



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2781848 - DF (2024/0413089-6)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : ADIMAR LEITE DE ALMEIDA
ADVOGADO : FRANCISCO JOSÉ GONÇALVES COSTA - GO014199
AGRAVADO : GAFISA SPE-42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - DF047506

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONHECIMENTO. VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 178, INCISO II, DO CÓDIGO CIVIL, E 27, § 2º, DA LEI Nº 9.514/1997. INOCORRÊNCIA. ARGUMENTAÇÃO QUE ATRAI INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284 DO STF. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O artigo 27, § 2º, da Lei nº 9.514/1997, aplica-se exclusivamente a casos de leilão, e não adjudicação, sem prejuízo de constar que o inconformismo com o lance deve ser agitado em momento apropriado, sendo inadmissível em cumprimento de sentença.

2. A mera reiteração de argumentos de mérito, sem a demonstração cabal de que a fundamentação do acórdão recorrido foi integralmente e especificamente combatida em todos os seus pontos essenciais, não é suficiente para afastar a incidência das Súmulas 283 e 284 do STF

3. Agravo conhecido e recurso não provido.

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 do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2781848 - DF (2024/0413089-6)

RELATOR : MINISTRO MOURA RIBEIRO
AGRAVANTE : ADIMAR LEITE DE ALMEIDA
ADVOGADO : FRANCISCO JOSÉ GONÇALVES COSTA - GO014199
AGRAVADO : GAFISA SPE-42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - DF047506

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONHECIMENTO. VIOLAÇÃO AOS ARTIGOS 178, INCISO II, DO CÓDIGO CIVIL, E 27, § 2º, DA LEI Nº 9.514/1997. INOCORRÊNCIA. ARGUMENTAÇÃO QUE ATRAI INCIDÊNCIA DA SÚMULA 284 DO STF. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO NÃO PROVIDO.

1. O artigo 27, § 2º, da Lei nº 9.514/1997, aplica-se exclusivamente a casos de leilão, e não adjudicação, sem prejuízo de constar que o inconformismo com o lance deve ser agitado em momento apropriado, sendo inadmissível em cumprimento de sentença.

2. A mera reiteração de argumentos de mérito, sem a demonstração cabal de que a fundamentação do acórdão recorrido foi integralmente e especificamente combatida em todos os seus pontos essenciais, não é suficiente para afastar a incidência das Súmulas 283 e 284 do STF

3. Agravo conhecido e recurso não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por ADIMAR LEITE DE ALMEIDA contra a decisão que inadmitiu recurso especial fundado no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, desafiando o acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios assim ementado (e-STJ, fls. 641/669):

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS EM CONTRATO IMOBILIÁRIO MOVIDA POR ADIMAR CONTRA GAFISA SPE - 42. BEM IMÓVEL LEVADO A LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE ARREMATACÃO. ADJUDICAÇÃO EM FAVOR DA CREDORA FIDUCIÁRIA. ART. 27, §2º, DA LEI Nº 9.514/1997.

DISCUSSÃO SOBRE LIMITES DE LANCE MÍNIMO NOS LEILÕES. INAPLICABILIDADE. BEM NÃO LEILOADO. ADJUDICAÇÃO EM 2013. ART. 178 DO CÓDIGO CIVIL. DECADÊNCIA CONFIGURADA. AUSÊNCIA DE VALORES EM FAVOR DO AUTOR. ANOTE-SE: O DÉBITO ORIGINÁRIO SUPERA O VALOR OBTIDO COM A ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL. FEITO EXECUTIVO EXTINTO. SENTENÇA MANTIDA. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS FIXADOS NA SENTENÇA. ART. 85, § 11, DO CPC. APELO IMPROVIDO.

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 672/688), alega-se que o acórdão recorrido violou o artigo 178, inciso II, do Código Civil, diante do reconhecimento de decadência do direito do recorrente, bem como o artigo 27, § 2º, da Lei nº 9.514/1997, sobre lance mínimo para adjudicação do imóvel.

Oferecidas as contrarrazões (e-STJ, fls. 702/708), sobreveio decisão de inadmissibilidade (e-STJ, fls. 711/714), ensejando a interposição do presente agravo (e-STJ, fls. 716/728) e subsequente contraminuta (e-STJ, fls. 732/738).

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo e impugna de maneira adequada os fundamentos da decisão recorrida. Dele conheço, portanto, passando ao exame do recurso especial.

Em que pese o respeitável articulado, sem razão.

Das alegadas violações ao artigo 178, inciso II, do Código Civil, bem como ao artigo 27, § 2º, da Lei nº 9.514/1997

A despeito dos argumentos, o acórdão recorrido analisou a questão de forma clara e fundamentada, destacando que a adjudicação ocorreu em 2013 e que a ação foi ajuizada apenas em 2017, ultrapassando o prazo decadencial de quatro anos previsto no artigo 178, inciso II, do Código Civil.

Além disso, ressaltou que a discussão sobre a validade da adjudicação deveria ter sido suscitada na fase de conhecimento, e não em sede de cumprimento de sentença.

Noutro lado, refutou-se a dita violação ao artigo 27, § 2º, da Lei nº 9.514/1997, porquanto aplicável exclusivamente a casos de leilão, e não de adjudicação.

No caso concreto, o imóvel foi adjudicado pela credora fiduciária, em conformidade com a legislação aplicável. Ademais, a questão do lance mínimo deveria ter sido levantada na fase de conhecimento, o que não ocorreu, sendo inadmissível sua rediscussão em sede de cumprimento de sentença.

Incidência da Súmula 284 do STF

Tributado o devido respeito, na realidade, é preciso reconhecer que as razões recursais tangenciam a ausência de dialeticidade, para além de não combaterem de modo objetivo os fundamentos adotados no acórdão recorrido, que tem trechos reproduzidos e meras alegações de equívoco.

Nessa perspectiva, atrai-se a aplicação analógica da Súmula 284 do STF:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. TRIBUTÁRIO. CONTRIBUIÇÃO AO PIS E COFINS. BIODIESEL. EQUIPARAÇÃO TRIBUTÁRIA COM ÓLEO DIESEL MINERAL. DECRETO Nº 10.638 /2021. AUSÊNCIA DE CONTRAPOSIÇÃO RECURSAL SOBRE TODOS OS PONTOS. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. FUNDAMENTAÇÃO CONSTITUCIONAL. INVIABILIDADE DA VIA ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. ARTS. 97, I, II, E IV, E 111, II, DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. ARTS. 10, 141 E 492 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. SÚMULA 211/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. A mera reiteração de argumentos de mérito, sem a demonstração cabal de que a fundamentação do acórdão a quo foi integralmente e especificamente combatida em todos os seus pontos essenciais, não é suficiente para afastar a incidência das Súmulas 283 e 284 do STF [...]. (AgInt no REsp n. 2.136.179/RS, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Segunda Turma, julgado em 13/8/2025, DJEN de 18/8/2025.)

No mesmo sentido:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. DEFICIÊNCIA RECURSAL. DECADÊNCIA ADMINISTRATIVA. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE.

[...] 2. Não se conhece de recurso especial que deixa de apontar o dispositivo legal violado ou objeto de interpretação divergente no acórdão recorrido, incidindo na hipótese, por analogia, a Súmula 284 do STF [...].

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.008.596/PR, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 21/8/2025.)

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL**.

Previno que todos os temas abordados foram detidamente analisados, de modo que a interposição de recurso contra esta decisão com nítido intuito de buscar revisão do julgamento, invocando omissão ou contradição inexistente, acarretará condenação às penalidades fixadas no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.781.848 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0413089-6

Número de Origem:

07089924120178070001 201801849695 7089924120178070001

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 : ADIMAR LEITE DE ALMEIDA

ADVOGADO : FRANCISCO JOSÉ GONÇALVES COSTA - GO014199

AGRAVADO : GAFISA SPE-42 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

ADVOGADO : THIAGO MAHFUZ VEZZI - DF047506

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

TERMO

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

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, 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