



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2563368 - DF (2024/0036658-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : COQUELIN AIRES - SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO IVO DA SILVA - DF006545
ALEXANDRE MAGALHÃES DE MESQUITA - DF015773
AGRAVADO : CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA
ADVOGADOS : FELIPE DE ALMEIDA RAMOS BAYMA SOUSA - DF025515
BRUNA MARIA SOARES KOPP - DF057894
AGRAVADO : FREDERICO GUILHERME COSTA MENDES CATEB
ADVOGADO : FREDERICO GUILHERME COSTA MENDES CATEB -
DF009018

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ARREMATACÃO. ARTS. 1.022, 903, § 4º, 886, 46, 53, II, 59 E 286, II, DO CPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE DO EDITAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. ART. 903, § 4º, DO CPC. DISPOSITIVO OBSERVADO. COMPETÊNCIA TERRITORIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 7 E 211 /STJ E 282/STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO

1. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem aprecia de forma fundamentada as teses suscitadas, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.
2. A análise da validade do edital de leilão, à luz do art. 886 do CPC, demandaria reexame do teor do documento e do conjunto probatório, providência vedada em recurso especial (Súmula 7/STJ).
3. O art. 903, § 4º, do CPC foi devidamente observado, tendo sido ajuizada ação autônoma para discutir a arrematação, sendo legítima a conclusão do Tribunal local pela prevalência da primeira arrematação regularmente aperfeiçoada.
4. A questão relativa à competência territorial (arts. 46, 53, II, 59 e 286, II, do CPC) não foi apreciada pelo acórdão recorrido,

configurando ausência de prequestionamento (Súmula 211/STJ e Súmula 282/STF).

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 14 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2563368 - DF (2024/0036658-3)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : COQUELIN AIRES - SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA
ADVOGADOS : PAULO ROBERTO IVO DA SILVA - DF006545
ALEXANDRE MAGALHÃES DE MESQUITA - DF015773
AGRAVADO : CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA
ADVOGADOS : FELIPE DE ALMEIDA RAMOS BAYMA SOUSA - DF025515
BRUNA MARIA SOARES KOPP - DF057894
AGRAVADO : FREDERICO GUILHERME COSTA MENDES CATEB
ADVOGADO : FREDERICO GUILHERME COSTA MENDES CATEB -
DF009018

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ARREMATACÃO. ARTS. 1.022, 903, § 4º, 886, 46, 53, II, 59 E 286, II, DO CPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE DO EDITAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. ART. 903, § 4º, DO CPC. DISPOSITIVO OBSERVADO. COMPETÊNCIA TERRITORIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 7 E 211 /STJ E 282/STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO

1. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem aprecia de forma fundamentada as teses suscitadas, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.
2. A análise da validade do edital de leilão, à luz do art. 886 do CPC, demandaria reexame do teor do documento e do conjunto probatório, providência vedada em recurso especial (Súmula 7/STJ).
3. O art. 903, § 4º, do CPC foi devidamente observado, tendo sido ajuizada ação autônoma para discutir a arrematação, sendo legítima a conclusão do Tribunal local pela prevalência da primeira arrematação regularmente aperfeiçoada.
4. A questão relativa à competência territorial (arts. 46, 53, II, 59 e 286, II, do CPC) não foi apreciada pelo acórdão recorrido,

configurando ausência de prequestionamento (Súmula 211/STJ e Súmula 282/STF).

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por COQUELIN AIRES – SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA (COQUELIN) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo, por sua vez, com fundamento no art. 105, III, alínea a, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

Apelação cível. Pedido em contrarrazões. Litigância de má-fé. Não conhecimento. Inadequação da via eleita. Ação declaratória. Preliminar de não conhecimento do apelo. Rejeitada. Preliminar de ilegitimidade ad causam suscitada em contrarrazões. Supressão de instância. Réplica. Falha no sistema. Ausente comprovação idônea. Arrematação. Mesmo imóvel. Não regularizado. Duplicidade. Feitos diversos. Prevalência. Primeira aperfeiçoada. Sentença mantida.

1. A resposta ao recurso de apelação não se afigura via adequada para a formulação de qualquer pedido condenatório ou de reforma ao Colegiado. Assim, não se conhece de pedido de condenação da parte ao pagamento de multa por litigância de má-fé quando o pleito é formulado exclusivamente em sede de contrarrazões.

2. Inexistem impedimentos à análise do recurso pela Corte revisora quando possível verificar das razões de apelação os fundamentos aptos à impugnação da sentença.

3. Não se conhece de preliminar de ilegitimidade ad causam suscitada apenas em sede de contrarrazões, quando tal questão não foi objeto de apreciação pelo julgador a quo. Ainda que se trate de matéria de ordem pública, resta vedado seu exame somente em grau de recurso, sob pena de supressão de instância e violação ao princípio do duplo grau de jurisdição.

4. Indevida a análise em preliminar de matéria que se confunde com o próprio mérito da demanda.

5. Não merece acolhimento a mera alegação de falha no sistema por ocasião da apresentação de réplica, uma vez que não demonstrado que o erro decorreu exclusivamente de eventual problema no PJe.

6. O artigo 903 do CPC dispõe que a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável apenas quando assinado o auto de arrematação conjuntamente pelo leiloeiro, pelo arrematante e pelo juiz, mesmo que posteriormente procedente a ação autônoma atinente à invalidação da arrematação, assegurada a possibilidade de reparação pelos danos sofridos.

7. Apesar da duplicidade de arrematações sobre o mesmo imóvel não regularizado, em feitos diversos, impõe-se manter aquela que primeiro se aperfeiçoou, tornando-se perfeita, acabada e irretratável.

8. Eventual responsabilização e reparação de prejuízos suportados

deverá, se o caso, ser objeto de eventual pretensão em demanda reparatoria própria e autônoma, conforme disciplinado na parte final do art. 903 do CPC.

9. Recurso conhecido e não provido.

(e-STJ, fls. 1.627/1.630)

Nas razões do agravo, COQUELIN apontou **(1)** a decisão agravada incorreu em erro ao aplicar o óbice da Súmula n. 7 do STJ, pois a controvérsia não demanda reexame de provas, mas sim a análise de violação dos arts. 1.022, 903, § 4º, e 886 do CPC, que tratam de nulidade de arrematação e requisitos do edital de leilão; **(2)** a decisão agravada equivocou-se ao afirmar ausência de prequestionamento quanto aos arts. 46, 53, II, 59 e 286, II, do CPC, pois tais dispositivos foram devidamente debatidos no acórdão recorrido e nos embargos de declaração; **(3)** a decisão agravada desconsiderou que o recurso especial demonstrou claramente a violação do art. 1.022 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem não se manifestou sobre pontos essenciais da controvérsia, configurando negativa de prestação jurisdicional; **(4)** a decisão agravada aplicou indevidamente a Súmula n. 284 do STF, pois as razões do recurso especial são claras e objetivas, indicando os dispositivos legais violados e os fundamentos para sua reforma.

Houve apresentação de contraminuta por CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA, FREDERICO GUILHERME COSTA MENDES CATEB (CONDOMÍNIO e outros) defendendo que o agravo não merece provimento, pois os óbices apontados na decisão agravada são insuperáveis, especialmente a necessidade de reexame de provas e a ausência de prequestionamento (e-STJ, fls. 1.769/1.782)

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, Coquelin Aires apontou **(1)** violação do art. 1.022 do CPC, pois o Tribunal de origem não se manifestou sobre pontos essenciais da controvérsia, como a nulidade do edital de leilão e a má-fé do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, configurando negativa de prestação jurisdicional; **(2)** violação do art. 903, § 4º, do CPC, ao não reconhecer a nulidade da segunda arrematação, mesmo após a expedição da carta de arrematação, ignorando a previsão legal de ação autônoma para invalidar arrematações fundadas em nulidades;

(3) violação do art. 886 do CPC, pois o edital que precedeu a segunda praça não continha informações essenciais, como a existência de ônus e processos pendentes sobre o imóvel, o que comprometeu a validade da arrematação; (4) violação dos arts. 46, 53, II, 59 e 286, II, do CPC, ao não fixar o foro de Brasília como competente para a tramitação da ação, desconsiderando as regras de competência previstas no Código de Processo Civil.

De acordo com a moldura fática dos autos, o caso cuida de uma controvérsia envolvendo a duplicidade de arrematações sobre o mesmo imóvel em processos judiciais distintos. A recorrente, COQUELIN, arrematou o imóvel em hasta pública realizada em 2019, no âmbito de um processo judicial que tramitava na 14ª Vara Cível de Brasília. Posteriormente, o mesmo imóvel foi levado a leilão em outro processo, na 2ª Vara de Execuções de Títulos Extrajudiciais, sendo arrematado por Frederico Guilherme Costa Mendes Cateb em 2021.

A recorrente ajuizou ação declaratória para invalidar a segunda arrematação, alegando que o edital do segundo leilão era nulo por não informar a existência de ônus e processos pendentes sobre o imóvel, além de sustentar que a segunda arrematação violava os princípios da boa-fé e da segurança jurídica. O Juízo de primeira instância julgou improcedente o pedido, decisão mantida pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, que entendeu que a segunda arrematação deveria prevalecer, pois foi a primeira a se aperfeiçoar com a assinatura do auto de arrematação pelo juiz.

Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, no qual se discute a validade da segunda arrematação de imóvel em duplicidade e a nulidade do edital do segundo leilão.

O objetivo recursal é decidir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional por parte do Tribunal de origem; (ii) a segunda arrematação é nula em razão de irregularidades no edital do leilão; (iii) a segunda arrematação pode ser invalidada com base no art. 903, § 4º, do CPC; (iv) o foro de Brasília deve ser fixado como competente para a tramitação da ação.

(1) Da violação do art. 1.022 do CPC

No que se refere a alegada violação do art. 1.022 do CPC, COQUELIN afirma que o Tribunal de origem incorreu em negativa de prestação jurisdicional, ao deixar de se manifestar sobre questões essenciais da controvérsia, especialmente a nulidade do edital de leilão que precedeu a segunda praça e a conduta de má-fé do Condomínio Estância Quintas da Alvorada. Sustenta que tais omissões não foram sanadas nem mesmo após a oposição de embargos de declaração.

Todavia, não lhe assiste razão. O exame dos acórdãos proferidos revela que a matéria foi devidamente apreciada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte. No julgamento da apelação, a 5ª Turma Cível do TJDFT expressamente consignou que, apesar da duplicidade de arrematações sobre o mesmo imóvel: *impõe-se manter aquela que primeiro se aperfeiçoou, tornando-se perfeita, acabada e irretratável* (e-STJ, fls. 1.628). Também destacou que *o artigo 903 do CPC dispõe que a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável apenas quando assinado o auto de arrematação conjuntamente pelo leiloeiro, pelo arrematante e pelo juiz* (e-STJ, fls. 1.645).

Ao afirmar a regularidade da arrematação e a boa-fé do segundo arrematante – *ante a inexistência de elementos a demonstrar que já detinha prévio conhecimento quanto à arrematação anterior* (ID 46810017, fl. 9) –, o Tribunal implicitamente reconheceu a validade do edital e do procedimento como um todo. Se houvesse nulidade manifesta no edital, a arrematação não poderia ter sido reputada hígida. Logo, a tese recursal de que o edital não conteria as informações exigidas pelo art. 886 do CPC foi afastada, de forma implícita e suficiente, pelo acórdão recorrido.

Ademais, cumpre salientar que a verificação da validade do edital de leilão demanda reexame do teor do documento e da prova dos autos – atividade incompatível com a via estreita do recurso especial, em razão do óbice da Súmula n. 7 do STJ. O que o recorrente denomina de omissão nada mais é do que inconformismo com a conclusão a que chegou o Tribunal local, que, ao manter a segunda arrematação, considerou válidos tanto o edital quanto os demais atos processuais que a antecederam.

Portanto, não se configura a alegada negativa de prestação jurisdicional. Houve enfrentamento adequado da matéria, e eventual revisão do acórdão recorrido quanto à suficiência ou não do edital demandaria incursão no conjunto fático-probatório, providência vedada em recurso especial.

No tocante a suposta omissão referente a conduta de má-fé do Condomínio Estância Quintas da Alvorada, também não se verifica a alegada negativa de prestação jurisdicional. O acórdão da apelação foi claro ao consignar que o segundo arrematante compareceu à hasta pública e adquiriu o imóvel em boa fé,

ante a inexistência de elementos a demonstrar que já detinha prévio conhecimento quanto à arrematação anterior, devendo seu direito ser, assim, preservado em razão do completo e anterior cumprimento dos requisitos legais para a consolidação do ato processual atinente à alienação judicial (e-STJ, fls. 1.635).

Ora, ao afirmar, de modo expreso, a boa-fé do arrematante e a regularidade da arrematação, o Tribunal implicitamente afastou a narrativa da parte

recorrente de que o condomínio teria agido de forma desleal ou predatória. A apreciação dessa questão, portanto, foi realizada de forma suficiente, não havendo que se falar em omissão.

Ressalte-se que a conclusão alcançada pelo Tribunal de origem está alicerçada na análise do conjunto fático-probatório dos autos, notadamente no cotejo entre as duas arrematações, nos prazos de assinatura dos autos e nas circunstâncias do leilão. Pretender rever essa conclusão em recurso especial demandaria o reexame da prova, providência obstada pelo enunciado da Súmula n. 7 do STJ.

Assim, não procede a alegação de violação do art. 1.022 do CPC, porquanto a questão da boa ou má-fé foi enfrentada pelo acórdão recorrido, e eventual insurgência do recorrente se confunde com mero inconformismo quanto ao resultado do julgamento.

(2) Da violação do art. 903, § 4º, do CPC

No que concerne a alegada violação do art. 903, § 4º, do CPC, COQUELIN sustenta que o Tribunal de origem deixou de reconhecer a nulidade da segunda arrematação, embora a lei disponha expressamente que, após a expedição da carta de arrematação, a sua invalidação somente pode ser pleiteada por ação autônoma, hipótese em que o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

Todavia, não se verifica afronta ao dispositivo legal. Pelo contrário, houve efetivo cumprimento da regra nele prevista. O art. 903 do CPC estabelece que a arrematação somente se considera perfeita, acabada e irretratável após a assinatura do auto pelo juiz, pelo leiloeiro e pelo arrematante, assegurando-se, em seu § 4º, a possibilidade de pleitear a invalidação da arrematação por meio de ação autônoma.

Foi exatamente esse o caminho seguido pelo TJDF. A autora ajuizou ação declaratória de nulidade da segunda arrematação – portanto, ação autônoma, em consonância com o § 4º do art. 903. O TJDF analisou o pedido e concluiu, com base nas circunstâncias fáticas, que a arrematação realizada em favor do recorrido Frederico foi a primeira a se aperfeiçoar, em 01/09/2021, com a assinatura do auto respectivo, razão pela qual deveria prevalecer em detrimento daquela aperfeiçoada posteriormente, em 15/12/2021, em favor da autora (e-STJ, fls. 1.645).

Em outras palavras, o dispositivo legal não impõe, de forma automática, a nulidade de arrematações supervenientes, mas apenas disciplina a via processual adequada para discutir eventual irregularidade. Ao examinar o mérito da ação autônoma, o Tribunal local aplicou corretamente a norma, ponderando que não havia vício suficiente para invalidar a arrematação em favor do recorrido e preservando a segurança jurídica do ato regularmente aperfeiçoado.

Assim, não se pode falar em afronta ao art. 903, § 4º, do CPC, mas sim em sua fiel observância: a parte utilizou a via processual adequada e obteve resposta

jurisdicional fundamentada, que apenas não lhe foi favorável em razão da conclusão do colegiado sobre os fatos da causa. Pretender a reforma dessa conclusão implicaria nova apreciação do conjunto probatório, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

(3) Da violação do art. 886 do CPC

COQUELIN sustenta violação do art. 886 do CPC, sob o argumento de que o edital que precedeu a segunda praça não teria observado requisitos essenciais, notadamente a menção de ônus e da existência de processos pendentes sobre o imóvel, circunstância que comprometeria a validade da arrematação

A tese, contudo, não prospera. O art. 886 do CPC dispõe que o edital do leilão deve conter a descrição do bem, seu valor de avaliação, as condições de pagamento, a comissão do leiloeiro, os locais e horários dos leilões, além de mencionar eventuais ônus, recursos ou processos pendentes sobre o bem. Trata-se de norma de natureza procedimental, cuja inobservância, quando existente, gera nulidade relativa, dependente de efetiva demonstração de prejuízo.

No caso, o Tribunal de origem apreciou a questão e concluiu pela regularidade do procedimento. Ao manter a arrematação realizada em favor do recorrido Frederico, a 5ª Turma Cível do TJDFT expressamente registrou que o auto respectivo se aperfeiçoou em momento anterior ao da arrematação invocada pela autora, devendo prevalecer por força do critério objetivo fixado no art. 903 do CPC (ID 46810017, fls. 8-9)

Nesse contexto, reconheceu a validade do edital e de todo o procedimento que culminou no ato judicial de alienação.

Cumprе ressaltar que a reapreciação da tese recursal implicaria, necessariamente, reexame do teor do edital, cotejando-se os elementos nele inseridos com as exigências legais, para então concluir se houve ou não omissão de informações relevantes e se essa omissão teria acarretado prejuízo à parte. Trata-se de atividade eminentemente fático-probatória, incompatível com a via do recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

Confira-se precedente desta Corte:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. OAB. COMPANHIA ENERGÉTICA DE ALAGOAS. SOCIEDADE DE ECONOMIA MISTA. LICITAÇÃO. PREGÃO ELETRÔNICO. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS SUMULARES N. 5 E 7 DO STJ.

I - Na origem, trata-se de ação ordinária objetivando a nulidade do edital do Pregão Eletrônico n. 006/2017, afastando-se a possibilidade da realização do certame na modalidade de pregão, bem como a impossibilidade de adoção de outros procedimentos desta natureza, os quais mercantilizam a contratação de serviços jurídicos. Na sentença, julgou-se procedente à ação. No Tribunal a quo, deu-se provimento à apelação. Esta Corte não conheceu do recurso especial.

II - No que concerne à alegação de afronta ao art. 1º da Lei n. 10.520 /2002 e ao art. 13, II, III e V, da Lei n. 8.666/1993, o Tribunal a quo

entendeu que a sentença merece reforma. Isto porque o Tribunal de Contas da União (TCU) tem reiteradamente decidido que os serviços jurídicos em geral podem ser contratados na modalidade pregão eletrônico.

III - Consoante se verifica dos excertos reproduzidos do aresto vergastado, o Tribunal a quo, com base nos elementos fáticos dos autos, bem assim na análise e interpretação de cláusulas do edital do Pregão n. 006/2017, e no quanto decidido pelo TCU sobre a questão, concluiu pela regularidade da contratação dos serviços advocatícios por licitação na modalidade pregão.

IV - Nesse sentido, em que pese o apelo nobre fazer indicação de violação de dispositivos infraconstitucionais, a argumentação do decisum está embasada fundamentalmente no exame do referido edital, fato esse que impossibilita o conhecimento do apelo nobre, uma vez que para tanto seria necessária a incursão no acervo fático-probatório dos autos e nova interpretação de cláusulas do edital, o que é inviável por via de recurso especial, por óbice das Súmulas n. 5/STJ e n. 7/STJ. Nesse sentido: AgInt no REsp n. 1.334.029/RS, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgamento em 12/11/2019, DJe 25/11/2019; AgInt no REsp n. 1.734.128/MG, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgamento em 6/9/2018, DJe 13/9/2018.

V - Nesse passo, a incidência dos enunciados das Súmulas 5/STJ e 7/STJ também impossibilita o conhecimento do dissídio jurisprudencial suscitado.

VI - Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp n. 1.872.108/AL, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 19/10/2020, DJe de 22/10/2020)

Assim, não há falar em violação do art. 886 do CPC. O Tribunal de origem examinou a matéria, reconhecendo a higidez do edital e do procedimento. A insurgência do recorrente, nesse ponto, traduz apenas inconformismo com a conclusão alcançada, não havendo como ser acolhida em recurso especial.

(4) Da violação dos arts. 46, 53, II, 59 e 286, II, do CPC

Por fim, COQUELIN alega ainda violação dos arts. 46, 53, II, 59 e 286, II, do CPC, sustentando que o Tribunal de origem teria deixado de fixar o foro de Brasília como competente para a tramitação da ação, em desatenção às regras legais de competência.

A insurgência, contudo, não pode prosperar. Conforme registrado na decisão de inadmissibilidade, os dispositivos legais indicados não foram objeto de debate e decisão no acórdão recorrido, ainda que após a oposição dos embargos de declaração. O Tribunal local concentrou sua análise na controvérsia relativa a duplicidade de arrematações, a prevalência daquela que primeiro se aperfeiçoou e a regularidade do procedimento, sem se pronunciar sobre as regras de competência territorial.

Nesse contexto, mostra-se configurada a ausência de prequestionamento, requisito indispensável para a abertura da instância especial, nos termos da jurisprudência consolidada do STJ (Súmula n. 211) e também do STF (Súmula n. 282). O simples fato de a parte ter suscitado o tema em suas razões não supre a necessidade de pronunciamento expresso pelo acórdão recorrido.

Ademais, cumpre destacar que a competência territorial, em regra, constitui matéria de ordem relativa, não sendo possível sua rediscussão em recurso especial sem o devido enfrentamento pela instância de origem. A ausência de prequestionamento inviabiliza o conhecimento da alegação nesta via recursal, sob pena de supressão de instância.

Assim, não há violação dos arts. 46, 53, II, 59 e 286, II, do CPC, mas mera deficiência na fundamentação do recurso, atraindo a aplicação das Súmulas n. 211 do STJ e 282 do STF.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA e FREDERICO GUILHERME COSTA MENDES CATEB, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É o meu voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.563.368 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0036658-3

Número de Origem:
07045600320228070001

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COQUELIN AIRES - SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA

ADVOGADOS : PAULO ROBERTO IVO DA SILVA - DF006545

ALEXANDRE MAGALHÃES DE MESQUITA - DF015773

AGRAVADO : CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA

ADVOGADOS : FELIPE DE ALMEIDA RAMOS BAYMA SOUSA - DF025515

BRUNA MARIA SOARES KOPP - DF057894

AGRAVADO : FREDERICO GUILHERME COSTA MENDES CATEB

ADVOGADO : FREDERICO GUILHERME COSTA MENDES CATEB - DF009018

**ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO -
DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO**

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025