SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2219677 - DF (2025/0226943-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	PRISCILLA ALVES SILVA
ADVOGADOS	:	PETER ERIK KUMMER - DF016134
		RAQUEL ROGANO DE CARVALHO - SP132816
		RUTÍLIO TORRES AUGUSTO JUNIOR - DF018352
		DANIEL DE CAMILLIS GIL JÚNIOR - DF038573
		ANTONIO CARLOS FONSECA DA SILVA - DF005848
RECORRIDO	:	CAMELIA HOUSE S.A.
ADVOGADOS	:	FERNANDA CATSIAMAKIS QUEIROGA LIMA - DF024879
		ISABELLA CATSIAMAKIS QUEIROGA - DF024804
RECORRIDO	:	MARCOS LIMA VIEIRA
ADVOGADOS	:	RENATA RIBEIRO SILVA - SP237900
		MIRIAM VARGAS ROSSI - SP437993
RECORRIDO	:	SONIA MARIA MESSIAS VIEIRA
ADVOGADA	:	LUCIANA DOS SANTOS MARTORANO - SP292254

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. NULIDADE DA ARREMATAÇÃO E DIREITO DE PREFERÊNCIA NA ADJUDICAÇÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que negou provimento ao agravo de instrumento.
2. A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão que, na execução de título extrajudicial, indeferiu a nulidade da arrematação por ausência de intimação de terceira interessada e o direito de preferência para adjudicação do bem.
3. A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, assentando a desnecessidade de intimação do mero detentor, a inexistência de direito à adjudicação por ausência de averbação de penhora e a preclusão da alegação de

Documento eletrônico VDA59411119 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:18:22
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 735f9b81-3ef0-430d-abdc-885d700dce82

impedimento do art. 890, VI, do Código de Processo Civil por não ter sido arguida no prazo de 10 dias da arrematação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional em violação do art. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil; (ii) saber se é devida a multa do art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil diante de embargos de declaração manejados para prequestionamento; (iii) saber se era necessária a intimação prévia da interessada e se a alienação é ineficaz/nula por ausência de registro do acordo que lhe conferiria direito real, à luz dos arts. 799, II, 804, § 6º, 889, III, e 903, § 1º, II, e § 2º, do Código de Processo Civil; (iv) saber se havia direito de preferência para adjudicação sem averbação da penhora, à luz dos arts. 876, § 5º, e 889, III e V, do Código de Processo Civil; e (v) saber se a nulidade da arrematação por impedimento do art. 890, VI, do Código de Processo Civil poderia ser alegada após o prazo de 10 dias.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não ocorreu a ofensa ao art. 489, § 1º, IV e VI, e ao art. 1.022, II e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, pois o acórdão enfrentou de modo claro e objetivo os pontos relevantes, inexistindo vícios aptos a nulificá-lo.
6. Aplica-se a Súmula n. 98 do STJ para afastar a multa do art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil, porque os embargos de declaração foram opostos com propósito de prequestionamento.
7. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto à necessidade de registro na matrícula do imóvel para a oponibilidade de direitos a terceiros, sendo ineficaz perante terceiros vínculo meramente obrigacional oriundo de acordo entre particulares.
8. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto à inexistência de direito de preferência para adjudicação fora das hipóteses do art. 889 do Código de Processo Civil, bem como à desnecessidade de intimação pessoal do mero detentor do imóvel.
9. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto à preclusão da alegação de nulidade da arrematação após o prazo de 10 dias previsto no art. 903, § 2º, do Código de Processo Civil.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 98 do STJ para afastar a multa do art. 1.026, §2º, do Código de Processo Civil, quando os embargos de declaração são opostos com propósito de prequestionamento. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto à necessidade de registro imobiliário para conferir oponibilidade a terceiros de direitos decorrentes de avença não averbada. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto à inexistência de preferência para adjudicação fora das hipóteses legais do art. 889 do Código de Processo Civil, não sendo obrigatória a intimação do mero detentor do imóvel. 4. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto à preclusão da alegação de nulidade da arrematação após o prazo de 10 dias previsto no art. 903, §2º, do Código de Processo Civil."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 370, parágrafo único, 489, § 1º, IV e VI, 619, 698, 805, 835, 872, 876, § 5º, 889, III e V, 891, parágrafo único, 903, § 1º, II e § 2º, 1.013, § 3º, IV, 1.022, II e parágrafo único, II, e 1.026, § 2º; Lei n. 8.245/1991, arts. 32 e 38, § 1º.

Documento eletrônico VDA59411119 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:18:22
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 735f9b81-3ef0-430d-abdc-885d700dce82

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 83 e 98; STJ, REsp n. 2.166.999/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/3/2025; STJ, EDcl no AgInt no REsp n. 1.925.562/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgados em 17/3/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.152.327/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025; STJ, AREsp n. 1.830.152/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025; STJ, REsp n. 2.094.396/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/6/2024; STJ, REsp n. 2.041.861/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/6/2023; STJ, REsp n. 2.127.029/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025.

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 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso e, nessa parte dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

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

Brasília, 24 de agosto de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA59411119 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/08/2026 16:18:22
Publicação no DJEN/CNJ de 27/08/2026. Código de Controle do Documento: 735f9b81-3ef0-430d-abdc-885d700dce82

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2219677 - DF (2025/0226943-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	PRISCILLA ALVES SILVA
ADVOGADOS	:	PETER ERIK KUMMER - DF016134
		RAQUEL ROGANO DE CARVALHO - SP132816
		RUTÍLIO TORRES AUGUSTO JUNIOR - DF018352
		DANIEL DE CAMILLIS GIL JÚNIOR - DF038573
		ANTONIO CARLOS FONSECA DA SILVA - DF005848
RECORRIDO	:	CAMELIA HOUSE S.A.
ADVOGADOS	:	FERNANDA CATSIAMAKIS QUEIROGA - DF024879
		ISABELLA CATSIAMAKIS QUEIROGA - DF024804
RECORRIDO	:	MARCOS LIMA VIEIRA
ADVOGADOS	:	RENATA RIBEIRO SILVA - SP237900
		MIRIAM VARGAS ROSSI - SP437993
RECORRIDO	:	SONIA MARIA MESSIAS VIEIRA
ADVOGADA	:	LUCIANA DOS SANTOS MARTORANO - SP292254

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. NULIDADE DA ARREMATAÇÃO E DIREITO DE PREFERÊNCIA NA ADJUDICAÇÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão que negou provimento ao agravo de instrumento.
2. A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão que, na execução de título extrajudicial, indeferiu a nulidade da arrematação por ausência de intimação de terceira interessada e o direito de preferência para adjudicação do bem.
3. A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, assentando a desnecessidade de intimação do mero detentor, a inexistência de direito à adjudicação por ausência de averbação de penhora e a preclusão da alegação de

Documento eletrônico VDA58236339 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/07/2026 22:49:35
Código de Controle do Documento: 157a8ffa-124c-4360-84b2-b6c2bc245138

impedimento do art. 890, VI, do Código de Processo Civil por não ter sido arguida no prazo de 10 dias da arrematação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há cinco questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional em violação do art. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil; (ii) saber se é devida a multa do art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil diante de embargos de declaração manejados para prequestionamento; (iii) saber se era necessária a intimação prévia da interessada e se a alienação é ineficaz/nula por ausência de registro do acordo que lhe conferiria direito real, à luz dos arts. 799, II, 804, § 6º, 889, III, e 903, § 1º, II, e § 2º, do Código de Processo Civil; (iv) saber se havia direito de preferência para adjudicação sem averbação da penhora, à luz dos arts. 876, § 5º, e 889, III e V, do Código de Processo Civil; e (v) saber se a nulidade da arrematação por impedimento do art. 890, VI, do Código de Processo Civil poderia ser alegada após o prazo de 10 dias.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não ocorreu a ofensa ao art. 489, § 1º, IV e VI, e ao art. 1.022, II e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, pois o acórdão enfrentou de modo claro e objetivo os pontos relevantes, inexistindo vícios aptos a nulificá-lo.
6. Aplica-se a Súmula n. 98 do STJ para afastar a multa do art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil, porque os embargos de declaração foram opostos com propósito de prequestionamento.
7. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto à necessidade de registro na matrícula do imóvel para a oponibilidade de direitos a terceiros, sendo ineficaz perante terceiros vínculo meramente obrigacional oriundo de acordo entre particulares.
8. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto à inexistência de direito de preferência para adjudicação fora das hipóteses do art. 889 do Código de Processo Civil, bem como à desnecessidade de intimação pessoal do mero detentor do imóvel.
9. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto à preclusão da alegação de nulidade da arrematação após o prazo de 10 dias previsto no art. 903, § 2º, do Código de Processo Civil.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Recurso especial conhecido em parte e provido.

Tese de julgamento: "1. Aplica-se a Súmula n. 98 do STJ para afastar a multa do art. 1.026, §2º, do Código de Processo Civil, quando os embargos de declaração são opostos com propósito de prequestionamento. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto à necessidade de registro imobiliário para conferir oponibilidade a terceiros de direitos decorrentes de avença não averbada. 3. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto à inexistência de preferência para adjudicação fora das hipóteses legais do art. 889 do Código de Processo Civil, não sendo obrigatória a intimação do mero detentor do imóvel. 4. Incide a Súmula n. 83 do STJ quanto à preclusão da alegação de nulidade da arrematação após o prazo de 10 dias previsto no art. 903, §2º, do Código de Processo Civil."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 370, parágrafo único, 489, § 1º, IV e VI, 619, 698, 805, 835, 872, 876, § 5º, 889, III e V, 891, parágrafo único, 903, § 1º, II e § 2º, 1.013, § 3º, IV, 1.022, II e parágrafo único, II, e 1.026, § 2º; Lei n. 8.245/1991, arts. 32 e 38, § 1º.

Documento eletrônico VDA58236339 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/07/2026 22:49:35
Código de Controle do Documento: 157a8ffa-124c-4360-84b2-b6c2bc245138

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 83 e 98; STJ, REsp n. 2.166.999/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/3/2025; STJ, EDcl no AgInt no REsp n. 1.925.562/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgados em 17/3/2025; STJ, AgInt no REsp n. 2.152.327/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025; STJ, AREsp n. 1.830.152/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025; STJ, REsp n. 2.094.396/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/6/2024; STJ, REsp n. 2.041.861/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/6/2023; STJ, REsp n. 2.127.029/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por PRISCILLA ALVES SILVA, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios em agravo de instrumento nos autos de execução de título extrajudicial.

O julgado foi assim ementado (fls. 238-239):

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPUGNAÇÃO À ARREMATAÇÃO POR TERCEIRO. FALTA DE INTIMAÇÃO. IRRELEVÂNCIA. MERO DETENTOR. PENHORA NÃO REGISTRADA. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À ADJUDICAÇÃO. ARGUIÇÃO DE NULIDADE. IMPEDIMENTO LEGAL DE DAR LANCE. INTEPRETAÇÃO ANALÓGICA/AMPLIATIVA. PRECLUSÃO.
>
> 1. O ocupante de imóvel por simples permissão de um dos titulares dos direitos aquisitivos se caracteriza como mero detentor, inexistindo previsão legal da obrigatoriedade de sua intimação sobre o leilão, a teor do art. 889, do CPC.Eventual direito obrigacional entre o ocupante e o titular, surgido por acordo entre eles, não é oponível a terceiros.
>
> 2 . A intimação do credor que tenha penhora anterior somente seria imprescindível se a constrição tivesse sido averbada, consoante o art. 889, inciso V, do CPC, o que não é o caso dos autos.
>
> 3. Pelas mesmas razões, não se pode reconhecer nulidade por inobservância do direito de adjudicar, mormente se a agravante sequer manifestou tal intento quando compareceu aos autos. Note-se que a agravante compareceu aos autos por advogada que não apresentou procuração nem requereu expressamente a sua intimação quanto aos atos posteriores, limitando-se a noticiar o deferimento da penhora não averbada, sem formular o pedido de adjudicação ou quaisquer outras providências concretas.
>
> 4. A alegação de vício na arrematação, com base em interpretação analógica ou ampliativa do art. 890, inciso VI, do CPC, deveria ser apresentada no prazo de dez (10) dias da arrematação, consoante o art. 903, §§ 1º e 2º, do mesmo Código. Assim, tendo a impugnação à arrematação tratado de questões alheias, resta preclusa a

Documento eletrônico VDA58236339 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/07/2026 22:49:35
Código de Controle do Documento: 157a8ffa-124c-4360-84b2-b6c2bc245138

oportunidade de arguir a nulidade, que deveria ter sido indicada desde a primeira oportunidade em que a interessada falasse nos autos, consoante o art. 278, do CPC.

5. Agravo de instrumento não provido.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fls. 307-308):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ART. 1.022, DO CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. ALCANCE DE CONVENÇÕES PARTICULARES. POSSE NÃO CONFIGURADA. CONDIÇÃO DE DETENTORA PRECLUSÃO. RECURSO PROTELATÓRIO. MULTA.

1. De acordo com o art. 1.022, do CPC, cabem embargos de declaração quando houver, em qualquer decisão judicial, obscuridade, contradição, omissão, ou, ainda, para corrigir erro material. Não têm, portanto, a finalidade de substituir o acórdão embargado nem tampouco sanar os fundamentos de uma decisão.

2. A omissão sanável por embargos de declaração, segundo o disposto no parágrafo único e seus incisos I e II do artigo 1.022, do CPC, é aquela que ocorre quando o acórdão deixa de se manifestar sobre tese firmada em julgado de casos repetitivos ou em incidente de assunção de competência aplicável ao caso sob julgamento, ou quando se configura qualquer das condutas descritas no art. 489, § 1º, da citada norma processual.

3. Sendo o acórdão expresso em assentar que a embargada se qualificava como mera detentora e que o acordo porventura realizado com o devedor para moradia no imóvel penhorado não se presta a impedir que terceiros indiquem tal bem à penhora, não há omissão a sanar na via dos embargos de declaração.

4. Não há que se falar em omissão quanto a matéria de ordem pública se a fundamentação expressa da decisão foi no sentido de que se fazia necessária provocação tempestiva da interessada.

5. Há de se ter como manifestamente protelatório o recurso de embargos de declaração em que a parte embargante não aponta, de modo concreto e consistente, qualquer dos defeitos previstos no art. 1.022, do CPC, deixando evidente sua pretensão de rediscutir a matéria já debatida e decidida por meio de recurso próprio. E se os embargos de declaração são manifestamente protelatórios, o caso é de subsumir a hipótese à letra do art. 1.026, § 2º, do CPC, daí porque se há de aplicar multa de dois por cento (2%) sobre o valor atualizado da causa.

6. Embargos declaratórios não providos.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, porque teria havido negativa de prestação jurisdicional, com omissões sobre o conhecimento prévio da credora e da arrematante do acordo de

Documento eletrônico VDA58236339 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/07/2026 22:49:35
Código de Controle do Documento: 157a8ffa-124c-4360-84b2-b6c2bc245138

habitação, sobre sua condição de possuidora e sobre a aplicação do parágrafo único do art. 278, e a multa foi aplicada sem caráter protelatório;

b) 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil, já que os embargos de declaração tiveram propósito de prequestionamento, não protelatório, devendo ser afastada a multa;

c) 799, II, 804, § 6º, 889, III, e 903, § 1º, II, e § 2º, do Código de Processo Civil, pois o acórdão teria indeferido a nulidade da hasta e da arrematação apesar de direito real de uso/habitação acordado entre a recorrente e o executado, conhecido pela credora e pela arrematante, o que demandaria sua prévia intimação e ineficácia da alienação;

d) 876, § 5º, c/c 889, III e V, do Código de Processo Civil, porquanto, sendo fato incontroverso a penhora anterior em seu favor e sua condição de possuidora, sua intimação prévia seria obrigatória para exercer preferência na adjudicação, independentemente de averbação na matrícula, sob pena de nulidade da alienação; e

e) 278 e 890, VI, do Código de Processo Civil, porque a arrematação seria nula, visto participação societária da advogada da credora na arrematante, e a matéria de ordem pública não estaria sujeita à preclusão.

Requer o provimento do recurso para que se seja afastada a multa do 1.026, §2º, do Código de Processo Civil e para que se ordene a remessa dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que se aprecie as omissões e os pontos indicados nos embargos de declaração. Requer ainda que se conheça e se dê integral provimento às demais alegações, com a consequente declaração de nulidade da arrematação e dos atos subsequentes.

Contrarrazões às fls. 390-407.

O recurso especial foi admitido (fls. 415-417).

Documento eletrônico VDA58236339 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/07/2026 22:49:35
Código de Controle do Documento: 157a8ffa-124c-4360-84b2-b6c2bc245138

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão que, na execução de título extrajudicial, indeferiu os pedidos de nulidade da arrematação por ausência de intimação de terceira interessada e de direito de preferência para adjudicação do bem penhorado (fls. 240-243). O valor da causa foi fixado em R$ 421.135,75 (fl. 252).

A Corte de origem negou provimento ao agravo de instrumento, assentando a desnecessidade de intimação do mero detentor, a inexistência de direito à adjudicação por ausência de averbação de penhora, e a preclusão da alegação de impedimento do 890, VI, do Código de Processo Civil por não ter sido arguida no prazo de 10 dias da arrematação (fls. 255-260).

Os embargos de declaração foram rejeitados, com multa de 2% sobre o valor da causa (fls. 307-314).

I - Arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil

No recurso especial, a parte recorrente sustenta que o acórdão foi omisso quanto ao conhecimento prévio da credora e da arrematante do acordo de habitação, quanto à sua condição de possuidora e à aplicação do parágrafo único do 278, e aplicou multa indevida por embargos não protelatórios (fls. 337-349).

Afasta-se a alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, porquanto a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Documento eletrônico VDA58236339 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/07/2026 22:49:35
Código de Controle do Documento: 157a8ffa-124c-4360-84b2-b6c2bc245138

O acórdão recorrido enfrentou expressamente as teses atinentes à desnecessidade de intimação da parte recorrente para a hasta pública, à inexistência de direito real oponíveis a terceiro por se tratar de mero detentor do bem, à inexistência de preferência para adjudicar o imóvel e à preclusão quanto à nulidade decorrente da participação da advogada no capital social da arrematante.

Nos embargos de declaração afirmou ter havido fundamentação clara, expressa e suficiente, que a recorrente se qualificava como mera detentora e que o acordo particular não produzia efeitos contra terceiros, além de registrar que a tese de nulidade por impedimento não foi tempestivamente arguida, razão pela qual não havia omissão a sanar e era cabível a multa por caráter protelatório dos embargos (fls. 318-320 e 311-314).

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

Nesse sentido: REsp n. 2.166.999/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/3/2025, DJEN de 26/3/2025; EDcl no AgInt no REsp n. 1.925.562/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgados em 17/3/2025, DJEN de 24/3/2025; AgInt no REsp n. 2.152.327/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/2/2025, DJEN de 28/2/2025.

II - Art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil

A recorrente afirma que os embargos de declaração tiveram propósito de prequestionamento e de sanar omissões relevantes, não sendo protelatórios, motivo pelo qual a multa deve ser afastada (fls. 350-352).

Documento eletrônico VDA58236339 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/07/2026 22:49:35
Código de Controle do Documento: 157a8ffa-124c-4360-84b2-b6c2bc245138

O acórdão dos embargos registrou que o recurso buscou reexame da matéria já decidida, sem apontar vícios do 1.022, e concluiu pela manifesta intenção protelatória, aplicando multa de 2% sobre o valor atualizado da causa (fls. 320 e 314).

A simples oposição de embargos, ainda que não configurada nenhuma das hipóteses de cabimento, não enseja a incidência da penalidade quando há a intenção de prequestionamento. Nesse sentido, a Súmula n. 98 do STJ, *in verbis*: "Embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório".

Vejam-se também os seguintes precedentes: AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.563.279/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 30/11/2022; e AgInt no REsp n. 1.995.147/DF, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 4/11/2022.

No caso, apesar da rejeição dos embargos de declaração, não está configurado, por ora, o intuito protelatório, razão pela qual é incabível a aplicação de multa.

III - Arts. 799, II, 804, § 6º, 889, III, e 903, § 1º, II, e § 2º, do Código de Processo Civil

A parte defende que, reconhecido o acordo que lhe concederia direito real de uso/habitação e sendo esse conhecido pela credora e arrematante, deveria ter sido intimada previamente e a alienação seria ineficaz/nula (fls. 353-360).

O acórdão recorrido concluiu que a recorrente era mera detentora por força de acordo com o executado, sem titularidade de direito real, razão pela qual se tratava de mero vínculo obrigacional, não oponível a terceiros (fls. 255-259).

Documento eletrônico VDA58236339 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/07/2026 22:49:35
Código de Controle do Documento: 157a8ffa-124c-4360-84b2-b6c2bc245138

Observa-se que a decisão do Tribunal *a quo* quanto à necessidade de registro na matrícula do imóvel do contrato para fins de ser oponível em relação a terceiros está em conformidade com a jurisprudência desta Corte.

Nesse sentido:

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REGISTRO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. BOA-FÉ DE TERCEIROS. RECURSO NÃO PROVIDO.
>
> **1. O direito real à aquisição nasce com o registro da promessa de compra e venda na matrícula do imóvel, sendo indispensável para a oponibilidade contra terceiros.**
>
> 2. A adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso, mas exige o adimplemento integral das obrigações contratuais.
>
> 3. No caso, a ausência de averbação na matrícula do imóvel impediu a oponibilidade do negócio aos terceiros adquirentes, que agiram de boa-fé.
>
> 4. A quitação parcial do contrato (57,81%) inviabiliza a adjudicação e o reconhecimento de propriedade, conforme apurado em prova pericial.
>
> 5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial. (AREsp n. 1.830.152/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025.)

> RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. REGISTRO TARDIO. IMÓVEL OFERECIDO COMO GARANTIA. CAUÇÃO LOCATÍCIA. AVERBAÇÃO ANTERIOR. MATRÍCULA. OMISSÃO. CONTRADIÇÃO. AFASTAMENTO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. NATUREZA JURÍDICA. EFICÁCIA REAL.
>
> 1. A controvérsia dos autos está em definir i) se houve, ou não, a negativa de prestação jurisdicional ventilada e ii) se seria válida a caução locatícia oferecida aos recorridos por terceiro, promitente vendedor, após a data da assinatura da promessa de compra e venda do imóvel, mas antes do registro do contrato.
>
> 2. Não se reconhece a negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese, não se vislumbrando os vícios imputados ao aresto atacado.
>
> 3. De acordo com a jurisprudência deste Superior Tribunal, a admissão de prequestionamento ficto em recurso especial, previsto no art. 1.025 do CPC, exige que no mesmo recurso seja reconhecida a existência de violação do art. 1.022 do CPC, o que não se verifica no caso dos autos.
>
> **4. A jurisprudência do STJ converge quanto ao entendimento de que a transmissão da propriedade de imóvel somente se perfaz com o regular registro imobiliário. Assim, o direito real do promitente comprador somente se aperfeiçoa com o registro do contrato no tabelionato de imóveis. Precedentes.**
>
> 5. Ao exigir a averbação da caução locatícia na matrícula do imóvel, com o escopo de conferir-lhe efeitos erga omnes, nos termos da parte final do §1º do art. 38 da Lei nº 8.245/1991, o legislador conferiu inequívoca eficácia real ao direito obrigacional por ela representado.

Documento eletrônico VDA58236339 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/07/2026 22:49:35
Código de Controle do Documento: 157a8ffa-124c-4360-84b2-b6c2bc245138

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. (REsp n. 2.094.396/DF, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/6/2024, DJe de 24/6/2024.)

Incide no caso, pois, a Súmula n. 83 do STJ.

IV - Arts. 876, § 5º, c/c 889, III e V, do Código de Processo Civil

Alega a recorrente que, sendo possuidora do imóvel e detentora de penhora anterior, era obrigatória sua intimação para exercício de preferência na adjudicação, independentemente de averbação no registro imobiliário (fls. 361-363).

O acórdão estadual afirmou que a penhora em favor da recorrente não foi registrada na matrícula, razão pela qual não havia irregularidade por inobservância do 889, V, nem prerrogativa de adjudicar com base no 876, § 5º, cabendo à interessada participar do leilão em igualdade de condições, e que não havia obrigatoriedade de sua intimação pessoal (fls. 255-256).

Observa-se que a decisão do Tribunal *a quo* quanto ao direito de preferência da recorrente está em conformidade com a jurisprudência desta Corte, pois não se enquadra em quaisquer das hipóteses legais previstas nos incisos do art. 889 do Código de Processo Civil.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE GARANTIAS HIPOTECÁRIAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DO ART. 47 DA LEI Nº 11.101/02. SÚMULA 284/STF. ADJUDICAÇÃO. TERMO FINAL. INEXISTÊNCIA DE PRAZO PRECLUSIVO. INTIMAÇÃO DOS TERCEIROS DEVEDORES E DO LOCATÁRIO DOS BENS. DESNECESSIDADE.

1. Execução de garantias hipotecárias, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 01/08/2022 e concluso ao gabinete em 15/12/2022.

2. O propósito recursal consiste em dizer sobre a) a ocorrência de negativa de prestação jurisdicional; b) o termo final para a formulação do pedido de adjudicação de bem penhorado; c) a necessidade de intimação do terceiro devedor, que não compõe o polo passivo da execução, e do locatário do bem, acerca do requerimento de adjudicação.

Documento eletrônico VDA58236339 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/07/2026 22:49:35
Código de Controle do Documento: 157a8ffa-124c-4360-84b2-b6c2bc245138

3. Na hipótese em exame deve ser afastada a existência de omissão no acórdão recorrido, pois as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento do agravo de instrumento, naquilo que o Tribunal a quo entendeu pertinente.

4. A adjudicação consiste na transferência do bem penhorado (móvel ou imóvel) ao exequente ou a outro legitimado (art. 876, caput e §§ 5º e 7º, do CPC/2015), que passará a ser o seu proprietário. Essa técnica de expropriação goza de preferência em relação aos demais mecanismos expropriatórios (arts. 876 e 880, caput, do CPC/2015).

5. Uma vez realizadas a penhora e a avaliação do bem, abre-se a possibilidade para o requerimento de adjudicação (art. 875 do CPC/2015). Além de o mecanismo expropriatório ser preferencial, a adjudicação propicia uma maior economia de recursos e viabiliza a satisfação do direito do exequente de forma mais célere. Assim, o requerimento de adjudicação não se sujeita a um prazo preclusivo, podendo ser formulado a qualquer tempo, desde que ainda não realizada a alienação do bem. Se tal faculdade for exercida após já iniciados os atos preparatórios à alienação, deverão ser atribuídas ao adjudicante as despesas a eles concernentes.

6. Formulado requerimento de adjudicação, deve-se proceder à intimação do executado, na forma prevista no art. 876, § 1º, do CPC/2015. Também devem ser intimados os colegitimados à adjudicação elencados no art. 876, § 5º, do CPC/2016, para, querendo, exercerem o direito de preferência a que têm direito. Não há necessidade de intimação de outros devedores do débito que não ocupam o polo passivo da execução, tampouco do locatário do imóvel penhorado, se houver, ante a inexistência de previsão legal nesse sentido e da ausência de direito de preferência do locatário na hipótese de adjudicação (art. 32 da Lei nº 8.245/91).

7. Na espécie, a recorrida (exequente) postulou a adjudicação dos bens penhorados depois de nomeado o leiloeiro, mas antes de efetivada a alienação dos imóveis. Ademais, todas as intimações determinadas pela lei foram efetivadas. Sendo assim, não há óbice à adjudicação.

8. Recurso especial não provido. (REsp n. 2.041.861/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/6/2023, DJe de 22/6/2023.)

Incide no caso, pois, a Súmula n. 83 do STJ.

V - Arts. 278 e 890, VI, do Código de Processo Civil

A recorrente argumenta que a arrematação é nula porque a advogada da credora detinha participação societária na arrematante e se trata de matéria de ordem pública não sujeita à preclusão (fls. 364-371).

O acórdão recorrido registrou que o auto de arrematação foi assinado em 13/11/2023 e que, em 23/11/2023, a recorrente impugnou apenas ausência de intimação e preferência, sem alegar o impedimento do art. 890, VI, do CPC.

Documento eletrônico VDA58236339 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/07/2026 22:49:35
Código de Controle do Documento: 157a8ffa-124c-4360-84b2-b6c2bc245138

Consignou que eventual nulidade deveria ser arguida no prazo de 10 dias, conforme o disposto no arts. 903, § 2º, do CPC, pois as nulidades devem ser alegadas na primeira oportunidade em que a parte se manifestar nos autos (fls. 258-260).

Verifica-se que a decisão do Tribunal recorrido quanto à impossibilidade de alegar nulidade da arrematação para fins de desconstitui-la depois de transcorrido o prazo de 10 dias da realização da hasta pública está em conformidade com a jurisprudência desta Corte.

A esse respeito:

> PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO JUDICIAL. ARREMATAÇÃO APERFEIÇOADA. ART. 903 DO CPC. AÇÃO AUTÔNOMA APÓS A CARTA. INVIABILIDADE DE DESFAZIMENTO. PREÇO VIL. PARÂMETRO DO ART. 891, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. INTEMPESTIVIDADE DA INSURGÊNCIA. INTIMAÇÃO DE CREDORES E COPROPRIETÁRIOS. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO ESPECÍFICA E PUBLICIDADE EM EDITAL. AVALIAÇÃO JUDICIAL. DESNECESSIDADE DE NOVAS PROVAS. ORDEM DE PENHORA E MENOR ONEROSIDADE. FLEXIBILIZAÇÃO. ART. 1.013, § 3º, IV, DO CPC. INAPLICABILIDADE. SÚMULAS 83/STJ, 7/STJ E 283/STF. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.
>
> 1. Trata-se de recurso especial interposto em ação anulatória de arrematação judicial contra acórdão que manteve a improcedência dos pedidos, à luz da irretratabilidade da arrematação aperfeiçoada e da ausência de nulidades aptas ao desfazimento, reconhecendo a regularidade das intimações, a intempestividade da alegação de preço vil e a desnecessidade de produção probatória adicional.
>
> 2. O objetivo recursal é decidir se (i) a arrematação pode ser invalidada por ação autônoma após a expedição da carta, nos termos do art. 903, § 4º, do CPC; (ii) houve arrematação por preço vil em afronta ao art. 891, parágrafo único, do CPC e se a insurgência foi indevidamente reputada intempestiva; (iii) a ausência de intimação de credores com garantias e de coproprietários configura vício invalidante ou ineficácia, à luz dos arts. 619, 698 e 889, II, do CPC; (iv) as avaliações judiciais contrariaram o art. 872 do CPC;
>
> (v) foram desrespeitados a ordem de penhora e o princípio da menor onerosidade (arts. 835 e 805 do CPC); e (vi) se cabia ao órgão julgador aplicar o art. 1.013, § 3º, IV, do CPC para apreciar integralmente matérias de ordem pública.
>
> **3. A arrematação aperfeiçoada se considera perfeita, acabada e irretratável, e eventuais vícios se resolvem em perdas e danos, não havendo, após a expedição da carta, ação autônoma com efeito desconstitutivo do ato;** o parâmetro legal de preço vil afasta a invalidade quando o lance observa o mínimo fixado pelo juiz e o edital, e a alegação intempestiva não se conhece após o prazo legal; **a ausência de credores com garantia real nas matrículas, a publicidade em edital e a falta de individualização de titulares impedem a nulidade por falta de intimação;** avaliações e lances devidamente publicizados dispensam nova instrução;

Documento eletrônico VDA58236339 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/07/2026 22:49:35
Código de Controle do Documento: 157a8ffa-124c-4360-84b2-b6c2bc245138

a ordem de penhora admite flexibilização para efetividade executiva; não se aplica o art. 1.013, § 3º, IV, quando as questões devolvidas foram suficientemente enfrentadas.

4. Justifica-se a conclusão porque (i) o art. 903 do CPC rege a irretratabilidade da arrematação e condiciona a invalidação, ineficácia ou resolução à provocação em 10 dias, sendo a via autônoma sem efeito desconstitutivo; (ii) o art. 891, parágrafo único, do CPC define preço vil pelo mínimo estipulado no edital ou metade da avaliação, observado nos lances ofertados; (iii) a Corte estadual constatou inexistência de credores com garantia real e registrou a ciência por edital a interessados, incluindo coproprietários e cônjuges; (iv) o edital indicou valores e lances mínimos, e o indeferimento de diligências inúteis decorreu do art. 370, parágrafo único, do CPC; (v) a flexibilização da ordem do art. 835 do CPC foi admitida diante da efetividade executiva e da constrição sobre frações ideais; (vi) as omissões alegadas não se verificaram, e fundamentos autônomos não foram impugnados, atraindo as Súmulas 83/STJ, 7/STJ e 283/STF.

5. Recurso especial não provido. (REsp n. 2.127.029/PR, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025.)

Assim, incide no caso a Súmula n. 83 do STJ.

VI - Conclusão

Ante o exposto, **conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dou-lhe provimento para afastar a multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.**

É o voto.

Documento eletrônico VDA58236339 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/07/2026 22:49:35
Código de Controle do Documento: 157a8ffa-124c-4360-84b2-b6c2bc245138

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.219.677 / DF

Número Registro: 2025/0226943-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00317038620148070001 07139468920248070000 317038620148070001 7139468920248070000

Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026

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

RECORRENTE	: PRISCILLA ALVES SILVA
ADVOGADOS	: PETER ERIK KUMMER - DF016134
	RAQUEL ROGANO DE CARVALHO - SP132816
	RUTÍLIO TORRES AUGUSTO JUNIOR - DF018352
	DANIEL DE CAMILLIS GIL JÚNIOR - DF038573
	ANTONIO CARLOS FONSECA DA SILVA - DF005848
RECORRIDO	: CAMELIA HOUSE S.A.
ADVOGADOS	: FERNANDA CATSIAMAKIS QUEIROGA LIMA - DF024879
	ISABELLA CATSIAMAKIS QUEIROGA - DF024804
RECORRIDO	: MARCOS LIMA VIEIRA
ADVOGADOS	: RENATA RIBEIRO SILVA - SP237900
	MIRIAM VARGAS ROSSI - SP437993
RECORRIDO	: SONIA MARIA MESSIAS VIEIRA
ADVOGADA	: LUCIANA DOS SANTOS MARTORANO - SP292254

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO - PAGAMENTO

Documento eletrônico VDA59394293 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:20:40
Código de Controle do Documento: a7544e31-e159-46af-b5b1-294fb2e65782

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/08/2026 a 24/08/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso e, nessa parte deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

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

Brasília, 24 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59394293 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 25/08/2026 01:20:40
Código de Controle do Documento: a7544e31-e159-46af-b5b1-294fb2e65782