



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2673794 - SP(2024/0225648-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : GAFISA S/A.
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
AGRAVADO : AUGUSTO FERREIRA DE OLIVEIRA
AGRAVADO : DANILO SANTOS SILVA DE SOUZA
ADVOGADO : LEONARDO FABRICIO FRADESCHI JUVANTENY - SP315343
AGRAVADO : VINICIUS DIAS LOPES BELA
ADVOGADO : VINICIUS DIAS LOPES BELA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP445245
INTERES. : ELIANA BORREGO
INTERES. : SAMI RAICHER

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. REMIÇÃO DA DÍVIDA. ARREMATAÇÃO. TERMO FINAL DA REMIÇÃO. SUFICIÊNCIA DO DEPÓSITO E PERFEIÇÃO DA ARREMATAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO E DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação dos arts. 826 e 903 do CPC e por deficiência na demonstração do dissídio jurisprudencial conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

2. A controvérsia é sobre cumprimento de sentença, com indeferimento da remição da dívida e determinação de levantamento de valores, discutindo-se o termo final para remição e a perfeição da arrematação.

3. A Corte de origem manteve o indeferimento da remição por depósito insuficiente, reputou a remição tardia e negou provimento ao agravo de instrumento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 826 do CPC ao se indeferir a remição apesar do depósito antes da assinatura judicial do auto de arrematação; (ii) saber se houve violação do art. 903 do CPC ao se considerar a

arrematação perfeita com a assinatura do leiloeiro e do arrematante, antes da assinatura judicial; e (iii) saber se a divergência jurisprudencial foi demonstrada mediante cotejo analítico e similitude fática.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A remição exige pagamento integral antes de adjudicação ou alienação do bem. Todavia, consignando a instância ordinária que o depósito inicial foi insuficiente e apenas complementado após o auto de arrematação, com peculiaridades que evidenciam conduta contrária à boa-fé, a suscitada violação dos arts. 826 e 903 do CPC, não é suficiente para modificar o julgado.

6. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF por deficiência de fundamentação, pois o recurso não permite a exata compreensão da controvérsia quanto aos dispositivos federais indicados.

7. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e de similitude fática, em desconformidade com os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando o recurso especial apresenta deficiência de fundamentação e não permite a exata compreensão da controvérsia. 2. Não se conhece do dissídio jurisprudencial sem cotejo analítico e demonstração da similitude fática, conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ. 3. A remição da execução exige pagamento integral antes de adjudicação ou alienação (art. 826 do CPC); depósito insuficiente complementado após o auto de arrematação caracteriza remição tardia e afasta violação dos arts. 826 e 903 do CPC”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 826, 903, 1.029, § 1º, e 85, § 11; CF, art. 105, III, *a* e *c*; RISTJ, art. 255, §§ 1º e 2º.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 284.

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 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira.

Brasília, 17 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2673794 - SP(2024/0225648-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : GAFISA S/A.
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213
AGRAVADO : AUGUSTO FERREIRA DE OLIVEIRA
AGRAVADO : DANILO SANTOS SILVA DE SOUZA
ADVOGADO : LEONARDO FABRICIO FRADESCHI JUVANTENY - SP315343
AGRAVADO : VINICIUS DIAS LOPES BELA
ADVOGADO : VINICIUS DIAS LOPES BELA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP445245
INTERES. : ELIANA BORREGO
INTERES. : SAMI RAICHER

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. REMIÇÃO DA DÍVIDA. ARREMATAÇÃO. TERMO FINAL DA REMIÇÃO. SUFICIÊNCIA DO DEPÓSITO E PERFEIÇÃO DA ARREMATAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO E DISSÍDIO NÃO DEMONSTRADO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração de violação dos arts. 826 e 903 do CPC e por deficiência na demonstração do dissídio jurisprudencial conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

2. A controvérsia é sobre cumprimento de sentença, com indeferimento da remição da dívida e determinação de levantamento de valores, discutindo-se o termo final para remição e a perfeição da arrematação.

3. A Corte de origem manteve o indeferimento da remição por depósito insuficiente, reputou a remição tardia e negou provimento ao agravo de instrumento.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 826 do CPC ao se indeferir a remição apesar do depósito antes da assinatura judicial do auto de arrematação; (ii) saber se houve violação do art. 903 do CPC ao se considerar a

arrematação perfeita com a assinatura do leiloeiro e do arrematante, antes da assinatura judicial; e (iii) saber se a divergência jurisprudencial foi demonstrada mediante cotejo analítico e similitude fática.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A remição exige pagamento integral antes de adjudicação ou alienação do bem. Todavia, consignando a instância ordinária que o depósito inicial foi insuficiente e apenas complementado após o auto de arrematação, com peculiaridades que evidenciam conduta contrária à boa-fé, a suscitada violação dos arts. 826 e 903 do CPC, não é suficiente para modificar o julgado.

6. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF por deficiência de fundamentação, pois o recurso não permite a exata compreensão da controvérsia quanto aos dispositivos federais indicados.

7. O dissídio jurisprudencial não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico e de similitude fática, em desconformidade com os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando o recurso especial apresenta deficiência de fundamentação e não permite a exata compreensão da controvérsia. 2. Não se conhece do dissídio jurisprudencial sem cotejo analítico e demonstração da similitude fática, conforme os arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ. 3. A remição da execução exige pagamento integral antes de adjudicação ou alienação (art. 826 do CPC); depósito insuficiente complementado após o auto de arrematação caracteriza remição tardia e afasta violação dos arts. 826 e 903 do CPC”.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 826, 903, 1.029, § 1º, e 85, § 11; CF, art. 105, III, *a* e *c*; RISTJ, art. 255, §§ 1º e 2º.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 284.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por GAFISA S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de demonstração da violação dos arts. 826 e 903 do Código de Processo Civil e por deficiência na demonstração do dissídio jurisprudencial conforme os arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, §§ 1º e 2º, do Regimento Interno do STJ.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Há pedido expresso de efeito suspensivo na petição do recurso especial.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a e c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em agravo de instrumento nos autos de cumprimento de sentença.

O julgado foi assim ementado (fl. 46):

AGRAVO DE INSTRUMENTO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU O PEDIDO DE REMIÇÃO DA
DÍVIDA DEPÓSITO DO VALOR QUE NÃO REPRESENTAVA O VALOR DA
DÍVIDA, ACRESCIDO DE SEUS ACESSÓRIOS AUTO DE ARREMATAÇÃO
ASSINADO PELO LEILOEIRO E PELO ARREMATANTE ANTES DA
COMPROVAÇÃO DO DEPÓSITO DO PAGAMENTO DA INTEGRALIDADE
DA DÍVIDA, INCLUINDO A COMISSÃO DO LEILOEIRO REMIÇÃO TARDIA
DECISÃO MANTIDA RECURSO NÃO PROVIDO. Vistos.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 826 do Código de Processo Civil, visto que o Tribunal de origem teria indeferido a remição, embora a executada tivesse depositado a condenação principal antes da assinatura judicial do auto de arrematação, o que contrariou o termo final para exercício do direito de remir;

b) 903 do Código de Processo Civil, porque a arrematação somente se tornou perfeita, acabada e irretratável após a assinatura do auto pelo juiz, bem como porque o acórdão recorrido considerou remição tardia com base em assinatura apenas do leiloeiro e do arrematante.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a remição foi tardia apesar de a assinatura judicial do auto de arrematação ter ocorrido depois dos

depósitos, divergiu do entendimento de que “a arrematação somente se considera perfeita e acabada com a assinatura do juiz”. Indica julgados paradigmáticos que teriam admitido a remição antes da assinatura judicial.

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a remição da dívida e se determine o cancelamento do auto de arrematação. Requer ainda a atribuição de efeito suspensivo ao recurso a fim de evitar prejuízos irreparáveis.

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização

A controvérsia diz respeito ao questionamento de decisões proferidas em cumprimento de sentença que indeferiram o pedido de remição da dívida e rejeitaram a reapreciação da matéria, determinando o levantamento de valores.

Em síntese, a discussão diz respeito ao direito de remir a execução para fins de liberação do bem penhorado.

II - Arts. 826 e 903 do CPC

O art. 826 do CPC permite a remição da execução antes de adjudicação ou alienação, desde que haja pagamento da totalidade da dívida.

No caso, a Corte de origem concluiu que a remição foi tardia, justamente porque, embora se propondo a parte a remir a execução, o valor depositado era insuficiente para a extinção da dívida e, somente após a assinatura do auto de arrematação pelo leiloeiro e a arrematante, foi complementado o depósito.

Verifica-se que há peculiaridades a serem consideradas que não podem ser objeto de análise em recurso especial. Além disso, consta do acórdão recorrido que a recorrente tem histórico de litigância de má-fé e condutas contrárias ao bom andamento da execução.

Ademais, ainda que a arrematação somente seja considerada perfeita e acabada com a assinatura do auto pelo juiz, o que não ocorreu no caso, como destacado pelo aresto recorrido, a remição pode ser considerada tardia se, diante das peculiaridades do caso, ficar evidenciado comportamento contrário à boa-fé processual, como consignado pelo acórdão recorrido, e se o valor oferecido não for completo.

No caso, o recurso especial, em relação a esse ponto, não permite a exata compreensão da controvérsia, pois sua fundamentação não é suficiente. Aplica-se a Súmula n. 284 do STF quando não for possível aferir de que maneira o acórdão impugnado violou os dispositivos de lei federal indicados no recurso especial.

III - Dissídio jurisprudencial

O dissídio jurisprudencial deve ser demonstrado conforme preceitua o art. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil, mediante o cotejo analítico dos arestos e a demonstração da similitude fática, indicando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados.

No recurso especial, não houve o cotejo analítico, tampouco a demonstração de que o acórdão recorrido e o paradigma trataram da mesma questão federal.

Houve mera transcrição de ementas, o que leva ao não conhecimento do recurso especial

Não há conhecimento pela divergência quando apenas é transcrita a ementa da decisão paradigma. Cabia ao recorrente expor as circunstâncias que identificariam ou assemelhariam os casos confrontados, sob pena de não serem atendidos, como na espécie, os requisitos previstos nos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial, julgando prejudicado o pedido de atribuição de efeito suspensivo.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.673.794 / SP

Número Registro: 2024/0225648-0

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

00544550820208260100 10537081220188260100 20230000245623 20230001067112
20230001067113 20240000049523 20240000049524 20462721820238260000
2046272182023826000050000 2046272182023826000050001 2046272182023826000050002
2046272182023826000050003 544550820208260100 54455082020826010010537081220188260100

Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GAFISA S/A.

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - SP228213

AGRAVADO : AUGUSTO FERREIRA DE OLIVEIRA

AGRAVADO : DANILO SANTOS SILVA DE SOUZA

ADVOGADO : LEONARDO FABRICIO FRADESCHI JUVANTENY - SP315343

AGRAVADO : VINICIUS DIAS LOPES BELA

ADVOGADO : VINICIUS DIAS LOPES BELA (EM CAUSA PRÓPRIA) - SP445245

INTERES. : ELIANA BORREGO

INTERES. : SAMI RAICHER

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 10/03/2026 a 16/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 16 de março de 2026