



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2123788 - MG (2024/0044565-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **FUNDAÇÃO SÃO JOSÉ**
ADVOGADOS : **WALMIR DE OLIVEIRA - MG038317**
 LILIAN CARLA MARQUES DE CASTRO - MG067629
 GELLE CASSIANA MIRANDA - MG156103
 LUCIANA DINIZ NEPOMUCENO - MG070132
RECORRIDO : **LUIZ CARLOS SILVA MACHADO - ESPÓLIO**
ADVOGADO : **SÉRGIO MURILO DINIZ BRAGA - MG047969**
RECORRIDO : **MILTON DOS REIS - ESPÓLIO**
ADVOGADOS : **FELIPE FAGUNDES CANDIDO - MG098606**
 JOSÉ THOMAZ FIGUEIREDO GONÇALVES DE OLIVEIRA -
 DF012640
INTERES. : **M & L INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA**
INTERES. : **MAURO JOSE DOS SANTOS**

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE BENS IMÓVEIS. DEPÓSITO JUDICIAL DE VALOR SUPERIOR À DÍVIDA. QUANTIA PROVENIENTE DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA A TERCEIROS DOS IMÓVEIS PENHORADOS. SATISFAÇÃO DO CRÉDITO. REMISSÃO DA DÍVIDA. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO.

1. Cuida-se, na origem, de execução de título extrajudicial fundada em contrato de locação em que houve a penhora dos imóveis do executado com posterior depósito em conta judicial de valor superior ao valor executado proveniente da promessa de compra e venda a terceiros dos imóveis penhorados. Extinção da execução com fundamento no art. 924, inciso II, do CPC.

2. Insurgência do credor/exequente contra a venda dos imóveis alegando o seu direito de adjudicação.

3. O Tribunal de origem, fundamentado na ausência de prejuízo, na faculdade estabelecida no art. 826 do CPC, que possibilita ao executado efetuar o pagamento da dívida antes da adjudicação ou alienação dos bens, e de acordo com a premissa de que a execução deva se dar de modo menos gravoso para o executado, manteve a decisão que indeferiu o pedido de adjudicação do ora recorrente, mantendo a sentença de extinção da execução em razão da satisfação da dívida.

4. O art. 826 do CPC dá ao executado a faculdade de evitar a adjudicação ou a

alienação dos seus bens através do pagamento da dívida. Ademais, o artigo 848, I, do Código de Processo Civil disciplina que as partes podem requerer a substituição da penhora se ela não obedecer à ordem legal prevista no artigo 835 do CPC, que estabelece o dinheiro como primeira opção.

5. Na espécie, a pretensão de adjudicação dos imóveis não se mostra a medida mais adequada de recebimento do crédito diante do depósito de valor que supera o crédito exequendo.

5. A decretação de nulidade de atos processuais depende de efetiva demonstração de prejuízo da parte interessada (*pas de nullité sans grief*), por prevalência do princípio da instrumentalidade das formas, o que não ocorreu no caso dos autos.

6. A remição da execução corresponde à satisfação integral do débito executado no curso do processo, podendo ser exercida até a assinatura do auto de arrematação, importando na extinção da execução, na forma do art. 924, II, do CPC, bastando apenas que o executado deposite em juízo a importância suficiente ao pagamento da dívida reclamada mais os encargos adicionais.

Recurso especial improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 24 de setembro de 2024.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2123788 - MG (2024/0044565-2)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : **FUNDAÇÃO SÃO JOSÉ**
ADVOGADOS : **WALMIR DE OLIVEIRA - MG038317**
 LILIAN CARLA MARQUES DE CASTRO - MG067629
 GELLE CASSIANA MIRANDA - MG156103
 LUCIANA DINIZ NEPOMUCENO - MG070132
RECORRIDO : **LUIZ CARLOS SILVA MACHADO - ESPÓLIO**
ADVOGADO : **SÉRGIO MURILO DINIZ BRAGA - MG047969**
RECORRIDO : **MILTON DOS REIS - ESPÓLIO**
ADVOGADOS : **FELIPE FAGUNDES CANDIDO - MG098606**
 JOSÉ THOMAZ FIGUEIREDO GONÇALVES DE OLIVEIRA -
 DF012640
INTERES. : **M & L INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA**
INTERES. : **MAURO JOSE DOS SANTOS**

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE BENS IMÓVEIS. DEPÓSITO JUDICIAL DE VALOR SUPERIOR À DÍVIDA. QUANTIA PROVENIENTE DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA A TERCEIROS DOS IMÓVEIS PENHORADOS. SATISFAÇÃO DO CRÉDITO. REMISSÃO DA DÍVIDA. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO.

1. Cuida-se, na origem, de execução de título extrajudicial fundada em contrato de locação em que houve a penhora dos imóveis do executado com posterior depósito em conta judicial de valor superior ao valor executado proveniente da promessa de compra e venda a terceiros dos imóveis penhorados. Extinção da execução com fundamento no art. 924, inciso II, do CPC.

2. Insurgência do credor/exequente contra a venda dos imóveis alegando o seu direito de adjudicação.

3. O Tribunal de origem, fundamentado na ausência de prejuízo, na faculdade estabelecida no art. 826 do CPC, que possibilita ao executado efetuar o pagamento da dívida antes da adjudicação ou alienação dos bens, e de acordo com a premissa de que a execução deva se dar de modo menos gravoso para o executado, manteve a decisão que indeferiu o pedido de adjudicação do ora recorrente, mantendo a sentença de extinção da execução em razão da satisfação da dívida.

4. O art. 826 do CPC dá ao executado a faculdade de evitar a adjudicação ou a

alienação dos seus bens através do pagamento da dívida. Ademais, o artigo 848, I, do Código de Processo Civil disciplina que as partes podem requerer a substituição da penhora se ela não obedecer à ordem legal prevista no artigo 835 do CPC, que estabelece o dinheiro como primeira opção.

5. Na espécie, a pretensão de adjudicação dos imóveis não se mostra a medida mais adequada de recebimento do crédito diante do depósito de valor que supera o crédito exequendo.

5. A decretação de nulidade de atos processuais depende de efetiva demonstração de prejuízo da parte interessada (*pas de nullité sans grief*), por prevalência do princípio da instrumentalidade das formas, o que não ocorreu no caso dos autos.

6. A remição da execução corresponde à satisfação integral do débito executado no curso do processo, podendo ser exercida até a assinatura do auto de arrematação, importando na extinção da execução, na forma do art. 924, II, do CPC, bastando apenas que o executado deposite em juízo a importância suficiente ao pagamento da dívida reclamada mais os encargos adicionais.

Recurso especial improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por FUNDAÇÃO SÃO JOSÉ, com fundamento no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS que negou provimento à apelação da recorrente nos termos da seguinte ementa (fl. 1.285):

APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE EXECUÇÃO –PENHORA DE IMÓVEIS – DEPÓSITO JUDICIAL DE VALOR EM DINHEIRO SUPERIOR À DÍVIDA –QUANTIA PROVENIENTE DA VENDA DOS IMÓVEIS A TERCEIROS – PROPÓSITO DE SATISFAÇÃO DO CRÉDITO ALCANÇADO – MODO MENOS GRAVOSO PARA O EXECUTADO – VALIDADE – ADJUDICAÇÃO OU FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO –DESNECESSIDADE – RESTRIÇÃO CANCELADA –ORDEM DE PAGAMENTO – CRÉDITO PRINCIPAL, EM SEGUIDA CRÉDITO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS – RELAÇÃO DE ACESSORIEDADE – CONCURSO DE CREDORES –INEXISTÊNCIA – SENTENÇA MANTIDA. Alienados os imóveis penhorados e depositado em juízo a integralidade do valor apurado na venda, com satisfação do crédito principal exequendo, é inadequada e protelatória a pretensão de adjudicação dos imóveis em consideração ao longo trâmite processual sem efetivação da medida e à disponibilização do valor em conta judicial pelo terceiro adquirente. Cancelada a penhora, carece de razão a formalização da alienação na medida em que possibilitada a transferência da propriedade por meio de diligência junto ao ofício cartorário. Os honorários advocatícios de sucumbência titularizado pelo procurador do credor vencedor da lide executiva não possuem preferência em

relação ao crédito principal ostentado por seu cliente diante da acessoriedade. A verba honorária exigida pelo espólio do procurador não preserva a natureza alimentar, porque já não se destina ao custeio das despesas para a sobrevivência da pessoa natural, sendo objeto de repartição entre os seus herdeiros. Recursos não providos.

Sem embargos de declaração.

No presente recurso especial, a parte recorrente alega violação dos arts. 870, 874, 876, 879 e 880 do CPC.

Sustenta, outrossim, que (fl. 1.352):

[...] o acórdão recorrido nega vigência e viola dispositivos de lei federal acima explicitados, pois trata como suposta remissão de dívida uma proposta de alienação escrita e afirmada pela própria parte proponente de não se tratar de remissão de dívida, mas sim, que de aquisição de um imóvel por terceiro, antes da sua avaliação, sem observar o direito de preferência do credor à adjudicação do bem pelo preço da avaliação.

Alega, ainda, ser (fl. 1.352):

[...] incontroverso que o terceiro não compareceu aos autos para promover a remissão da dívida em nome próprio ou em nome do devedor, mas sim, pedir autorização judicial para adquirir o bem penhorado e arrestado, mediante a anuência do credor, conforme consta expressamente tanto na petição dirigida ao Juízo da causa, quanto na minuta de compra e venda juntada aos autos, tanto é verdade que pede a expedição de alvará para lavratura de escritura pública de compra e venda.

Requer que seja assegurado ao exequente o exercício do seu direito à adjudicação do imóvel após prévia avaliação judicial do bem.

Apresentadas as contrarrazões (fls. 1.370-1.380), sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 1.395-1.398).

Em juízo de retratação, reconsiderarei a decisão monocrática de fls. 1.417-1.421 para submeter o recurso especial ao julgamento colegiado, oportunizando às partes, se assim entenderem, exercerem o direito à sustentação oral.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

A irresignação não merece prosperar.

Na origem, cuida-se de execução de título extrajudicial ajuizada em 2001 pela Fundação São José, ora recorrente, a qual está fundada em débitos inadimplidos decorrentes de contrato de locação, no qual o executado (espólio de Milton dos Reis) figurava como fiador.

Em 26/6/2022, a ação de execução foi extinta nos termos do art. 924, II, do Código de Processo Civil, em razão do depósito do valor integral da dívida, conforme sentença que reproduzo (fls. 1.030-1034):

Cuida-se de ação de execução ajuizada há mais de vinte anos em que imóveis do executado foram arrestados e penhorados ao longo da tramitação do feito.

A parte executada alega que encontrou compradores para alguns dos seus imóveis e que pretende quitar o crédito exequendo com o produto a ser auferido com a venda destes bens, ao passo que o exequente se manifesta contra o pedido, pugnando pela adjudicação dos imóveis em questão.

O exequente argumenta que o executado tem pressa em realizar a venda dos imóveis penhorados por preço vil no intuito de fraudar os seus credores. Já o executado alega que o valor da venda (já depositado na conta judicial vinculada ao presente feito) é suficiente à quitação dos seus débitos.

Inicialmente, é importante salientar que o fato de os imóveis do executado terem sido objeto de penhora na presente ação de execução não dá ao exequente a possibilidade de decidir a destinação que lhe será dada.

O artigo 826 do Código de Processo Civil dá ao executado a faculdade de evitar a adjudicação ou a alienação dos seus bens através do pagamento da dívida, que foi exatamente o que o requerido ofereceu nos autos. Assim, não cabe ao credor, cujo direito de receber seu crédito, escolher forma de recebimento.

Ademais, conforme prevê o artigo 805 do Código de Processo Civil, a execução deve se dar do modo menos gravoso para o executado.

No presente caso, o executado demonstrou ao id 9017643065 e documentos seguintes que negociou os imóveis penhorados no presente feito e que os promitentes compradores já depositaram na conta judicial vinculada ao processo a quantia de R\$5.434.568,40, quantia que supera o crédito exequendo.

Ademais, o artigo 848, I, do Código de Processo Civil disciplina que as partes podem requerer a substituição da penhora se ela não obedecer à ordem legal prevista no

artigo 835 do diploma processual vigente. Tal dispositivo coloca em primeiro lugar de preferência o dinheiro e em quinto os imóveis.

Assim, indefiro o pedido do exequente de adjudicação dos bens do executado ante a substituição da penhora dos imóveis pelo dinheiro depositado nos autos.

Em consequência disso, torna-se desnecessária a avaliação dos imóveis, razão pela qual autorizo a expedição de alvará em favor do procurador do exequente (caso possua poderes especiais para receber e dar quitação) do valor depositado a título de honorários periciais no importe de R\$6.600,00 ao id 8196538038, acrescido de sua respectiva correção.

Ultrapassada tal discussão, necessário dirimir acerca do valor do crédito exequendo.

Como já mencionado alhures, cuida-se de ação de execução de título extrajudicial, e não de cumprimento de sentença, como alega a parte exequente. Inclusive, esse fato já havia sido superado às fls. 207 dos autos físicos (id 6503643031).

Em se tratando de ação de execução de título executivo, não há que se falar na aplicação da multa e dos honorários previstos no parágrafo primeiro do artigo 523 do Código de Processo Civil.

Além disso, os honorários advocatícios fixados no despacho que recebeu a petição inicial e determinou a citação do executado já estão sendo executados no âmbito do cumprimento de sentença nº 5108599-77.2016.8.13.0024. Ou seja, no presente processo é devido apenas o crédito do exequente.

Segundo a planilha da contadoria de justiça de id 9439419894, o crédito exequendo perfaz a quantia de R\$4.318.400,82. Tendo sido depositada a quantia de R\$5.434.568,40 pelo executado, há R\$1.116.167,58 remanescente na conta judicial vinculada ao processo.

[...]

Tendo ocorrido a substituição da penhora do imóvel pelo pagamento em dinheiro, a preferência da quitação é do ora exequente, não havendo, pois, concorrência de credores.

Nada obstante, em havendo crédito remanescente no presente feito, deve ele ser transferido para a conta judicial vinculada ao cumprimento de sentença dos honorários advocatícios em que o terceiro interessado é o credor.

Pelo exposto, autorizo a expedição de alvará em favor do procurador do exequente, caso possua poderes especiais para receber e dar quitação, no valor de R\$4.318.400,82,

acrescido de sua respectiva correção.

Autorizo a transferência para a conta judicial vinculada ao cumprimento de sentença nº 5108599-77.2016.8.13.0024 no importe de R\$1.116.167,58, acrescido de sua respectiva correção, oficiando-se ao juízo da Centrase com cópia da presente decisão.

Fica extinta a presente ação de execução nos termos do artigo 924, II, do Código de Processo Civil.

Oficiem-se aos Cartórios respectivos para cancelamento das penhoras/arrestos lavrados em razão desta demanda.

Como se observa do conteúdo da sentença acima reproduzida, durante a tramitação do feito executivo, os imóveis do executado foram arrestados e penhorados. Posteriormente, "o executado demonstrou ao id 9017643065 e documentos seguintes que negociou os imóveis penhorados no presente feito e que os promitentes compradores já depositaram na conta judicial vinculada ao processo a quantia de R\$5.434.568,40, quantia que supera o crédito exequendo" (fl. 1.041).

O credor/exequente insurgiu-se contra a venda dos imóveis alegando o seu direito de adjudicação. O pedido foi indeferido em razão da possibilidade de substituição da penhora dos imóveis pelo dinheiro depositado na conta judicial, nos termos do art. 835 c/c o art. 848, I, do CPC.

O Tribunal de origem, fundamentado na ausência de prejuízo, na faculdade estabelecida no art. 826 do CPC, que possibilita ao executado efetuar o pagamento da dívida antes da adjudicação ou alienação dos bens, e de acordo com a premissa de que a execução deva se dar de modo menos gravoso para o executado, **manteve a sentença que indeferiu o pedido de adjudicação do ora recorrente** e a extinção da execução em razão da satisfação da dívida. É o que se observa do voto condutor do Desembargador Manoel do Reis Moraes (fls. 1.289-1.297):

A controvérsia recursal cinge-se à autorização de alienação do imóvel penhorado para quitação dos débitos perseguidos e indeferimento do pedido de adjudicação dos bens do executado ante a substituição da penhora dos imóveis pelo dinheiro depositado em Juízo.

[...]

A Apelante pretende seja autorizada a adjudicação do imóvel penhorado em atenção à norma cogente do art. 797 do CPC, não se admitindo a alienação do bem a terceiro.

Em que pesem aos argumentos, a pretensão de adjudicação dos imóveis não se mostra medida adequada de recebimento do crédito, considerando o longo trâmite processual sem que a Exequente recebesse os valores que lhe são devidos, o que lhe é possibilitado de pronto pelo depósito judicial.

Acrescenta-se que a persecução do crédito não se sujeita ao alvedrio do credor, admitindo-se a substituição das penhoras de modo que os meios para satisfação do crédito sejam menos gravosos e proporcionalmente mais adequados. E, no caso, alcançou-se a melhor maneira de satisfação do crédito, isto é, dinheiro em espécie.

Ademais, não se tem indícios de prova de que se trata de alienação com intuito de fraude, já que observados os cálculos da contadoria judicial e realizado o depósito do produto da venda na conta do juízo (ordens n.77-82).

A respeito dos cálculos feitos pela contadoria, pondera-se que a Fundação questionou a incidência de multa e honorários do art. 523 do CPC, o que, no entanto, restou afastado pelo i. Juízo a quo por se tratar de execução de título e não cumprimento de sentença. A matéria não foi devolvida na apelação.

Nesses termos, considerando que a pretensão de cancelamento da alienação do imóvel para terceiro e posterior adjudicação possui efeito protelatório da resolução da lide, deve ser negado provimento ao segundo recurso.

Extrai-se ainda do esclarecedor voto apresentado pela Desembargadora LÍLIAN MACIEL (fls.1.312-

A exequente/apelante FUNDAÇÃO SÃO JOSÉ alega ter manifestado o seu interesse, reiteradas vezes ao longo do feito executivo, no sentido de adjudicar o imóvel do devedor que foi objeto de penhora. Entende que, segundo dispõe o CPC, a adjudicação tem preferência sobre as demais formas de expropriação (alienação judicial e por iniciativa particular).

O CPC diz o seguinte:

“Art. 880. Não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário.[...]

Art. 881. A alienação far-se-á em leilão judicial se não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular.”.

Pelo que se depreende de tais dispositivos, a adjudicação foi reconhecida como forma prioritária de expropriação, e

caso não seja efetivada, teriam ocasião os demais modos de alienação de bens. O processualista Cândido Rangel Dinamarco explica tal ordem de prioridade:

“A intenção do Código de Processo Civil ao priorizar a adjudicação é o incremento à celeridade da tutela jurisdicional, fiel ao postulado constitucional do processo em tempo razoável (Const., art. 5º, inc. LXXVIII) porque, quando o bem é adjudicado ao próprio exequente, penosas etapas do procedimento executivo são suprimidas, especialmente a hasta pública e todo o formalismo de sua preparação.”. (Instituições de Direito Processual Civil. Volume IV. Editora Malheiros, 2008, pg. 622)

No caso sub judice, apesar de ter sido requerida oportunamente a adjudicação do bem penhorado, **o requerimento não foi de pronto analisado sobrevindo a manifestação do executado quanto à existência de terceiros interessados na compra do bem penhorado por valor correspondente ao da execução.** Segundo consta dos autos, foi oferecida promessa de compra, cuja conversão em efetiva compra e venda estava condicionada ao levantamento da penhora incidente sobre o imóvel (Ordem 76).

O exequente, a seu turno, uma vez intimado a se manifestar na origem, se insurgiu contra o levantamento da penhora do imóvel e depósito do seu equivalente pecuniário, argumentando, em síntese, que a adjudicação tem preferência sobre as demais formas de “expropriação” do imóvel penhorado.

O juízo de origem, por outro lado, diante da imediata oferta de depósito judicial da quantia em montante suficiente para adimplir a totalidade do débito exequendo, reputou mais efetiva a oferta em dinheiro, contemplando o valor de toda a execução, do que a manutenção da constrição sobre o bem imóvel e posterior adjudicação.

Ao contrário do que parece sugerir a parte exequente, não se pode dizer que houve, no rigor da técnica, alienação por iniciativa particular, uma vez que tal forma de expropriação é de iniciativa do próprio credor e exige algumas formalidades (fixação do prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, se for o caso, a comissão de corretagem), consoante estabelece o art. 880 do CPC.

A propósito, tecnicamente não se poderia sequer cogitar que houve algum tipo de alienação, que somente se efetivaria com a transferência do domínio da coisa, o que ainda não ocorreu, estando a coisa constrita inserida no patrimônio do devedor.

O que houve foi a obtenção pelo executado de uma promessa de compra apresentada por terceiros, cujo teor revela que a efetiva concretização da compra e venda, com a obrigação de transferência, dependeria do levantamento da penhora incidente sobre a coisa. Em seguida foi realizado o depósito judicial da quantia ofertada, permanecendo pendente a lavratura de escritura pública de compra e venda e posterior registro desta, condicionados que estavam à desconstituição da penhora sobre o imóvel.

Com efeito, a situação ocorrida nos autos mais se amolda a uma remissão feita pelos terceiros interessados em adquirirem o imóvel penhorado (ou até mesmo uma substituição da penhora do imóvel por dinheiro com esse efeito de remir a execução), que depositaram o montante integral da dívida executada. Nesse ponto, eis o que diz o CPC:

“Art. 826. Antes de adjudicados ou alienados os bens, o executado pode, a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios.” (grifo nosso)

Portanto, como o bem ainda não havia sido adjudicado ou alienado e tendo sido depositado o valor abrangente da totalidade do débito exequendo (crédito principal, acrescido de juros e correção monetária, mais os honorários advocatícios fixados no início da execução), tem-se por regular a remissão da dívida.

Não se pode olvidar que a remissão da dívida pode ser feita pelo devedor, mas também por terceiros interessados, tal qual estatui o art. 304 do Código Civil verbis:

Art. 304. Qualquer interessado na extinção da dívida pode pagá-la, usando, se o credor se opuser, dos meios conducentes à exoneração do devedor.
Parágrafo único. Igual direito cabe ao terceiro não interessado, se o fizer em nome e à conta do devedor, salvo oposição deste.

A legitimidade para remir, portanto, não está limitada à pessoa do executado e, diante da inexistência de justa causa, não pode o credor se opor à extinção da execução por meio da remissão.

[...]

Ou seja, até mesmo a consignação do valor da execução é possível, em caso de o credor se opor injustificadamente à remissão da execução. Com isso, não procede a insurgência do exequente quanto à ausência de oportunização da adjudicação do bem.

Em meu sentir, o acórdão recorrido não merece reforma.

Como bem determinou o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, "a persecução do crédito não se sujeita ao alvedrio do credor, admitindo-se a substituição das penhoras de modo que os meios para satisfação do crédito sejam menos gravosos e proporcionalmente mais adequados. E, no caso, alcançou-se a melhor maneira de satisfação do crédito, isto é, dinheiro em espécie" (fl. 1.297).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que devem ser sopesadas, necessariamente, a potencialidade de satisfação do crédito, na medida em que a execução se processa segundo os interesses do credor, bem como a forma menos gravosa ao devedor (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.746.577/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 3/2/2023).

Observa-se, ainda, que o art. 826 do Código de Processo Civil confere ao executado a faculdade de evitar a adjudicação ou a alienação dos seus bens mediante o pagamento da dívida. Vejamos:

Art. 826. Antes de adjudicados ou alienados os bens, o executado pode, a todo tempo, **remir a execução**, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios.

Além disso, o artigo 848, I, do CPC disciplina que as partes podem requerer a substituição da penhora se ela não obedecer à ordem legal prevista no artigo 835 do CPC, que estabelece o dinheiro como primeira opção. *In verbis*:

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;

Art. 848. As partes poderão requerer a substituição da penhora se:

I - ela não obedecer à ordem legal;

No caso dos autos, a imediata oferta de depósito judicial da quantia suficiente para adimplir a totalidade do débito executado mostrou-se mais efetiva por contemplar o valor integral da execução em curso, sendo desnecessária a manutenção da constrição sobre o bem imóvel e sua posterior adjudicação. Logo, em meu sentir, não houve prejuízo ao credor.

Com efeito, a pretensão de adjudicação dos imóveis não se mostra a medida mais adequada para o recebimento do crédito, considerando o depósito de valor que supera o valor da dívida.

Ressalta-se que a decretação de nulidade de atos processuais depende de efetiva demonstração de prejuízo da parte interessada (*pas de nullité sans grief*), por prevalência do princípio da instrumentalidade das formas (AgInt no REsp n. 2.010.110/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 22/3/2023), o que não ocorreu no caso dos autos.

Por fim, não merece prosperar a alegação de que houve uma alienação por iniciativa particular sem a observância das formalidades legais. Primeiro porque, nos termos do art. 880 do CPC, tal forma de expropriação é de iniciativa do credor e não do devedor. No mais, na espécie, não houve uma alienação/venda dos imóveis, mas "uma promessa de compra apresentada por terceiros cujo teor revela que a efetiva concretização da compra e venda, com a obrigação de transferência, dependeria do levantamento da penhora incidente sobre a coisa. Em seguida foi realizado o depósito judicial da quantia ofertada, permanecendo pendente a lavratura de escritura pública de compra e venda e posterior registro desta, condicionados que estavam à desconstituição da penhora sobre o imóvel" (fl. 1.314).

Em meu sentir, o que ocorreu no caso foi a remissão prevista no art. 826 do CPC que assim dispõe:

Art. 826. Antes de adjudicados ou alienados os bens, o executado pode, a todo tempo, **remir a execução**, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios.

Como bem determinou o TJMG, "como o bem ainda não havia sido adjudicado ou alienado e tendo sido depositado o valor abrangente da totalidade do débito exequendo (crédito principal, acrescido de juros e correção monetária, mais os honorários advocatícios fixados no início da execução), tem-se por regular a remição da dívida. Não se pode olvidar que a remição da dívida pode ser feita pelo devedor, mas também por terceiros interessados, tal qual estatui o art. 304 do Código Civil" (fl. 1315).

A remição da execução corresponde à satisfação integral do débito executado no curso do processo, podendo ser exercida até a assinatura do auto de arrematação, importando na extinção da execução, na forma do art. 924, II, do CPC, bastando apenas que o executado deposite em juízo a importância suficiente ao pagamento da dívida reclamada mais os encargos adicionais.

A propósito, cito os seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. RITO ESPECIAL DA LEI Nº 5.741/1971. CPC/2015. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO. TERMO

FINAL. ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO PELO JUIZ, ARREMATANTE E LEILOEIRO. MOMENTO EM QUE A ARREMATAÇÃO É CONSIDERADA PERFEITA E ACABADA. VALOR NECESSÁRIO PARA A REMIÇÃO. IMPORTÂNCIA QUE BASTE AO PAGAMENTO DA DÍVIDA MAIS ENCARGOS ADICIONAIS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Ação de execução hipotecária ajuizada em 01/11/2016, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 03/09/2021 e concluso ao gabinete em 11/02/2022.

2. O propósito recursal é decidir, na hipótese de ação executiva sob o rito da Lei nº 5.741/1971, qual é (I) o termo final para a remição da execução; e (II) o valor que basta para a remição.

3. A remição da execução é a satisfação integral do débito executado no curso do processo e impede a alienação do bem penhorado, importando na extinção da execução, na forma do art. 924, II, do CPC/2015.

4. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a arrematação é um ato complexo que só se considera perfeita e acabada no momento da assinatura do auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro (art. 903 do CPC/2015).

5. O direito de remição da execução pode ser exercido até a assinatura do auto de arrematação, conforme interpretação conjunta dos arts. 8º da Lei nº 5.741/1971 e 903 do CPC/2015.

6. Para a remição da execução, é preciso apenas que o executado deposite em juízo a importância que baste ao pagamento da dívida reclamada mais os encargos adicionais, na forma do art. 8º, c/c o art. 2º, III, da Lei nº 5.741/1971.

7. Hipótese em que a executada, antes do auto de arrematação ter sido assinado pelo juiz, mas já assinado pelo leiloeiro e a arrematante, depositou em juízo a quantia solicitada pela exequente, em proposta apresentada nos autos, para quitação da dívida.

Depósito remissivo tempestivo e integral.

8. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 1.996.063/RJ, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 30/5/2022.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. OFENSA AO PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA. INOCORRÊNCIA. TERMO FINAL PARA REMIÇÃO DA EXECUÇÃO. ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO. OBJETO DO DEPÓSITO REMISSIVO. INTEGRALIDADE DA DÍVIDA EXECUTADA E SEUS ACESSÓRIOS. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL PREJUDICADA.

1. Ação de execução de título extrajudicial proposta em 18/03/2016.

Recursos especiais interpostos em 17/09/2019 e 18/11/2019

e atribuídos a este gabinete em 05/09/2020. Julgamento: CPC/2015.

2. JNE Telecomunicações e Informática EIRELI não recorreu da decisão interlocutória proferida pelo Juízo de primeiro grau, razão pela qual carece de interesse recursal para impugnar o acórdão.

3. O propósito recursal consiste em dizer a) se houve violação ao princípio da não surpresa; b) qual o termo final para a remição da execução e c) se o valor depositado em juízo, com a finalidade de remir a execução, deve abarcar o valor da penhora efetivada no rosto dos autos.

[...]

6. A remição da execução, consagrada no art. 826 do CPC/2015, consiste na satisfação integral do débito executado no curso da ação e impede a alienação do bem penhorado.

7. A jurisprudência desta Corte orienta-se pela possibilidade de o direito de remição da execução ser exercido até a assinatura do auto de arrematação (RMS 31.914/RS; AgRg no REsp 958.769/RS).

8. Para a remição da execução, o executado deve pagar ou consignar o montante correspondente à totalidade da dívida executada, acrescida de juros, custas e honorários de advogado, não sendo possível exigir-lhe o pagamento de débitos executados em outras demandas.

9. Recurso especial de JNE Telecomunicações e Informática Eireli não conhecido e recurso especial de Yvonne Hanna Riachi parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.

(REsp n. 1.862.676/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, DJe de 1/3/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. EXECUÇÃO. REMIÇÃO. REQUISITOS LEGAIS. HONORÁRIOS. INCIDENTE OU RECURSO. PROSSEGUIMENTO DO FEITO.

[...]

5. Consoante os arts. 651 e 694 do CPC, o executado tem direito de remir a Execução, devendo, contudo, obedecer aos seguintes requisitos: a) pagar ou consignar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas e honorários advocatícios (art. 651); b) realizar o pagamento ou a consignação do montante devido, antes que a arrematação possa ser considerada perfeita, acabada e irretratável, isto é, em momento anterior à assinatura do auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo serventuário da justiça ou leiloeiro (art. 694).

[...]

11. Recurso Especial de Adriano Marcel Zimmermann e Gilson Treis provido para anular o acórdão recorrido. Recurso Especial interposto por Juriti Alimentos Ltda. prejudicado.

(REsp n. 1.268.097/SC, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 8/3/2013.)

Portanto, considerando que a finalidade da execução não é a adjudicação do bem penhorado, mas sim a satisfação do direito do credor, concluo que tal finalidade foi plenamente alcançada com o depósito de valor monetário em montante superior ao devido, sem qualquer prejuízo ao credor. Desse modo, mantenho o acórdão recorrido.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Deixo de majorar o valor dos honorários recursais, pois já fixado no patamar máximo estabelecido no art. 85, § 2º, do CPC.

É como penso. É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0044565-2

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.123.788 / MG

Números Origem: 07076363320018130024 10000230868770002

PAUTA: 24/09/2024

JULGADO: 24/09/2024

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HUMBERTO MARTINS**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ONOFRE DE FARIA MARTINS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : FUNDAÇÃO SÃO JOSÉ
ADVOGADO : WALMIR DE OLIVEIRA - MG038317
ADVOGADOS : LUCIANA DINIZ NEPOMUCENO - MG070132
LILIAN CARLA MARQUES DE CASTRO - MG067629
GELLE CASSIANA MIRANDA - MG156103
RECORRIDO : LUIZ CARLOS SILVA MACHADO - ESPÓLIO
ADVOGADO : SÉRGIO MURILO DINIZ BRAGA - MG047969
RECORRIDO : MILTON DOS REIS - ESPÓLIO
ADVOGADOS : JOSÉ THOMAZ FIGUEIREDO GONÇALVES DE OLIVEIRA - DF012640
FELIPE FAGUNDES CANDIDO - MG098606
INTERES. : M & L INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA
INTERES. : MAURO JOSE DOS SANTOS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - Benfeitorias

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dra. LUCIANA DINIZ NEPOMUCENO, pela parte RECORRENTE: FUNDAÇÃO SÃO JOSÉ

Dr. FELIPE FAGUNDES CANDIDO, pela parte RECORRIDA: Espólio de MILTON DOS REIS

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

C54245155812:111:1452@ 2024/0044565-2 - REsp 2123788