



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3022021 - SP (2025/0301851-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : DEIVID GOMES
AGRAVANTE : JULIANA APARECIDA GOMES
AGRAVANTE : JUNIOR CESAR GOMES
ADVOGADA : CIBELE GOMES FOGAGNOLI - SP347827
AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : GISALDO DO NASCIMENTO PEREIRA - DF008971
MARCELO AUGUSTO DE SOUZA GARMS - SP212791
RODRIGO LOPES GARMS - SP159092
PAULA DE PAIVA SANTOS - DF027275
THEREZINHA DE JESUS DE PAULA PEREIRA - DF049662

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. INEFICÁCIA POR FALTA DE INTIMAÇÃO DOS INTERESSADOS (ART. 804 DO CPC). ACÓRDÃO QUE AFASTA O VÍCIO COM BASE EM PROVAS E REGISTROS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. ART. 903, § 1º, I E II, DO CPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Agravo interno interposto contra decisão em agravo em recurso especial, em execução com arrematação de imóvel, no qual se alega vício por preço vil, penhora sobre área superior a titularidade e ineficácia da arrematação por ausência de intimação.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve vício da arrematação por preço vil; (ii) é ineficaz a arrematação por falta de intimação de interessados; (iii) a penhora poderia recair sobre a totalidade do imóvel diante de cessões e desdobros não registrados.
3. A tese de preço vil não pode ser analisada por ausência de prequestionamento, atraindo os óbices das Súmulas 282 e 356/STF, pois o tema não foi debatido nem provocado por embargos declaratórios.
4. A alegação de ineficácia por falta de intimação (art. 804 do CPC), bem como a tese de vício pela constrição sobre a totalidade do imóvel

(art. 903, § 1º, I e II, do CPC), é afastada com base em elementos fáticos dos autos: inexistência de registro da cessão e do desdobro na matrícula, ausência de vínculo dos apontados interessados com o bem e documentação que indica beneficiários diversos das pessoas físicas invocadas. A revisão dessas premissas demanda reexame de provas, vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3022021 - SP(2025/0301851-1)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : DEIVID GOMES
AGRAVANTE : JULIANA APARECIDA GOMES
AGRAVANTE : JUNIOR CESAR GOMES
ADVOGADA : CIBELE GOMES FOGAGNOLI - SP347827
AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A
ADVOGADOS : GISALDO DO NASCIMENTO PEREIRA - DF008971
MARCELO AUGUSTO DE SOUZA GARMS - SP212791
RODRIGO LOPES GARMS - SP159092
PAULA DE PAIVA SANTOS - DF027275
THEREZINHA DE JESUS DE PAULA PEREIRA - DF049662

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. INEFICÁCIA POR FALTA DE INTIMAÇÃO DOS INTERESSADOS (ART. 804 DO CPC). ACÓRDÃO QUE AFASTA O VÍCIO COM BASE EM PROVAS E REGISTROS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. ART. 903, § 1º, I E II, DO CPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Agravo interno interposto contra decisão em agravo em recurso especial, em execução com arrematação de imóvel, no qual se alega vício por preço vil, penhora sobre área superior a titularidade e ineficácia da arrematação por ausência de intimação.
2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve vício da arrematação por preço vil; (ii) é ineficaz a arrematação por falta de intimação de interessados; (iii) a penhora poderia recair sobre a totalidade do imóvel diante de cessões e desdobros não registrados.
3. A tese de preço vil não pode ser analisada por ausência de prequestionamento, atraindo os óbices das Súmulas 282 e 356/STF, pois o tema não foi debatido nem provocado por embargos declaratórios.
4. A alegação de ineficácia por falta de intimação (art. 804 do CPC),

bem como a tese de vício pela constrição sobre a totalidade do imóvel (art. 903, § 1º, I e II, do CPC), é afastada com base em elementos fáticos dos autos: inexistência de registro da cessão e do desdobro na matrícula, ausência de vínculo dos apontados interessados com o bem e documentação que indica beneficiários diversos das pessoas físicas invocadas. A revisão dessas premissas demanda reexame de provas, vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.

5. Agravo interno não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por DEIVID GOMES e outros (DEIVID e outros) contra decisão monocrática da Presidência deste STJ, que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em demanda na qual figura como agravado BANCO BRADESCO S.A. (BRADESCO).

Nas razões do agravo, DEIVID e outros defenderam o afastamento das Súmulas n. 5 e 7 do STJ, por entenderem que a questão não versa sobre interpretação de cláusulas contratuais nem reexame de matéria fático-probatória, mas sobre a validade jurídica da arrematação frente aos limites da penhora.

Houve apresentação de contraminuta (e-STJ, fls. 924-927).

É o relatório.

VOTO

Em que pese o agravo interno reúna condições de conhecimento, no mérito não lhe assiste razão.

DEIVID e outros apontam, em seu recurso especial, a violação dos arts. 903, § 1º, I, e 804, ambos do CPC, afirmando vício na arrematação por preço vil e por ter a penhora recaído sobre área maior que a efetiva titularidade da executada, bem como ineficácia da arrematação por ausência de intimação dos interessados.

Primeiramente, sobre a alegação de vício da arrematação por preço vil, verifica-se que o tema não foi objeto de debate no acórdão recorrido, nem foi a questão objeto de embargos de declaração, o que atrai a incidência da Súmula n. 282 do STF, dada a falta de prequestionamento.

A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. ARREMATAÇÃO DO BEM. PERCENTUAL ACIMA DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO VALOR DA AVALIAÇÃO. ALEGAÇÃO DE PREÇO VIL AFASTADA. ACÓRDÃO EM

CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. INTEMPESTIVIDADE DO PAGAMENTO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...].

3. A tese recursal de que a recorrida deixou de cumprir tempestivamente as obrigações decorrentes da arrematação do bem não foi objeto de apreciação pelo Tribunal a quo nem sequer foram opostos embargos de declaração quanto à questão. Portanto, ausente o prequestionamento, a atrair a incidência das Súmulas 282 e 356 do Supremo Tribunal Federal.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.939.232/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 23/5/2022, DJe de 25/5/2022)

No mais, colhem-se trechos do voto condutor do acórdão recorrido para o exame da tese de vício da arrematação por ausência de intimação dos interessados:

Narram os terceiros interessados que, em 10.08.2008, o imóvel arrematado, de matrícula nº 15.007, do CRI de Barra Bonita/SP foi objeto de cessão em favor de Borracharia Ivi Gomes Ltda. ME, conforme contrato de fls. 547/550.

Na sequência, houve o desdobro da referida área, ficando a porção 02 do lote 02 sob o domínio e posse de Ivi Gomes, que faleceu em 27.12.2021 (fls. 564) e está representado neste ato por seus filhos e herdeiros, o qual foi informado nos autos pelo Oficial de Justiça, na certidão de fls. 321/322.

Dessa maneira, insistem que a penhora e a arrematação não poderiam ter sido realizadas sobre a totalidade do imóvel, o que justificaria a invalidação do ato de alienação com fundamento no art. 903, §1º, I, do CPC. Subsidiariamente, alegam que não foram intimados na forma do art. 804, do CPC, o que ampara o pleito de ineficácia da arrematação diante do disposto no referido art. 903, §1º, II.

Em que pese o alegado, fácil constatar a ausência de qualquer irregularidade capaz de conduzir ao acolhimento da impugnação ofertada pelos demandantes.

De acordo com a certidão de fls. 278/283, a cessão do imóvel e o desdobro do terreno não foram levados a registro na matrícula.

A despeito do indevido recebimento como embargos de terceiro, o d. Magistrado bem se pronunciou a respeito da matéria referente à ausência de registro de eventual alteração da titularidade do bem, cujo trecho transcreve-se:

"(...) Não se constata na certidão de fls. 278/283 que os impugnantes, ou Ivis Gomes, tenham sido proprietários do imóvel por nenhuma razão jurídica. O processo de desdobramento administrativo de lote, o desdobro, é procedimento meramente certificatório e declaratório do

uso do imóvel. Tal ato administrativo não tem natureza constitutiva.

Ora, de todos é sabido que uma vez procedida declaração municipal compete aos que se querem proprietários prévia averbação do desdobro na matrícula principal e depois a constituição de novo registro para os imóveis resultantes (veja-se o que se tem no item 57.5 do Capítulo XX das NSCE do TJSP), com cancelamento da anterior.

Isso não ocorreu no presente caso, não há nem registro próprio e nem averbação de tal, indicando a titularidade. Veja-se a certidão de fls. 278/83.” (fls. 585/586).

Nesse cenário, não há falar em qualquer irregularidade quanto ao fato de a constrição e a alienação judicial terem recaído sobre a totalidade do imóvel.

Da mesma forma, não ficou caracterizada nenhuma das hipóteses previstas no art. 804, do CPC.

Além da falta de registro acima mencionada, de acordo com os documentos acostados às fls. 547/563, a cessão ocorreu em favor da pessoa jurídica Borracharia Ivi Gomes Ltda. ME, representada por seu sócio-gerente Ivi Gomes, não em favor da pessoa física.

Outrossim, o desmembramento informado na certidão de fls. 321/322 ocorreu em benefício de Borracharia Kung Fu e da executada Cooperbig.

Ora, não há elemento algum nos autos que vincule os recorrentes ao imóvel arrematado, mostrando-se desnecessária a intimação destes sobre a realização das hastas públicas.

Neste contexto, rejeita-se a impugnação à arrematação, sem condenação em sucumbência, incabível na espécie (e-STJ, fls. 736-739).

Como se observa, o alegado vício foi afastado a partir da análise de aspectos fáticos e probatórios dos autos – notadamente a matrícula do imóvel e documentos de cessão –, partindo-se de premissas cuja desconstituição pressupõe a incursão nas provas do processo, medida vedada na estreita via do recurso especial, conforme o teor da Súmula n. 7 do STJ.

Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE C/C COBRANÇA DE TAXA DE OCUPAÇÃO. ARREMATACÃO DE IMÓVEL EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO EXTRA PETITA. SOLIDARIEDADE PASSIVA EM OBRIGAÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR FRUIÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO DO ART. 265 DO CÓDIGO CIVIL. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. REEXAME DA INTERPRETAÇÃO DO PEDIDO E DA NATUREZA DA OCUPAÇÃO. VEDAÇÃO AO REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA

N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

[...].

3. A decisão que afasta a tese de nulidade do leilão extrajudicial, com base na regularidade do procedimento de consolidação da propriedade e posterior alienação do bem, conforme já decidido em ação anulatória conexa, funda-se em premissas fáticas e processuais que não podem ser revistas nesta instância superior, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 3.078.345/RS, relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 16/3/2026, DJEN de 20/3/2026)

Nessas condições, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo interno.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.022.021 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0301851-1

Número de Origem:

001115788202251500552

10027247220178260063

1115788202251500552

111578820225150055210027247220178260063

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA EMILIA MORAES DE ARAUJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DEIVID GOMES

AGRAVANTE : JULIANA APARECIDA GOMES

AGRAVANTE : JUNIOR CESAR GOMES

ADVOGADA : CIBELE GOMES FOGAGNOLI - SP347827

AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADOS : GIVALDO DO NASCIMENTO PEREIRA - DF008971

MARCELO AUGUSTO DE SOUZA GARMS - SP212791

RODRIGO LOPES GARMS - SP159092

PAULA DE PAIVA SANTOS - DF027275

THEREZINHA DE JESUS DE PAULA PEREIRA - DF049662

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DEIVID GOMES

AGRAVANTE : JULIANA APARECIDA GOMES

AGRAVANTE : JUNIOR CESAR GOMES

ADVOGADA : CIBELE GOMES FOGAGNOLI - SP347827

AGRAVADO : BANCO BRADESCO S/A

ADVOGADOS : GISALDO DO NASCIMENTO PEREIRA - DF008971

MARCELO AUGUSTO DE SOUZA GARMS - SP212791

RODRIGO LOPES GARMS - SP159092

PAULA DE PAIVA SANTOS - DF027275

THEREZINHA DE JESUS DE PAULA PEREIRA - DF049662

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026