi apreciada a ausência de implementação da condição.

Refere-se, ainda, a outra omissão referente ao princípio da boa-fé:

*"A outra omissão presente no ACÓRDÃO RECORRIDO e que foi suscitada nos declaratórios refere-se ao fato do acórdão ter afirmado que o edital de leilão do IMÓVEL não seria nulo, pois '[a]s informações essenciais previstas no artigo 886 do CPC foram cumpridas, sobretudo em relação aos ônus reais e gravames', bem como porque 'diligências outras caberia à agravante, que deveria ter adotado as cautelas necessárias visando a arrematação do imóvel', o v. ACÓRDÃO RECORRIDO foi omissivo, nos termos do art. 1.022, II, do CPC, vez que, ao assim entender, violou o princípio da boa-fé exigido de todos aqueles que participam do processo e o direito à informação"* (e-STJ fl. 257).

E complementa:

*"Em momento algum, o v. ACÓRDÃO RECORRIDO (i) demonstrou em que medida o não aperfeiçoamento da condição imposta no edital de leilão do IMÓVEL não seria situação apta para se requerer a retirada do lance da VIVA ZONA SUL, com a devolução dos valores depositados judicialmente a título de sinal, (ii) tampouco considerou o fato de que a omissão acerca dos ônus gravíssimos, de natureza urbanística, que recaem sobre o IMÓVEL consiste em comportamento contrário à boa-fé processual, afrontando o direito à informação.*

*Como resultado, o e. Tribunal a quo violou o art. 1.022, II, do CPC, bem como o inciso IV do § 1º do art. 489 do CPC, eis que deixou de sanar as omissões contidos no v. ACÓRDÃO RECORRIDO, mesmo após a devida provocação da VIVA ZONA SUL" (e-STJ fl. 258).*

(ii) art. 428, IV, do CC, porque:

*"Como visto, o v. ACÓRDÃO RECORRIDO negou provimento ao agravo de instrumento interposto pela VIVA ZONA SUL, por entender que*

*inexistiria qualquer nulidade no edital de hasta pública do IMÓVEL, na medida em que as informações essenciais previstas no art. 886 do CPC teriam sido cumpridas.*

*Ao assim entender, contudo, o e. TJSP deixou de considerar que, como noticiado pela VIVA ZONA SUL, o lance dado pela RECORRENTE em sede de terceiro praxeamento do IMÓVEL estava condicionado à apresentação de caução e à homologação judicial. Isso porque, o lance na modalidade condicional estava sujeito à posterior aprovação judicial:*

*[...]*

*No entanto, fato é que não houve a implementação da condição, qual fosse o aceite judicial. Desse modo, mostra-se plenamente possível a retirada do lance com a consequente devolução da caução, com fundamento no art. 428, IV, do Código Civil. [...]” (e-STJ fl. 260).*

(iii) arts. 886, I e IV, e 903, § 5º, I, do CPC, porque ônus sobre o imóvel não foi devidamente informado no edital:

*“Não bastasse a validade e tempestividade da retratação apresentada pela VIVA ZONA SUL, fato é que ela deve ser homologada também – e principalmente – por força do art. 903, § 5º, I, do CPC, uma vez que o edital foi omissivo quanto aos sérios ônus que recaem sobre o IMÓVEL e inviabilizam, por completo, sua utilização e exploração econômica.*

*Como se viu, o principal argumento utilizado pelo v. ACÓRDÃO RECORRIDO para negar provimento ao agravo de instrumento de origem é justamente de que “[a]s informações essenciais previstas no artigo 886 do CPC foram cumpridas, sobretudo em relação aos ônus reais e gravames”, bem como porque “diligências outras caberia à agravante, que deveria ter adotado as cautelas necessárias visando a arrematação do imóvel”.*

*Ocorre que, d. v., diversamente da conclusão alcançada pelo v. ACÓRDÃO RECORRIDO, fato é que interpretação tão restritiva e literal da norma vai de encontro com a própria função do edital, insculpida no art. 886 do CPC, que é a de informar de maneira ampla e plena a real situação do imóvel aos licitantes. Deste artigo depreende-se que o edital deve conter as ‘características’, a ‘situação’ do imóvel e a existência de ‘ônus’ do bem, sem qualquer filtro restritivo:*

*[...]” (e-STJ fl. 262-263).*

(iv) art. 5º do CPC, pois o acórdão recorrido, *“mesmo ciente de que existem graves ônus incidentes sobre um imóvel levado a leilão, penaliza um licitante que acreditou na veracidade do edital que não mencionou a existência de nenhum desses graves impeditivos ao pleno exercício da propriedade do IMÓVEL”* (e-STJ fl. 268), ofendendo com isso a boa-fé.

(v) arts. 903, § 5º, II, c/c § 1º, I, do CPC, porque *“desconsiderou o fato de que a desistência do lance requerida pela VIVA ZONA SUL também se justifica pela invalidade da arrematação, maculada por vício do consentimento”* (e-STJ fl. 270).

Argumenta que a omissão no edital, somada às informações constantes do laudo de avaliação, a induziram ao erro, levando-a a apresentar lance para compra de imóvel cuja exploração comercial descobriu-se estar inviabilizada (e-STJ fl. 270).

Com as contrarrazões, o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

## **VOTO**

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência merece prosperar.

Consoante o princípio da devolutividade dos recursos, incumbe ao Tribunal local manifestar-se a respeito das matérias necessárias ao deslinde da controvérsia e que tenham sido submetidas à sua apreciação, sob pena de se configurar omissão, hipótese de cabimento dos embargos declaratórios.

O não enfrentamento, pela Corte de origem, de questões ventiladas nos aclaratórios e imprescindíveis à solução do litígio implica violação do art. 1.022 do CPC, tanto mais que se revela inadmissível o recurso especial que trate de tema não analisado pela instância de origem a despeito da oposição de aclaratórios, porquanto ausente o requisito do prequestionamento nos termos da Súmula nº 211/STJ.

Nesse sentido:

*"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS. EXISTÊNCIA DE TERMO DE QUITAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL CONFIGURADA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. NOVO JULGAMENTO. NECESSIDADE. RECONSIDERAÇÃO. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM.*

*1. Consoante o princípio da devolutividade dos recursos, incumbe a Corte local manifestar-se acerca das matérias necessárias ao deslinde da controvérsia e que tenham sido submetidas à sua apreciação.*

*2. O não enfrentamento, pela Corte de origem, de questões ventiladas nos aclaratórios e imprescindíveis à solução do litígio, implica violação do art. 1.022 do CPC, tanto mais que se revela inadmissível o recurso especial que trate de tema não analisado pela instância de origem a despeito da oposição de aclaratórios, porquanto ausente o requisito do prequestionamento nos termos da Súmula nº 211/STJ.*

*3. Embargos de declaração acolhidos. Decisão reconsiderada. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial, a fim de determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para novo julgamento dos embargos declaratórios opostos."*

*(EDcl no AREsp 2.722.043/MT, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 17/10/2025)*

*AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO APELO NOBRE. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA.*

*1. Há violação do art. 1.022 do CPC quando, apesar do requerimento da parte, por meio de embargos declaratórios, a Corte de origem se recusa a se manifestar sobre questão relevante ao deslinde da controvérsia que lhe foi apresentada. Nessa hipótese, o processo deve retornar ao Tribunal local para que a omissão seja suprida.*

*Precedentes.*

*1.1. As demais questões postas em discussão foram dirimidas pelo Tribunal de origem de forma suficiente, fundamentada e sem omissões, devendo ser afastada a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC. Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta.*

*Precedentes.*

*2. Reconhecida a ofensa ao art. 1.022 do CPC, com a consequente determinação de retorno dos autos à origem, a fim de suprir a omissão apontada, resta prejudicada a análise das demais matérias arguidas no recurso especial.*

*3. Agravo interno desprovido.*

(AgInt nos EDcl no REsp 2.177.391/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025)

Na espécie, está caracterizada a negativa de prestação jurisdicional, pois embora as questões referentes à retirada do lance anteriormente à homologação e à violação da boa-fé tenham sido consideradas no relatório (e-STJ fl. 220), o Tribunal local foi silente a respeito no respectivo voto e também por ocasião do julgamento dos embargos de declaração opostos.

Transcreve-se do acórdão recorrido:

*"No caso em espécie, não se vislumbra nenhuma nulidade do edital de hasta pública do imóvel, que eventualmente justificasse o acolhimento do pleito da agravante.*

*As informações essenciais previstas no artigo 886 do CPC foram cumpridas, sobretudo em relação aos ônus reais e gravames, observando-se que nenhum de seus incisos contemplam restrições de natureza urbanística, como no caso.*

*Como bem anotou a d. Procuradora Geral de Justiça em seu parecer, 'a agravante, empresa cuja atividade é o planejamento, organização, promoção, construção, incorporação e a comercialização de frações ideais e/ou futuras unidades autônomas, sob o regime da Lei 4.591/64, ou seja, a construção e incorporação de empreendimentos imobiliários, apontou a existência de restrição decorrente de leis municipais muito anteriores aos leilões (Lei 15.416/11 e Lei 6.752/65). Era possível, portanto, verificar a existência da restrição antes do leilão, considerando a finalidade específica da arrematante, a saber, a incorporação imobiliária', págs. 209/210.*

*Assim, diligências outras caberia à agravante, que deveria ter adotado as cautelas necessárias visando a arrematação do imóvel, mesmo porque, trata-se de empresa do ramo imobiliário, logo, não há que se invalidar o ato por circunstância passível de aferição pelo interessado.*

*Em caso análogo, este E. Tribunal assim se posicionou:*

*[...]*

*Desta forma, ausente o vício propalado, deve ser mantida na íntegra a decisão, com o perdimento total do valor depositado a título de caução, a teor do artigo 897 do CPC, nada havendo que justifique a redução do perdimento dos valores.*

*Finalmente, cassa-se o efeito suspensivo concedido.*

*3. Com base em tais fundamentos, nega-se provimento ao agravo de instrumento" (e-STJ fls. 221-223).*

Ressalta-se que se tratam de questões imprescindíveis ao exaurimento da controvérsia, pois o suprimento das omissões é capaz de infirmar as conclusões do aresto recorrido.

Ante o exposto, conheço do agravo e dou provimento ao recurso especial, determinando o retorno dos autos à origem para a realização de novo julgamento dos embargos de declaração, sanando as omissões relativas ao art. 428, IV, do Código Civil (existência de lance condicional à aceitação do juízo e retirada do lance anteriormente à homologação) e ao art. 5º do Código de Processo Civil (violação da boa-fé processual decorrente da ausência de menção no edital da restrição urbanística do imóvel leiloado).

É o voto.



# **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

## **TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA**

**AREsp 2.519.634 / SP  
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0441908-1

Número de Origem:

00447705520128260100 004477055201282601003342012 22744012020218260000 447705520128260100  
4477055201282601003342012

Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : VIVA ZONA SUL SPE LTDA

ADVOGADOS : EDUARDO MENDES DE OLIVEIRA PECORARO - SP196651  
THIAGO PEIXOTO ALVES - SP301491

AGRAVADO : SEBIL SERVIÇOS ESPECIALIZADOS DE VIG INDL E BANC LTDA -  
MASSA FALIDA

ADVOGADOS : JOICE RUIZ BERNIER - SP126769  
LUIS EDUARDO MARCHETTE RUIZ - SP317547  
JÉSSICA BRAGA VAL - SP400136  
RENAN ALMEIDA LESSA - SP341089  
NATALIA ARANTES GONÇALVES CHAVES - SP448971  
JOYCE CRISTINA RODILHA HASS - SP401316  
MARIA OLÍVIA GONÇALVES FRANCO - SP473491

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - EMPRESAS - RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

### **TERMO**



A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/12/2025 a 09/12/2025, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins. Não participou do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi.

Brasília, 09 de dezembro de 2025