SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2980872 - RN (2025/0242335-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	BRITAGEL ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA
AGRAVANTE	:	GERALDO DE MELO FREITAS
AGRAVANTE	:	MARIA QUITERIA DE FREITAS MELO
ADVOGADO	:	VANILDO CUNHA FAUSTO DE MEDEIROS - RN005451
AGRAVADO	:	VIVVA EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVADO	:	COPAGEL EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	FABIO LUIZ LIMA SARAIVA - RN009412
		MILTON DA SILVA MEDEIROS NETO - RN016351

EMENTA

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARREMATAÇÃO APERFEIÇOADA. PRECLUSÃO. ART. 903, § 2º, DO CPC. NULIDADES NÃO SUSCITADAS NO PRAZO LEGAL. IMPOSSIBILIDADE DE DISCUSSÃO NOS AUTOS DA EXECUÇÃO APÓS EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO. NECESSIDADE DE AÇÃO AUTÔNOMA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULAS 7 E 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, após a expedição da carta de arrematação, a desconstituição do ato somente pode ser pleiteada por meio de ação autônoma, nos termos do art. 903, § 4º, do CPC, sendo inviável a discussão nos próprios autos da execução. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

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 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 12 de agosto de 2026.

Documento eletrônico VDA59049809 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 13/08/2026 17:44:13
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 303b1be6-ee83-4d05-b51f-14d8bf65d20a

Ministra Maria Isabel Gallotti
Ministra

Documento eletrônico VDA59049809 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 13/08/2026 17:44:13
Publicação no DJEN/CNJ de 17/08/2026. Código de Controle do Documento: 303b1be6-ee83-4d05-b51f-14d8bf65d20a

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2980872 - RN (2025/0242335-3)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE	:	BRITAGEL ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA
AGRAVANTE	:	GERALDO DE MELO FREITAS
AGRAVANTE	:	MARIA QUITERIA DE FREITAS MELO
ADVOGADO	:	VANILDO CUNHA FAUSTO DE MEDEIROS - RN005451
AGRAVADO	:	VIVVA EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVADO	:	COPAGEL EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	:	FABIO LUIZ LIMA SARAIVA - RN009412
		MILTON DA SILVA MEDEIROS NETO - RN016351

EMENTA

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARREMATAÇÃO APERFEIÇOADA. PRECLUSÃO. ART. 903, § 2º, DO CPC. NULIDADES NÃO SUSCITADAS NO PRAZO LEGAL. IMPOSSIBILIDADE DE DISCUSSÃO NOS AUTOS DA EXECUÇÃO APÓS EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO. NECESSIDADE DE AÇÃO AUTÔNOMA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULAS 7 E 83/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, após a expedição da carta de arrematação, a desconstituição do ato somente pode ser pleiteada por meio de ação autônoma, nos termos do art. 903, § 4º, do CPC, sendo inviável a discussão nos próprios autos da execução. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por BRITAGEL ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA contra decisão singular de minha lavra na qual rejeitei os embargos de declaração e mantive a decisão que conheceu do agravo e deu provimento ao recurso especial para julgar improcedente a ação anulatória de arrematação, por entender que: a) houve superação válida da admissibilidade e fundamentação suficiente; b) não incidiu a Súmula 7/STJ porque se tratou de qualificação jurídica das premissas fáticas; c) é possível julgamento singular em consonância com a Súmula 568/STJ e o art. 932, V, do Código de Processo Civil; d) os vícios apontados submetem-

Documento eletrônico VDA58802244 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:33:02
Código de Controle do Documento: 2219ca2d-0333-46d3-9854-125413b5979e

se à solução por perdas e danos quando a arrematação já está aperfeiçoada, à luz dos arts. 838 e 903 do Código de Processo Civil.

Nas razões do presente agravo interno, a parte agravante alega, em síntese, que a decisão agravada violou os arts. 278, 838, 272, § 8º, e 903, todos do Código de Processo Civil.

Sustenta que não houve atendimento aos requisitos de admissibilidade do recurso especial da parte ora agravada, inclusive por ausência de impugnação específica de todos os fundamentos da decisão de inadmissão na origem, com incidência da Súmula 182/STJ, e por não ter sido conhecido o dissídio jurisprudencial.

Argumenta, também, que a controvérsia demandava o reexame de fatos e provas, impondo a aplicação da Súmula 7/STJ, diante de vícios procedimentais (edital, matrícula, metragem e intimação do executado) e da caracterização de preço vil, inclusive pelo lapso de 12 anos entre avaliação e hasta e arrematação por 7,88% do valor venal.

Além disso, teria violado o art. 886 do CPC, ao não reconhecer vícios insanáveis do edital de leilão e irregularidades na descrição do bem e na remissão às matrículas, o que comprovaria a necessidade de invalidação da arrematação, ainda que aperfeiçoada, com fundamento no art. 903, § 1º, I e § 4º, do CPC.

Haveria, por fim, violação aos arts. 838 e 903 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem reconheceu vícios no procedimento expropriatório, o que atrai a nulidade e afastaria a solução por perdas e danos, além de sustentar que não se trata de hipótese de estabilidade absoluta da arrematação.

Contraminuta ao agravo às fls. 797-813, na qual a parte agravada alega que a decisão singular está alinhada à Súmula 568/STJ e à orientação consolidada do Superior Tribunal de Justiça sobre estabilidade da arrematação e solução por perdas e danos quando aperfeiçoada; sustenta inexistência de vícios invalidantes, ausência de preço vil quando observado o mínimo do edital, regularidade do juízo de admissibilidade e não incidência da Súmula 7/STJ; requer o não provimento do agravo interno e a aplicação da multa do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil.

É o relatório.

VOTO

O recurso não merece prosperar.

Trata-se de ação anulatória proposta em face do Estado do Rio Grande do Norte e dos arrematantes, visando à nulidade da arrematação do imóvel objeto de execução fiscal, sob alegação de ausência de intimação do executado e de terceiros legitimados (art. 889 do Código de Processo Civil), irregularidades do edital (art. 886 do Código de Processo Civil), avaliação antiga com necessidade de reavaliação e preço vil, além de conflito com outras constrições e indisponibilidades registradas.

Documento eletrônico VDA58802244 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:33:02
Código de Controle do Documento: 2219ca2d-0333-46d3-9854-125413b5979e

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido para declarar a invalidade da arrematação do imóvel de matrícula 3.914 realizada na execução fiscal, confirmando a tutela antecipada, e fixou sucumbência recíproca.

O Tribunal de origem negou provimento à apelação das arrematantes, mantendo a invalidação da arrematação com fundamento nos vícios do procedimento expropriatório: edital sem referência à matrícula e com metragem divergente (art. 886 do CPC), ausência de intimação do executado quanto ao leilão (art. 889 do CPC) e ocorrência de preço vil em razão de avaliação antiga e de descompasso com o valor venal apontado em laudo pericial, além de afastar a preclusão em virtude do art. 903, § 4º, do CPC.

Como constou na decisão agravada, houve superação válida da admissibilidade do agravo e exposição suficiente dos fundamentos jurídicos que conduziram ao provimento do recurso especial e ao julgamento da ação como não procedente, afastando a aplicação da Súmula 182/STJ e da Súmula 7/STJ e amparando o julgamento singular na Súmula 568/STJ e no art. 932, V, do CPC.

Quanto ao mais, as agravadas sustentaram, nas razões do seu recurso especial, que ocorreu preclusão das nulidades relativas porque a parte adversa foi devidamente cientificada e permaneceu inerte, não impugnando as irregularidades na primeira oportunidade.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o art. 903, § 4º, do CPC autoriza expressamente o ajuizamento de ação autônoma para desconstituir arrematação viciada por defeitos do procedimento expropriatório, afastando a preclusão. Esse dispositivo representa exceção à regra geral de preclusão das nulidades relativas, permitindo que vícios graves do procedimento sejam questionados mediante ação específica. Assim, como consignado na decisão ora agravada, não há violação aos arts. 278 e 272, § 8º, do CPC.

Nesse contexto, a caracterização de vícios graves no procedimento expropriatório - como a ausência de intimação do executado acerca do leilão, irregularidades na descrição do imóvel penhorado e no edital, além da configuração de preço vil - justifica plenamente o manejo da ação anulatória, não havendo que se falar em preclusão das nulidades relativas.

No ponto, foi consignado, todavia, na decisão agravada, no que se refere à violação dos arts. 838 e 903, *caput*, do CPC, que os vícios apontados, no caso, deveriam ser solucionados exclusivamente por perdas e danos.

Isso porque a penhora se aperfeiçoa com a lavratura do auto ou termo, nos termos do art. 838 do CPC, sendo a averbação requisito de eficácia perante terceiros.

Na hipótese dos autos, verifica-se que ficou consignado no acórdão que o edital foi devidamente publicado, contendo as informações essenciais sobre o imóvel. As divergências apontadas quanto à metragem e às matrículas, embora relevantes, não

Documento eletrônico VDA58802244 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:33:02
Código de Controle do Documento: 2219ca2d-0333-46d3-9854-125413b5979e

alcançam a gravidade necessária para invalidar a arrematação já aperfeiçoada, devendo eventual prejuízo ser reparado por perdas e danos.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que 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. A saber:

> 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; 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,

Documento eletrônico VDA58802244 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:33:02
Código de Controle do Documento: 2219ca2d-0333-46d3-9854-125413b5979e

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.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. PRECLUSÃO. ART. 903, § 2º, DO CPC. NULIDADES NÃO SUSCITADAS NO PRAZO LEGAL. IMPOSSIBILIDADE DE DISCUSSÃO NOS AUTOS DA EXECUÇÃO APÓS EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO. NECESSIDADE DE AÇÃO AUTÔNOMA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.
1. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, Após a expedição da carta de arrematação, a desconstituição do ato somente pode ser pleiteada por meio de ação autônoma, nos termos do art. 903, § 4º, do CPC, sendo inviável a discussão nos próprios autos da execução.
2. No caso, o Tribunal de origem concluiu que as nulidades alegadas pelo recorrente foram atingidas pela preclusão, em razão do decurso do prazo previsto no art. 903, § 2º, do CPC, conforme destacado pelo Tribunal de origem. Dessa forma, a pretensão de reexaminar as matérias decididas pelo Tribunal de origem, especialmente quanto à preclusão e à análise de fatos e provas, encontra óbice nas Súmulas 7 e 83/STJ.
3. Outrossim, o acórdão recorrido encontra-se em conformidade com a jurisprudência do STJ, que reconhece a prevalência do direito do arrematante sobre o bem arrematado, uma vez aperfeiçoada a arrematação.
4. Recurso especial não provido.
(AREsp n. 2.952.314/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/10/2025, DJEN de 17/11/2025.)

No que se refere à alegação de preço vil, a jurisprudência desta Corte considera vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo esse sido fixado, considera-se vil o montante inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação. A saber:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. OBRIGAÇÕES. CONTRATOS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83 DO STJ. PROVA. INDEFERIMENTO. CERCEAMENTO. AUSÊNCIA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. AGRAVO DESPROVIDO.
I. Razões de decidir
1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

Documento eletrônico VDA58802244 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:33:02
Código de Controle do Documento: 2219ca2d-0333-46d3-9854-125413b5979e

2. Não se conhece do especial quando a conclusão do acórdão recorrido é no mesmo sentido da orientação do Superior Tribunal de Justiça. A Súmula n. 83 do STJ é aplicável aos recursos interpostos tanto pela alínea "a" quanto pela alínea "c" do permissivo constitucional.
3. "A caracterização do preço vil se dá quando o bem penhorado for arrematado por valor inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor originariamente atribuído pelo laudo de avaliação" (AgInt no REsp n. 1.461.951/PR, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/2/2017, DJe 24/2/2017).
4. "O juiz é o destinatário das provas e pode indeferir, fundamentadamente, aquelas que considerar desnecessárias, nos termos do princípio do livre convencimento motivado, não configurando cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte, quando devidamente demonstradas a instrução do feito e a presença de dados suficientes à formação do convencimento" (AgInt no AREsp n. 2.368.822/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024).
5. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido independente e suficiente para mantê-lo, no ponto controvertido, não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF.
6. O conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional exige a demonstração da divergência mediante o cotejo analítico do acórdão recorrido e dos arestos paradigmas, de modo a se verificarem as circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, § 1º, do RISTJ e 1.029, § 1º, do CPC), ônus do qual a parte recorrente não se desincumbiu. Ademais, não se conhece o dissídio quando há aplicação das Súmulas n. 7 e 83 do STJ.
II. Dispositivo
7. Agravo em recurso especial desprovido.
(AREsp n. 3.101.260/SC, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 4/5/2026, DJEN de 7/5/2026.)

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. LEILÃO JUDICIAL. PRIMEIRA PRAÇA. REVOGAÇÃO DA HASTA PÚBLICA. PUBLICAÇÃO DO EDITAL EM JORNAL DE GRANDE CIRCULAÇÃO. COMPROVAÇÃO. ARREMATAÇÃO EM SEGUNDA PRAÇA. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL. INOCORRÊNCIA. INEXISTÊNCIA DA PRIMEIRA PRAÇA. PREJUÍZO NÃO DEMONSTRADO. BOA-FÉ DO ARREMATANTE. ACÓRDÃO MANTIDO.
I. Hipótese em exame
1. Embargos à arrematação opostos em 27/9/2013, dos quais foi extraído o presente recurso especial, interposto em 12/6/2024 e concluso ao gabinete em 7/5/2025.
II. Questão em discussão
2. O propósito recursal consiste em decidir se, reconhecida a inexistência de primeira praça, com aquisição de imóvel em segunda e única praça, é possível considerar a arrematação perfeita e acabada.
III. Razões de decidir
3. O CPC/1973 não estabelecia o conceito de preço vil. Contudo, já à época, a jurisprudência proclamava que o conceito de preço vil resultava da comparação entre o valor de mercado do bem penhorado e o da arrematação, presumindo-se desprezível o lanço inferior a 50% da cifra da avaliação atualizada. Precedente.

Documento eletrônico VDA58802244 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:33:02
Código de Controle do Documento: 2219ca2d-0333-46d3-9854-125413b5979e

> 4. O CPC/2015, em art. 891, parágrafo único, diz que se considera vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo esse sido fixado, considera-se vil o montante inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.
> 5. Sob a égide de ambos os diplomas processuais, excepcionalmente, esta Corte Superior já flexibilizou o conceito legal de preço vil e admitiu a arrematação em valor menor ao equivalente a cinquenta por cento da avaliação do bem.
> 6. A primeira praça deve respeitar o preço de avaliação; a segunda permite lances inferiores, desde que não caracterizados como preço vil.
> 7. Diante de defeitos na arrematação, o retorno das partes ao status quo ante é excepcional, devendo se limitar às hipóteses em que o vício for causado pelo próprio arrematante ou nas situações previstas no art. 903, §1º, CPC.
> 8. No recurso sob julgamento, (i) a quantia oferecida perfaz 72,78% do valor informado no edital, não se caracterizando como preço vil; (ii) não foi comprovado prejuízo concreto aos recorrentes, pela supressão da primeira praça; (iii) o arrematante participou do leilão de boa-fé e o seu lance foi sagrado vencedor; por isso, seu interesse na manutenção da aquisição merece ser protegido.
> IV. Dispositivo
> 9. Recurso especial conhecido e desprovido.
> (REsp n. 2.211.907/GO, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/10/2025, DJEN de 23/10/2025.)

Assim, o parâmetro legal de preço vil afasta a invalidade quando o lance observa o mínimo fixado pelo juiz e pelo edital e reconhece que avaliações e lances devidamente publicizados dispensam nova instrução. No caso dos autos, considerando que o lance observou o mínimo estabelecido no edital após avaliação judicial, não há falar em preço vil apto a invalidar a arrematação, ainda que o valor seja inferior ao de mercado. Confira-se:

> Em relação ao valor da arrematação, constata-se que o referido imóvel foi avaliado uma única vez, no montante de RS 362.911.50 (trezentos e sessenta e dois mil, novecentos e onze reais e cinquenta centavos), em 07/05/2007. consoante auto de penhora, avaliação e depósito. Por sua vez, a arrematação do bem se deu 05/11/2019. tendo sido o imóvel arrematado no valor de R$ 181.455,75 (cento e oitenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e setenta e cinco centavos) [...] (fl. 595)

O Tribunal de origem, também, registrou que não havia credores com garantia real nas matrículas e que houve publicidade em edital para interessados, incluindo coproprietários. No caso dos autos, a publicação em edital supre a exigência de intimação pessoal quando não há individualização adequada dos titulares ou quando os credores não possuem garantia real registrada, não configurando vício invalidante da arrematação.

Como se vê, está correta a decisão agravada que concluiu que, após a expedição da carta de arrematação, a desconstituição do ato somente pode ser pleiteada por meio de ação autônoma, nos termos do art. 903, § 4º, do CPC, sendo inviável a discussão nos próprios autos da execução.

Documento eletrônico VDA58802244 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:33:02
Código de Controle do Documento: 2219ca2d-0333-46d3-9854-125413b5979e

Nesse contexto, não havendo argumentos aptos a infirmar os fundamentos da decisão agravada, esta deve ser integralmente mantida.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA58802244 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 03/08/2026 19:33:02
Código de Controle do Documento: 2219ca2d-0333-46d3-9854-125413b5979e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 2.980.872 / RN

Número Registro: 2025/0242335-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08006092820208205106 08038187320188205106 80060928202082051 06 8038187320188205106

Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: VIVVA EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVANTE	: COPAGEL EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	: FABIO LUIZ LIMA SARAIVA - RN009412
	MILTON DA SILVA MEDEIROS NETO - RN016351
AGRAVADO	: BRITAGEL ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA
AGRAVADO	: GERALDO DE MELO FREITAS
AGRAVADO	: MARIA QUITERIA DE FREITAS MELO
ADVOGADO	: VANILDO CUNHA FAUSTO DE MEDEIROS - RN005451

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: BRITAGEL ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA
AGRAVANTE	: GERALDO DE MELO FREITAS
AGRAVANTE	: MARIA QUITERIA DE FREITAS MELO
ADVOGADO	: VANILDO CUNHA FAUSTO DE MEDEIROS - RN005451
AGRAVADO	: VIVVA EMPREENDIMENTOS LTDA
AGRAVADO	: COPAGEL EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS	: FABIO LUIZ LIMA SARAIVA - RN009412

Documento eletrônico VDA59017903 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:25:29
Código de Controle do Documento: 34bba24c-2fb5-4ade-a2d0-27c7da3f0213

MILTON DA SILVA MEDEIROS NETO - RN016351

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 06/08/2026 a 12/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 12 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59017903 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 13/08/2026 01:25:29
Código de Controle do Documento: 34bba24c-2fb5-4ade-a2d0-27c7da3f0213