



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3108911 - SP
(2025/0452375-4)**

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE : **CICERO DA SILVA COSTA**
ADVOGADOS : **MARCELO SERVIDONE DA SILVA - SP168218**
 : **BIANCA BEZERRA SILVA - SP343674**
AGRAVADO : **LEON EMPERADOR Y DE LAS NAVAS**
AGRAVADO : **MARCO AURELIO RABADAN**
AGRAVADO : **MARCOS ROBERTO BARBOSA**
ADVOGADO : **MARCO AURELIO GIOSA - SP255017**
AGRAVADO : **TERESINHA DE FREITAS BACCO**
ADVOGADOS : **FATIMA REGINA DE PAULA NERIS - SP433528**
 : **ALEXANDRE PINTO CODINA - SP212188**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL INADMITIDO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATACÃO JUDICIAL. IRRETRATABILIDADE DA ARREMATACÃO. INTIMAÇÃO DE INTERESSADOS. PREÇO VIL E AVALIAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA.

1. A indicação genérica de dispositivos legais, sem explicitação clara e objetiva das razões de ofensa e sem cotejo analítico, caracteriza deficiência de fundamentação, atraindo a incidência da Súmula 284/STF quanto aos arts. 1.210 a 1.222 do CC e 554 a 568, 872 e 873 do CPC.

2. A subsistência de fundamento autônomo suficiente do acórdão recorrido não impugnado — arrematação perfeita, acabada e irretratável, com eventual invalidação limitada à reparação de prejuízos (art. 903, caput, do CPC) — impõe o não conhecimento do recurso, incidindo a Súmula 283/STF.

3. O entendimento do Tribunal de origem está alinhado à jurisprudência desta Corte quanto à irretratabilidade da arrematação aperfeiçoada (art. 903 do CPC) e à inexistência de preço vil quando o lance supera 50% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC) o que atrai a Súmula 83/STJ.

4. A pretensão de revisar conclusões locais sobre preço vil, defasagem da avaliação e correspondência entre edital e bem demandaria reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial, incidindo a Súmula 7/STJ.

5. A divergência jurisprudencial não foi demonstrada, por ausência de similitude fática e de comparação analítica exigidas pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, sendo inadmissível dissenso assentado em fatos, e não na interpretação da lei.

Agravo interno improvido.

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 Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt nos EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3108911 - SP
(2025/0452375-4)**

RELATOR : MINISTRO HUMBERTO MARTINS
AGRAVANTE : CICERO DA SILVA COSTA
ADVOGADOS : MARCELO SERVIDONE DA SILVA - SP168218
: BIANCA BEZERRA SILVA - SP343674
AGRAVADO : LEON EMPERADOR Y DE LAS NAVAS
AGRAVADO : MARCO AURELIO RABADAN
AGRAVADO : MARCOS ROBERTO BARBOSA
ADVOGADO : MARCO AURELIO GIOSA - SP255017
AGRAVADO : TERESINHA DE FREITAS BACCO
ADVOGADOS : FATIMA REGINA DE PAULA NERIS - SP433528
: ALEXANDRE PINTO CODINA - SP212188

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL INADMITIDO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO JUDICIAL. IRRETRATABILIDADE DA ARREMATAÇÃO. INTIMAÇÃO DE INTERESSADOS. PREÇO VIL E AVALIAÇÃO. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA.

1. A indicação genérica de dispositivos legais, sem explicitação clara e objetiva das razões de ofensa e sem cotejo analítico, caracteriza deficiência de fundamentação, atraindo a incidência da Súmula 284/STF quanto aos arts. 1.210 a 1.222 do CC e 554 a 568, 872 e 873 do CPC.
2. A subsistência de fundamento autônomo suficiente do acórdão recorrido não impugnado — arrematação perfeita, acabada e irretratável, com eventual invalidação limitada à reparação de prejuízos (art. 903, caput, do CPC) — impõe o não conhecimento do recurso, incidindo a Súmula 283/STF.

3. O entendimento do Tribunal de origem está alinhado à jurisprudência desta Corte quanto à irretratabilidade da arrematação aperfeiçoada (art. 903 do CPC) e à inexistência de preço vil quando o lance supera 50% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC) o que atrai a Súmula 83/STJ.

4. A pretensão de revisar conclusões locais sobre preço vil, defasagem da avaliação e correspondência entre edital e bem demandaria reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial, incidindo a Súmula 7/STJ.

5. A divergência jurisprudencial não foi demonstrada, por ausência de similitude fática e de comparação analítica exigidas pelos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ, sendo inadmissível dissenso assentado em fatos, e não na interpretação da lei.

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por CICERO DA SILVA COSTA contra decisão monocrática de minha relatoria em que conheci do agravo para não conhecer do recurso especial (fls. 498 - 505). Rejeitados os embargos de declaração (fls. 540 - 542).

Extrai-se dos autos que o recurso especial inadmitido foi interposto com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado (fl. 302):

Arrematação. Ação anulatória. Alegação de nulidade por ausência de intimação do coproprietário acerca da data designada para hasta pública. Alegação, ainda, de arrematação por preço vil, consideradas as reais características do imóvel. Auto de arrematação assinado, certificada a ausência de impugnação. Arrematação perfeita, acabada e irretratável (art. 903, caput, do CPC). Incabível o retorno ao estado anterior, como pretendido pelo autor. Ação autônoma que se limita, portanto, à eventual reparação dos prejuízos sofridos (art. 903, caput e §4º do CPC). Inexistência, de todo modo, de nulidade na alienação judicial. Instrumento particular, celebrado pelo autor para aquisição de parte do imóvel, não registrado na matrícula. Ausência de transferência da propriedade (art. 1245 do CC), a afastar a obrigação de intimação do demandante a respeito da hasta. Hipótese em que questionável a própria legitimidade do autor para ajuizamento da ação, uma vez que não figurava como proprietário tabular. Não constatada, de todo modo, a

alienação por preço vil, considerada a arrematação por montante equivalente a 59,19% do valor de avaliação, cujos critérios e conclusões não foram impugnados na origem. Atualização monetária do valor da avaliação que se mostra suficiente para preservar o valor de mercado do bem, considerado o lapso temporal de aproximadamente dois anos até a venda. Sentença de improcedência mantida. Recurso desprovido.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fl. 325).

A agravante alega, nas razões do agravo interno, inaplicabilidade das Súmulas n. 283 e 284 do Supremo Tribunal Federal e Súmulas n. 7 e 83 do Superior Tribunal de Justiça, por se tratar de reavaliação jurídica de fatos incontroversos e por haver indicação clara dos dispositivos federais violados.

Sustenta omissão quanto à divergência jurisprudencial e similitude fática demonstrada, com precedentes e quadro comparativo, aptos à admissibilidade pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal.

Reitera a nulidade da arrematação por ausência de intimação de todos os interessados, inclusive possuidores, mencionando o art. 889, II, do Código de Processo Civil, além de vícios no procedimento expropriatório: descrição equivocada do bem, preço vil e defasagem da avaliação, com ofensa à publicidade, isonomia e razoabilidade.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, submeta-se o presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contraminuta (fls. 558 - 565).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

O recurso especial tem origem em apelação contra sentença que julgou improcedente ação anulatória de arrematação de imóvel realizada em extinção de condomínio. O Tribunal de origem manteve o entendimento de que a arrematação é perfeita e irretratável, limitando eventual invalidação à reparação de prejuízos; afastou a necessidade de intimação do recorrente por não ser proprietário tabular na matrícula e rechaçou preço vil diante do lance correspondente a 59,19% da avaliação, considerando suficiente a atualização monetária do valor da avaliação que se mostra suficiente para preservar o valor de mercado do bem.

No recurso especial, alega violação do art. 1.245 do Código Civil, sustentando a possibilidade de reconhecimento de direitos decorrentes de contratos não registrados envolvendo transferência de propriedade imobiliária.

Aduz violação dos arts. 903 e 889, II, do Código de Processo Civil, sustentando a necessidade de intimação de todos os interessados sobre a data do leilão, inclusive dos possuidores.

Alude ainda à violação dos arts. 1.210 a 1.222 do Código Civil e dos artigos 554 a 568, 872 e 873 do Código de Processo Civil.

Aponta divergência jurisprudencial com arestos de outros tribunais a respeito: da nulidade do leilão em razão da ausência de intimação do possuidor direto (art. 889 do CPC); de o imóvel descrito em edital não corresponder ao bem levado à leilão (art. 886, I do CPC); da defasagem da avaliação imobiliária.

Consoante aludido na decisão agravada, quanto à alegação de afronta aos arts. 1.210 a 1.222 do Código Civil e artigos 554 a 568, 872 e 873 do Código de Processo Civil, o recurso não comporta conhecimento, visto que a parte recorrente limitou-se a enumerar os artigos de lei que entende violados sem, todavia, cotejar e explicitar os motivos pelos quais o comando normativo deixou de ser aplicado, o que também atrai os preceitos da Súmula 284/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

Nesse sentido:

2. A alegação genérica de ofensa à lei, sem indicação clara dos motivos pelos quais a norma teria sido malferida esbarra na Súmula n. 284 do STF.

(AgInt no AREsp n. 2.254.455/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 20/2/2025.)

1. É inadmissível o recurso especial que não indica, de forma clara e objetiva, como o acórdão recorrido teria contrariado os dispositivos apontados como violados, caracterizando-se a deficiência de fundamentação da Súmula nº 284/STF.

(AgInt no AREsp n. 2.474.913/MG, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 25/9/2024.)

Quanto à alegação de violação do art. 1.245 do Código Civil e dos arts. 903 e 889, II, do Código de Processo Civil, em razão da alegada nulidade por necessidade de intimação dos possuidores sobre a data do leilão, observa-se que o recorrente deixa de impugnar o fundamento do acórdão recorrido no sentido de que "perfeita, acabada e irretratável a arrematação, a teor do disposto no art. 903, caput, do CPC" a invalidação pretendida "está limitada à eventual reparação dos prejuízos sofridos" (fl. 304), o que atrai a incidência da Súmula n. 283/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles".

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA Nº 284/STF. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA Nº 284/STF. IMPUGNAÇÃO. INSUFICIÊNCIA. SÚMULA Nº 283/STF.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. É inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação quando o recurso especial deixa de indicar especificamente de que forma os dispositivos legais teriam sido violados. Aplicação da Súmula nº 284/STF.

3. Estando as razões do recurso dissociadas do que decidido no acórdão recorrido, é inadmissível o inconformismo por deficiência na sua fundamentação. Aplicação da Súmula nº 284/STF.

4. A subsistência de fundamento não impugnado apto a manter a conclusão do aresto recorrido impõe o não conhecimento da pretensão recursal. Súmula nº 283/STF.

5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.

(REsp n. 2.191.187/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 18/12/2025.)

Verifica-se ainda que o entendimento do Tribunal de origem está em conformidade com precedentes desta Corte quanto à irretratabilidade da arrematação aperfeiçoada (art. 903 do CPC) e à inexistência de preço vil quando o lance supera 50% do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC), incidindo a Súmula n. 83/STJ:

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, 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.)

Por fim, alega o recorrente divergência jurisprudencial na aplicação do art. 886, I do CPC, sob o argumento de que o imóvel descrito no edital não corresponde ao bem levado à leilão.

Com base nos elementos fáticos dos autos, o Tribunal de origem concluiu no sentido de (i) não configuração de preço vil, (ii) inexistência de defasagem em razão do curto lapso de tempo entre avaliação e leilão e da correção monetária aplicada pelo leiloeiro, e (iii) preclusão quanto ao direito de impugnar a avaliação do imóvel em relação à área construída ou às benfeitorias realizadas, pois não impugnada oportunamente ainda que dela tenha tomado ciência. Veja-se (fl. 307-308):

Também não merece acolhida a tese de nulidade em razão de arrematação por preço vil e de dissonância entre as características do imóvel e os dados expressos no edital de leilão.

Tenha-se em mente que o “preço vil” capaz de invalidar o leilão não é aquele considerado pela parte em comparação com o valor de mercado que acredita razoável, mas a desproporção entre o preço da arrematação e o valor da avaliação prévia realizada e homologada em Juízo.

Na espécie, conforme constou no respectivo auto, a arrematação deu-se pelo lance no montante de R\$ 270.400,00, equivalente a 59,19% do valor de avaliação (fls. 1271 do Proc. 0024907-62.1994.8.26.0224), ou seja, superior a 50% do valor da avaliação, a afastar a ocorrência de preço vil (art. 891 do CPC).

É verdade que, conforme edital do leilão, o valor da avaliação considerado foi de R\$ 456.830,54, para dezembro de 2019, mas que seria atualizado monetariamente na ocasião da disponibilização do bem no site (fls. 1234 do Proc. 0024907-62.1994.8.26.0224). Destarte, arrematado o bem em março de 2022, no lapso de aproximadamente dois anos desde a avaliação, não se entende defasada a estimativa do valor de mercado, aplicada a correção monetária pelo leiloeiro.

Depois, cumpre ressaltar a preclusão do direito de impugnar a avaliação do imóvel, seja em relação à área construída apontada ou quanto às benfeitorias realizadas, uma vez que, como se viu, o apelante deixou de se habilitar nos autos originários para defesa do direito que entende possuir. Aliás, a própria proposta de acordo juntada a fls. 12 evidencia a ciência do autor a respeito do valor de avaliação do imóvel e da hasta pública antes realizada, embora ainda negativa, não tendo se insurgido no momento processual próprio para tanto.

Afastar o referido entendimento, como pretende o recorrente, demandaria o reexame do material fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE

DE ARREMATAÇÃO. ARTS. 1.022, 903, § 4º, 886, 46, 53, II, 59 E 286, II, DO CPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. NULIDADE DO EDITAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. ART. 903, § 4º, DO CPC. DISPOSITIVO OBSERVADO. COMPETÊNCIA TERRITORIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 7 E 211/STJ E 282/STF. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E NÃO PROVIDO

1. Não se configura negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem aprecia de forma fundamentada as teses suscitadas, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

2. A análise da validade do edital de leilão, à luz do art. 886 do CPC, demandaria reexame do teor do documento e do conjunto probatório, providência vedada em recurso especial(Súmula 7/STJ).

3. O art. 903, § 4º, do CPC foi devidamente observado, tendo sido ajuizada ação autônoma para discutir a arrematação, sendo legítima a conclusão do Tribunal local pela prevalência da primeira arrematação regularmente aperfeiçoada.

4. A questão relativa à competência territorial (arts. 46, 53, II, 59 e 286, II, do CPC) não foi apreciada pelo acórdão recorrido, configurando ausência de prequestionamento (Súmula 211/STJ e Súmula 282/STF).

5. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.563.368/DF, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. IMPUGNAÇÃO AO AUTO DE ARREMATAÇÃO. PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DA ASSINATURA DO AUTO PELO JUIZ. NULIDADE DOS ATOS (ART. 903, §§ 1º, 2º E 3º, DO CPC). REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. INEXISTÊNCIA QUANDO SUPERIOR A 50% DO VALOR DA AVALIAÇÃO. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial com base na súmula 7/STJ, por demandar reexame de provas, e na incompetência para analisar matéria constitucional (arts. 5º, LIV e LV, da CF). A agravante alega violação ao devido processo legal quanto ao início do prazo para impugnação do auto de arrematação sem ciência inequívoca da assinatura do juiz, e configuração de preço vil na arrematação devido à defasagem na avaliação dos bens.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Nulidade dos atos processuais relativos ao art. 903, §§ 1º, 2º e 3º, do CPC, e necessidade de reexame de provas.
3. Configuração de preço vil na arrematação, quando o valor supera 50% da avaliação.
4. Pedido de multa por litigância de má-fé.

III.

RAZÕES DE DECIDIR

5. A revisão da inexistência de nulidade nos atos processuais demanda reexame do conjunto fático-probatório, vedado pela súmula 7/STJ.

6. Não se configura preço vil quando a arrematação atinge mais de 50% do valor da avaliação, conforme jurisprudência consolidada do STJ, incidindo a súmula 83/STJ.

7. Não comprovada litigância de má-fé da agravante, ante a ausência de manifesto intuito protelatório ou deslealdade processual

IV.

DISPOSITIVO

8. Agravo em recurso especial não conhecido.

9. Pedido de multa por litigância de má-fé indeferido.

(AREsp n. 2.509.612/ES, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 13/10/2025, DJEN de 16/10/2025.)

É cediço que a divergência jurisprudencial deve ser demonstrada com a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados. Observa-se que não foi comprovado o dissídio em razão da ausência de similitude fática, conforme estabelecido nos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ.

No caso concreto, a parte recorrente apontou julgados que não guardam similitude fática com a hipótese dos autos, em que o Tribunal de origem, ao apreciar as particularidades da causa, constatou (i) não configuração de preço vil, (ii) inexistência de defasagem no valor da avaliação, e (iii) preclusão quanto ao direito de impugnar a avaliação.

Impende salientar que esta Corte superior firmou o entendimento de que não é possível o conhecimento do recurso especial interposto pela divergência jurisprudencial na hipótese em que o dissenso é apoiado em fatos, e não na interpretação da lei, como ocorreu na espécie.

Assim, em que pese o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no AREsp 3.108.911 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0452375-4

Número de Origem:

00249076219948260224

10003256220238260224

249076219948260224

24907621994826022410003256220238260224

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

Relator do AgInt nos EDcl

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

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 : CICERO DA SILVA COSTA

ADVOGADOS : MARCELO SERVIDONE DA SILVA - SP168218

BIANCA BEZERRA SILVA - SP343674

AGRAVADO : LEON EMPERADOR Y DE LAS NAVAS

AGRAVADO : MARCO AURELIO RABADAN

AGRAVADO : MARCOS ROBERTO BARBOSA

ADVOGADO : MARCO AURELIO GIOSA - SP255017

AGRAVADO : TERESINHA DE FREITAS BACCO

ADVOGADOS : FATIMA REGINA DE PAULA NERIS - SP433528

ALEXANDRE PINTO CODINA - SP212188

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - FATOS JURÍDICOS - ATO / NEGÓCIO JURÍDICO -
DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CICERO DA SILVA COSTA

ADVOGADOS : MARCELO SERVIDONE DA SILVA - SP168218

BIANCA BEZERRA SILVA - SP343674

AGRAVADO : LEON EMPERADOR Y DE LAS NAVAS
AGRAVADO : MARCO AURELIO RABADAN
AGRAVADO : MARCOS ROBERTO BARBOSA
ADVOGADO : MARCO AURELIO GIOSA - SP255017
AGRAVADO : TERESINHA DE FREITAS BACCO
ADVOGADOS : FATIMA REGINA DE PAULA NERIS - SP433528
ALEXANDRE PINTO CODINA - SP212188

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 Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 01 de junho de 2026