



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Aglnt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3001013 - RJ (2025/0277638-9)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**

AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : RAYANNA DO PRADO COSTA - DF047554
ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA - DF064987
ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA - RJ260176

AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAR DE PRATA

ADVOGADOS : CARLOS ARTUR DE ARAÚJO GOES - RJ096780
DANIELLE MUNIZ DAIMA - RJ119564
DANIELLE MUNIZ DAIMA DE ARAUJO GOES - RJ119564

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 211 E 7/STJ. REMIÇÃO ATÉ A ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 932 do CPC e na Súmula 568/STJ, conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial manejado em demanda de cobrança de cotas condominiais, envolvendo penhora e leilão de imóvel, com controvérsia acerca da quitação integral do débito para remição da execução antes da assinatura do auto de arrematação e da validade/cronologia dos depósitos judiciais.

II. Questão em discussão

2. Há três questões em discussão: *(i)* saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC, diante do enfrentamento da tese de quitação integral e da definição da data relevante para a arrematação; *(ii)* saber se a matéria relativa ao art. 371 do CPC foi validamente prequestionada e se é possível seu exame em recurso especial, à luz das Súmulas 211 e 7/STJ; e *(iii)* saber se, considerados os arts. 826 e 903 do CPC, a remição da execução poderia ser reconhecida com base em depósito realizado em 05/04/2023, em cotejo com a data de assinatura do auto de arrematação adotada pelas instâncias ordinárias.

III. Razões de decidir

3. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta, de forma clara e fundamentada, a controvérsia relevante e apta a infirmar a conclusão adotada, ainda que a solução divirja da tese da parte. Precedentes. No caso, o acórdão apreciou a alegada quitação integral e definiu, de modo motivado, a data de assinatura do auto de arrematação como marco do aperfeiçoamento do ato expropriatório.

4. A matéria relativa ao art. 371 do CPC não foi validamente prequestionada, pois não houve debate e decisão específicos sobre a tese jurídica vinculada ao dispositivo, incidindo, por isso, a Súmula 211/STJ. A mera menção ao artigo não supre o requisito.

5. Ainda que superado o óbice do prequestionamento, a pretensão recursal demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório (cronologia dos atos, identificação do auto válido, suficiência dos depósitos e contexto do leilão), providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

6. A orientação desta Corte é pacífica no sentido de que o direito de remição pode ser exercido até a assinatura do auto de arrematação (arts. 826 e 903 do CPC). No caso concreto, as instâncias ordinárias fixaram como premissa fática que o depósito complementar ocorreu após a decisão que reconheceu a arrematação e após a assinatura do auto, o que afasta a tempestividade da remição. A alteração dessas premissas esbarra na vedação ao reexame de fatos e provas.

IV. Dispositivo

7. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG)
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3001013 - RJ (2025/0277638-9)

RELATOR : **MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)**

AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA

ADVOGADOS : RAYANNA DO PRADO COSTA - DF047554
ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA - DF064987
ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA - RJ260176

AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAR DE PRATA

ADVOGADOS : CARLOS ARTUR DE ARAÚJO GOES - RJ096780
DANIELLE MUNIZ DAIMA - RJ119564
DANIELLE MUNIZ DAIMA DE ARAUJO GOES - RJ119564

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 211 E 7/STJ. REMIÇÃO ATÉ A ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que, com fundamento no art. 932 do CPC e na Súmula 568/STJ, conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial manejado em demanda de cobrança de cotas condominiais, envolvendo penhora e leilão de imóvel, com controvérsia acerca da quitação integral do débito para remição da execução antes da assinatura do auto de arrematação e da validade/cronologia dos depósitos judiciais.

II. Questão em discussão

2. Há três questões em discussão: *(i)* saber se houve negativa de prestação jurisdicional por violação aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022 do CPC, diante do enfrentamento da tese de quitação integral e da definição da data relevante para a arrematação; *(ii)* saber se a matéria relativa ao art. 371 do CPC foi validamente prequestionada e se é possível seu exame em recurso especial, à luz das Súmulas 211 e 7/STJ; e *(iii)* saber se, considerados os arts. 826 e 903 do CPC, a remição da execução poderia ser reconhecida com base em depósito realizado em 05/04/2023, em cotejo com a data de assinatura do auto de arrematação adotada pelas instâncias ordinárias.

III. Razões de decidir

3. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem enfrenta, de forma clara e fundamentada, a controvérsia relevante e apta a infirmar a conclusão adotada, ainda que a solução divirja da tese da parte. Precedentes. No caso, o acórdão apreciou a alegada quitação integral e definiu, de modo motivado, a data de assinatura do auto de arrematação como marco do aperfeiçoamento do ato expropriatório.

4. A matéria relativa ao art. 371 do CPC não foi validamente prequestionada, pois não houve debate e decisão específicos sobre a tese jurídica vinculada ao dispositivo, incidindo, por isso, a Súmula 211/STJ. A mera menção ao artigo não supre o requisito.

5. Ainda que superado o óbice do prequestionamento, a pretensão recursal demandaria revolvimento do conjunto fático-probatório (cronologia dos atos, identificação do auto válido, suficiência dos depósitos e contexto do leilão), providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

6. A orientação desta Corte é pacífica no sentido de que o direito de remição pode ser exercido até a assinatura do auto de arrematação (arts. 826 e 903 do CPC). No caso concreto, as instâncias ordinárias fixaram como premissa fática que o depósito complementar ocorreu após a decisão que reconheceu a arrematação e após a assinatura do auto, o que afasta a tempestividade da remição. A alteração dessas premissas esbarra na vedação ao reexame de fatos e provas.

IV. Dispositivo

7. Resultado do Julgamento: Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBONI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG):

Trata-se de agravo interno interposto por **GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, contra decisão monocrática de fls. 1560 – 1567, e-STJ, que, com fundamento no art. 932 do Código de Processo Civil e Súmula 568/STJ, conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

O apelo nobre, de sua vez, fundamentado na alínea “a” do permissivo constitucional, desafia acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado (fls. 163 – 171, e-STJ):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PENHORA E LEILÃO DE IMÓVEL. AGRAVANTE QUE SUSTENTA QUE CONSIGNOU O VALOR DA DÍVIDA EXECUTADA, A FIM DE OBSTAR A REALIZAÇÃO DO LEILÃO, O QUE NÃO FOI ACEITO PELO JUÍZO À QUO. SEGUNDO MAIOR LANCE NO LEILÃO QUE RESTOU VENCEDOR. DECISÃO AGRAVADA QUE RETÉM OS VALORES DEPOSITADOS PELO AGRAVANTE, PARA COMPLEMENTAR EVENTUAL DIFERENÇA PARA O PAGAMENTO DOS CRÉDITOS

NESTE PROCESSO E, CASO HAJA RESÍDUO EM FAVOR DO RÉU, SERÃO UTILIZADOS PARA QUITAR DÍVIDAS EM OUTRAS DEMANDAS EXECUTIVAS, OBSERVADA A ANTERIORIDADE. AGRAVANTE QUE PRETENDE QUE SEUS DEPÓSITOS SEJAM CONSIDERADOS VÁLIDOS, RECONHECENDO-SE, ASSIM, QUE O DÉBITO FOI CONSIGNADO PELA EMPRESA DEVEDORA ANTES DA ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO. REQUER, TAMBÉM, A REFORMA DA DECISÃO PARA OBSTAR A DISTRIBUIÇÃO EX OFFICIO DE EVENTUAIS VALORES REMANESCENTES DO PROCESSO ORIGINAL PARA OUTRAS DEMANDAS EXECUTIVAS. NÃO MERECE REPARO A MANUTENÇÃO DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO QUE CONSAGROU O SEGUNDO MAIOR LANCE REALIZADO PELO SR. ANDRÉ SAMPAIO COMO VENCEDOR, TENDO EM VISTA QUE A ÚLTIMA PARCELA DO VALOR EXECUTADO (R\$566.500,04) FOI DEPOSITADA NOS AUTOS SOMENTE APÓS A PROLAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA, EM 05/04/2023, CONFORME ID. 1173 DOS AUTOS ORIGINÁRIOS. ALEGAÇÃO DE QUITAÇÃO DA DÍVIDA ANTES DA REALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO QUE NÃO DEVE SER ACOLHIDA, PORTANTO, NÃO PODENDO A AGRAVANTE SE BENEFICIAR DO TUMULTO PROCESSUAL CRIADO POR SUA COLIGADA GLOBAL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, AO PARTICIPAR DO LEILÃO REALIZADO EM 29/03/2023 E NÃO EFETUAR O DEPÓSITO DO LANCE GANHADOR NO PRAZO DE 24 HORAS DETERMINADO NO EDITAL. DECISÃO AGRAVADA QUE MERECE REPARO SOMENTE QUANTO À DETERMINAÇÃO DE DISTRIBUIR EVENTUAIS VALORES REMANESCENTES DO PROCESSO ORIGINAL PARA OUTRAS DEMANDAS EXECUTIVAS, SOB PENA DE AFRONTA LITERAL AO QUE FICOU ESTABELECIDO NO JULGAMENTO DO RESP Nº 1.862.676/SP DO C. STJ E AO ART. 141 DO CPC. RECURSO QUE MERECE PROVIMENTO PARCIAL, PARA DETERMINAR A DEVOLUÇÃO DOS VALORES CONSIGNADOS PELO EXECUTADO/AGRAVANTE, APÓS A DEVIDA COMPLEMENTAÇÃO DE EVENTUAL DIFERENÇA PARA O PAGAMENTO DOS CRÉDITOS DO PROCESSO DE ORIGEM, VEDADA A DISTRIBUIÇÃO DE EVENTUAIS VALORES REMANESCENTES PARA OUTRAS DEMANDAS EXECUTIVAS DIVERSAS DO PROCESSO ORIGINÁRIO. MANTIDA A ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL POR ANDRÉ SAMPAIO BRAGARD, CASO ELE MANTENHA O INTERESSE. **CONHECIMENTO E PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO, restando prejudicado o agravo interno.**

Opostos embargos de declaração (fls. 175 – 178, e-STJ), esses foram rejeitados (fls. 198 – 204, e-STJ).

Nas razões do recurso especial (fls. 209 – 219, e-STJ), o recorrente aponta violação aos seguintes dispositivos:

(i) arts. 1.022 e 489, ambos do CPC, ao argumento de que o acórdão recorrido seria omisso quanto à análise da alegada quitação integral do débito antes da assinatura do auto de arrematação, além de ter incorrido em erro material ao considerar

válida a data constante do documento de ID 1191, sem apreciar a divergência documental acerca da assinatura do auto em 06/04/2023;

(ii) arts. 826 e 903, ambos do CPC, sustentando que o direito de remição da execução pode ser exercido até a assinatura do auto de arrematação, razão pela qual seria válida a consignação integral da dívida realizada em 05/04/2023, anterior, segundo afirma, à assinatura do auto reputado válido;

(iii) art. 371 do CPC, ao argumento de que o acórdão recorrido teria atribuído à recorrente conduta relacionada à empresa Global Administração e Participações Ltda., com base em presunção de coligação empresarial não comprovada nos autos.

Apresentadas contrarrazões às fls. 234 – 243, e-STJ, o Tribunal de origem, em juízo de admissibilidade (fls. 245 – 255, e-STJ), negou seguimento ao recurso especial sob os fundamentos de que: (a) não houve negativa de prestação jurisdicional; e (b) incidiriam ao caso os enunciados sumulares n. 7 e 83 desta Corte. Contra essa decisão, foi interposto agravo em recurso especial (fls. 259 – 265, e-STJ), ao qual se seguiu a decisão monocrática ora agravada, que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Irresignada, a recorrente interpõe o presente agravo interno (fls. 1571 – 1577, e-STJ), sustentando, em síntese, que a decisão monocrática incorreu em equívoco ao afastar a negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal de origem não teria enfrentado adequadamente a tese de quitação integral do débito antes do marco legal da remição, nem a divergência documental quanto à data de assinatura do auto de arrematação. Afirma, ainda, que a matéria relativa ao art. 371 do CPC foi devidamente prequestionada, inclusive na forma ficta do art. 1.025 do CPC, e que não incidem as Súmulas 7 e 211/STJ, por se tratar de controvérsia eminentemente jurídica, consistente na correta definição do momento de aperfeiçoamento da arrematação à luz dos arts. 826 e 903 do CPC. Defende, assim, o afastamento dos óbices aplicados e o processamento do recurso especial.

Contrarrazões ao agravo interno às fls. 1581 – 1593, e-STJ.

É o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUÍS CARLOS GAMBOGI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG):

O agravo interno não merece provimento.

1. A alegação de violação aos arts. 489, §1º, IV, e 1.022 do CPC não procede. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a negativa de prestação jurisdicional somente se configura quando o Tribunal de origem deixa de se manifestar sobre questão relevante, oportunamente suscitada e apta, em tese, a infirmar a conclusão adotada. A mera discordância da parte com o resultado do julgamento não é suficiente para caracterizar o vício apontado.

No caso concreto, o acórdão recorrido enfrentou de forma direta e fundamentada a controvérsia central, qual seja, a alegada quitação integral do débito e a consequente possibilidade de remição da execução. A Corte local, ao examinar a sequência dos atos processuais, concluiu expressamente que o depósito complementar foi realizado após o leilão e após a decisão que reconheceu a arrematação, reputando-o, por isso, extemporâneo. Confira-se (fls. 169 – 170, e-STJ):

Ocorre que deixou de mencionar o Agravante que o último depósito, no valor de R\$566.500,04 (quinhentos e sessenta e seis mil, quinhentos reais e quatro centavos), foi efetuado depois da realização do leilão eletrônico em 29/03/2023, sendo posterior, inclusive, à decisão ora agravada proferida em 04/04/2023, que indeferiu o pedido de suspensão do leilão por entender insuficientes para quitação da dívida os dois depósitos anteriormente efetuados nos autos e, ainda, sagrou o 2º colocado no leilão, Sr. André Sampaio, como arrematante do bem imóvel.

Ora, totalmente extemporâneo, portanto, o pedido de manutenção do imóvel no patrimônio da Agravante com base no depósito realizado em 05/04/2023, visto que ele foi realizado somente depois da decisão agravada ter dado o bem por arrematado pelo terceiro interessado Sr. Sampaio Bragard, conforme id. 1173/1174 dos autos de origem.

Além disso, houve manifestação expressa acerca da alegada divergência quanto à data de assinatura do auto de arrematação, tendo o Tribunal de origem adotado, de forma fundamentada, a data constante do documento de ID 1191 como marco relevante para a consumação do ato expropriatório (fl. 170, e-STJ):

De igual forma, afaste-se o argumento trazido nos autos do agravo interno de id. 136, de que assinatura do auto de arrematação ocorreu somente em 06/04/2023, após o pagamento integral da dívida, que teria ocorrido com o terceiro depósito feito pela empresa Agravante em 05/04/2023, uma vez que, como se vê do id. 1191 dos autos de origem, o auto de arrematação no qual foi dado como insubsistente o lance foi assinado em 04/04/2023.

No julgamento dos embargos de declaração (fls. 198-204, e-STJ), a Corte estadual reafirmou a inexistência de vícios integrativos, consignando que a matéria havia sido devidamente analisada e que a insurgência da parte revelava mera tentativa de rediscussão do mérito. Nesse contexto, não se verifica omissão, contradição ou obscuridade, mas apenas inconformismo com a valoração jurídica conferida pelo Tribunal de origem aos fatos da causa.

Cumprе assinalar que o julgador não está obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos deduzidos pelas partes, sendo suficiente que exponha, de forma clara e coerente, as razões de seu convencimento, o que efetivamente ocorreu na espécie. A propósito, confira-se os seguintes precedentes desta Corte:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO. PRECLUSÃO. POSSIBILIDADE. DEDUTÍVEL E DEDUZIDO. COISA JULGADA. DECISÃO MANTIDA.

[...] 2. 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.

[...] (AgInt no AREsp n. 3.016.420/MT, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO POR RECONHECIMENTO JUDICIAL DA IMPENHORABILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

[...] **6. Não há negativa de prestação jurisdicional, pois o Tribunal local apreciou de modo claro, objetivo e fundamentado os pontos relevantes da controvérsia, inexistindo vício apto a nulificar o acórdão recorrido.**

[...] (REsp n. 2.189.784/TO, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL - CONTRATO DE FORNECIMENTO DE COMBUSTÍVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA CONHECER EM PARTE E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela parte recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta. Precedentes.

[...] (AgInt no AREsp n. 2.909.280/SC, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026.)

Assim, correta a conclusão da decisão agravada ao afastar a alegada violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC.

2. A insurgência quanto ao art. 371 do CPC tampouco prospera. Inicialmente, verifica-se a ausência de prequestionamento válido da matéria. Embora a agravante tenha suscitado a questão em sede de embargos de declaração, o Tribunal de origem não emitiu juízo específico sobre a tese jurídica relativa ao referido dispositivo, limitando-se a afastar a existência de vícios integrativos. Conforme consignado no acórdão dos embargos de declaração (fl. 204, e-STJ):

Outrossim, para fins de prequestionamento, deve o embargante apontar explicitamente a existência dos vícios elencados no art. 1.022 e incisos do Código de Processo Civil, no tocante ao dispositivo legal mencionado, o que não foi feito nesse recurso, sendo certo que o art. 371 do CPC apenas dispõe que “o juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento.”

A simples menção ao dispositivo legal não se confunde com o efetivo prequestionamento, que exige debate e decisão acerca da tese jurídica vinculada à norma federal indicada. Como bem pontuado na decisão monocrática, tal manifestação não supre a exigência de prequestionamento, porquanto não houve efetivo debate sobre a tese jurídica vinculada ao dispositivo indicado, circunstância que impede o conhecimento do recurso especial nesse ponto. Incide, na espécie, a Súmula 211/STJ, segundo a qual é inadmissível o recurso especial quando a questão federal suscitada não foi apreciada pelo Tribunal de origem. Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. SEGUNDA FASE. REVISÃO DE ENCARGOS CONTRATUAIS. APLICAÇÃO DE PRECEDENTE REPETITIVO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. O Tribunal de origem não incorreu em negativa de prestação jurisdicional, pois examinou e decidiu, de forma clara e fundamentada, as questões essenciais à controvérsia, ainda que não tenha adotado a tese do recorrente.

2. A ausência de prequestionamento dos dispositivos legais indicados pelo recorrente impede sua análise em sede de recurso especial, conforme as Súmulas 282 e 356 do STF.

[...] (AREsp n. 2.689.392/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026.)

Ademais, ainda que superado o óbice do prequestionamento, a pretensão recursal esbarraria, de forma inequívoca, na Súmula 7 desta Corte. O Tribunal de origem, ao concluir que a agravante não poderia se beneficiar do tumulto processual atribuído à empresa Global Administração e Participações Ltda., fê-lo com base na análise do conjunto fático-probatório dos autos, extraindo conclusões acerca da relação contextual entre as condutas das empresas envolvidas e o desenvolvimento do leilão judicial. A revisão dessa conclusão exigiria o reexame das provas produzidas, bem como a reavaliação das circunstâncias fáticas que embasaram o convencimento do Tribunal local, providências vedadas em sede de recurso especial.

A alegação de que se trata de ausência de prova não altera esse cenário. Na realidade, o que se pretende é substituir a valoração probatória realizada pelo Tribunal de origem por outra mais favorável à recorrente, o que igualmente encontra óbice na Súmula 7/STJ. Portanto, seja pela ausência de prequestionamento, seja pela necessidade de revolvimento do acervo fático-probatório, não há como conhecer da alegada violação ao art. 371 do CPC.

3. No que se refere à alegada violação aos arts. 826 e 903 do CPC, também não assiste razão à agravante.

É pacífica a orientação desta Corte no sentido de que o direito de remição da execução pode ser exercido até a assinatura do auto de arrematação, momento em que se aperfeiçoa o ato expropriatório. Nesse sentido: AgRg no REsp n. 958.769/RS, relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 1/3/2012, DJe de 7/3/2012; REsp n. 1.862.676/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23/2/2021, DJe de 1/3/2021; REsp n. 1.996.063/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/5/2022, DJe de 30/5/2022.

Ocorre que o Tribunal de origem não afastou essa diretriz jurídica em abstrato. Ao contrário, aplicou-a ao caso concreto a partir das premissas fáticas delineadas nos autos. A Corte local concluiu que o depósito complementar efetuado pela agravante ocorreu após a decisão que deu o bem por arrematado ao segundo colocado, tendo considerado como marco relevante a data de assinatura do auto constante do documento de ID 1191.

A pretensão recursal consiste, em verdade, em infirmar essas premissas fáticas, sustentando que o auto válido seria outro, supostamente assinado em data posterior, razão pela qual a remição teria ocorrido tempestivamente. O acolhimento dessa tese, contudo, demandaria: (i) a reavaliação da cronologia dos atos processuais; (ii) a redefinição da validade e eficácia dos documentos constantes dos autos; (iii) a

verificação da suficiência dos valores depositados para a quitação integral do débito; e (iv) a reinterpretação do contexto em que se desenvolveu o leilão judicial. Tais providências implicam inequívoco revolvimento do conjunto fático-probatório, o que é vedado na via estreita do recurso especial.

Não se trata, portanto, de mera requalificação jurídica de fatos incontroversos, mas de verdadeira pretensão de rediscutir a moldura fática fixada pelo Tribunal de origem, especialmente quanto ao momento de aperfeiçoamento da arrematação. A alegação de que os fatos seriam incontroversos não se sustenta: justamente o ponto controvertido reside na definição de qual documento representa o auto de arrematação válido e em que momento se consumou o ato expropriatório, matéria esta que foi decidida com base na análise das provas produzidas nos autos. Incide, assim, com plena força, o óbice da Súmula 7/STJ.

4. Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.001.013 / RJ
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0277638-9

Número de Origem:

00167481420108190209 00284703620238190000 167481420108190209 202524507856
284703620238190000

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro LUÍS CARLOS GAMBONI (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJMG)

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA

ADVOGADOS : RAYANNA DO PRADO COSTA - DF047554

ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA - DF064987

ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA - RJ260176

AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAR DE PRATA

ADVOGADOS : CARLOS ARTUR DE ARAÚJO GOES - RJ096780

DANIELLE MUNIZ DAIMA - RJ119564

DANIELLE MUNIZ DAIMA DE ARAUJO GOES - RJ119564

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO
- DESPESAS CONDOMINIAIS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA

ADVOGADOS : RAYANNA DO PRADO COSTA - DF047554

ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA - DF064987

ANDRESSA GRASIELLY NUNES DE ALMEIDA - RJ260176

AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MAR DE PRATA

ADVOGADOS : CARLOS ARTUR DE ARAÚJO GOES - RJ096780

DANIELLE MUNIZ DAIMA - RJ119564

DANIELLE MUNIZ DAIMA DE ARAUJO GOES - RJ119564

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 15 de junho de 2026