



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2196945 - DF(2025/0040217-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : IMOBILIARIA MONTE CARLO LTDA
ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540
FERNANDA SABACK GURGEL - DF042101
SHELLY GIULEATTE PANCIERI - DF059181
RENAN MARQUES OLIVEIRA - DF065762
PEDRO HENRIQUE DE AQUINO DUARTE - DF074589
RECORRIDO : ELISÂNGELA MARIA DA SILVA
ADVOGADA : JOANA GRACIELLE MIRANDA TAVARES SARTIN - DF055588
INTERES. : FABIO MANOEL GUIMARAES

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EMBARGOS À ARREMATACÃO. DEPÓSITO DO VALOR PELA ARREMATANTE. PEQUENO ATRASO. INSUFICIÊNCIA PARA A DECLARAÇÃO DE NULIDADE DO ATO. INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE EFETIVO PREJUÍZO.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Cumprimento de sentença em que houve a oposição de embargos à arrematação, do qual foi extraído o presente recurso especial, interposto pela arrematante em 13/11/2024 e concluso ao gabinete em 5/3/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em determinar (I) se ocorreu, na hipótese, negativa de prestação jurisdicional e (II) se houve o descumprimento do prazo para o depósito do valor correspondente à arrematação, de modo a ensejar a nulidade do ato expropriatório.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem soluciona integralmente a controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

4. A arrematação corresponde ao ato de expropriação de bens penhorados, por meio da alienação em leilão público, como forma de realizar a execução por quantia certa. De acordo com o artigo 903 do CPC, independentemente da modalidade de leilão, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável quando assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

5. Por sua vez, o artigo 892, *caput*, do CPC estabelece: "Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico."

6. São aplicáveis à arrematação os princípios que regem as nulidades no direito processual, entre os quais o da instrumentalidade das formas e do *pas de nullité sans grief*.

7. Na hipótese, em que pese o depósito do valor tenha sido efetuado pela arrematante algumas horas depois do término do prazo estabelecido no edital de leilão, tal circunstância não basta para que seja declarada a invalidade da arrematação, diante da ausência de demonstração de efeito prejuízo por qualquer dos integrantes da relação processual.

IV. DISPOSITIVO

8. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de março de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2196945 - DF(2025/0040217-1)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : IMOBILIARIA MONTE CARLO LTDA
ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540
FERNANDA SABACK GURGEL - DF042101
SHELLY GIULEATTE PANCIERI - DF059181
RENAN MARQUES OLIVEIRA - DF065762
PEDRO HENRIQUE DE AQUINO DUARTE - DF074589
RECORRIDO : ELISÂNGELA MARIA DA SILVA
ADVOGADA : JOANA GRACIELLE MIRANDA TAVARES SARTIN - DF055588
INTERES. : FABIO MANOEL GUIMARAES

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EMBARGOS À ARREMATACÃO. DEPÓSITO DO VALOR PELA ARREMATANTE. PEQUENO ATRASO. INSUFICIÊNCIA PARA A DECLARAÇÃO DE NULIDADE DO ATO. INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE EFETIVO PREJUÍZO.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Cumprimento de sentença em que houve a oposição de embargos à arrematação, do qual foi extraído o presente recurso especial, interposto pela arrematante em 13/11/2024 e concluso ao gabinete em 5/3/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em determinar (I) se ocorreu, na hipótese, negativa de prestação jurisdicional e (II) se houve o descumprimento do prazo para o depósito do valor correspondente à arrematação, de modo a ensejar a nulidade do ato expropriatório.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Inexiste negativa de prestação jurisdicional quando o Tribunal de origem soluciona integralmente a controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte.

4. A arrematação corresponde ao ato de expropriação de bens penhorados, por meio da alienação em leilão público, como forma de realizar a execução por quantia certa. De acordo com o artigo 903 do CPC, independentemente da modalidade de leilão, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável quando assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

5. Por sua vez, o artigo 892, *caput*, do CPC estabelece: "Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico."

6. São aplicáveis à arrematação os princípios que regem as nulidades no direito processual, entre os quais o da instrumentalidade das formas e do *pas de nullité sans grief*.

7. Na hipótese, em que pese o depósito do valor tenha sido efetuado pela arrematante algumas horas depois do término do prazo estabelecido no edital de leilão, tal circunstância não basta para que seja declarada a invalidade da arrematação, diante da ausência de demonstração de efeito prejuízo por qualquer dos integrantes da relação processual.

IV. DISPOSITIVO

8. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por IMOBILIÁRIA MONTE CARLO LTDA., com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 13/11/2024.

Concluso ao gabinete em: 5/3/2025.

Ação: de cumprimento de sentença instaurado por FABIO AUGUSTO DE MESQUITA PORTO a ELISÂNGELA MARIA DA SILVA.

Decisão interlocutória: rejeitou os embargos à arrematação opostos pela executada.

Acórdão: negou provimento ao agravo de instrumento interposto pela executada, nos termos da seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. HASTA PÚBLICA. ARREMATÇÃO. PAGAMENTO TEMPESTIVO. PRAZO. EMISSÃO. GUIAS. ENVIO. LEILOEIRO. NULIDADE. AFASTADA. DECISÃO MANTIDA. 1. O cerne da controvérsia consiste em verificar se o pagamento do valor do imóvel arrematado em hasta pública foi intempestivo, tal qual sustentado pela agravante. 2. Na dicção do art. 892 do CPC, "Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico". 3. Hipótese em que a arrematação ocorreu no dia 01/09/2024 (sexta-feira), e o e-mail com a guia para pagamento foi enviado pelo leiloeiro para o arrematante em 04/09/2024 (segunda-feira) às 10h43, tendo este efetuado o pagamento em 05/09/2023 (terça-feira), às 15h38. 4. Não há como se considerar que o prazo de 24 horas para pagamento tenha início exatamente na data da realização da hasta pública, mas sim a partir do momento em que o arrematante obteve meios para efetuar o pagamento. 5. A realização do pagamento após o prazo de 24 horas do recebimento do e-mail não tem o condão de configurar a alegada intempestividade, porquanto realizado dentro do horário de expediente bancário, não sendo razoável exigir do arrematante que efetue o pagamento do valor de R\$ 810.000,00 (oitocentos e dez mil reais) por meio de aplicativo do Banco. 6. O princípio da instrumentalidade das formas tem inteira aplicação ao caso, visto que o pagamento na forma e no prazo realizados não implicou em qualquer prejuízo para as partes envolvidas, tendo, ao contrário, demonstrado que o ato atingiu a finalidade para o qual foi previsto e determinado. 7. Agravo de instrumento conhecido e desprovido. (e-STJ fls. 82-108).

Embargos de declaração da executada: opostos, foram acolhidos, "para, sanando a omissão, tornar inválida a arrematação realizada em 1/9/2023 (Auto de ID 171095993, processo de origem), atribuindo, assim, efeitos infringentes ao julgado" (e-STJ fls. 130-147).

Embargos de declaração da arrematante: opostos, foram desacolhidos (e-STJ fls. 170-187).

Recurso especial: alega violação dos artigos 1.022, I e II, 489, § 1º, IV, 282, § 1º, 892, 903, *caput* e § 1º, do CPC, bem como dissídio jurisprudencial. Assinala que o acórdão que julgou os embargos de declaração não se encontra devidamente fundamentado, a caracterizar negativa de prestação jurisdicional. Refere que o prazo de 24 horas para pagamento do valor da arrematação não foi ultrapassado, uma vez que, diante do alto valor da transação, foi necessário o pagamento presencial em agência bancária, que tem horário de funcionamento reduzido e, portanto, o prazo previsto no edital deve ser contado de forma a observar o expediente bancário. Refere que, mesmo em caso de entendimento diverso, o atraso de apenas algumas horas não pode ser suficiente para a anulação de todo o procedimento de hasta pública. Sustenta que a nulidade não pode ser declarada sem demonstração de efetivo prejuízo, como na hipótese. Argumenta com o princípio da instrumentalidade das formas, já aplicado pelo Superior Tribunal de Justiça em casos análogos (e-STJ fls. 190-214).

Juízo de admissibilidade: o TJDFT admitiu o recurso especial (e-STJ fls. 278-281).

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em determinar (I) se ocorreu, na hipótese, negativa de prestação jurisdicional e (II) se houve o descumprimento do prazo para o depósito do valor correspondente à arrematação, de modo a ensejar a nulidade do ato expropriatório.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Trata-se, na origem, de cumprimento de sentença instaurado por FABIO AUGUSTO DE MESQUITA PORTO a ELISÂNGELA MARIA DA SILVA, tendo essa última, no curso do procedimento, oposto embargos à arrematação, por meio dos quais arguiu uma série de nulidades no procedimento expropriatório relativo ao imóvel registrado sob o n.º 93.226 no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal (correspondente à loja 78, andar térreo, bloco C, CLSW, quadra 103, SHCSW, em Brasília/DF), arrematado por IMOBILIÁRIA MONTE CARLO LTDA. Entre os pontos levantados, consta a suposta intempestividade do pagamento, que teria sido realizado em desacordo com o edital de leilão, cuja previsão era no sentido de que o pagamento à vista do preço pela arrematante deveria ocorrer no prazo de 24 horas após a sua realização.

2. A arrematação do imóvel pela ora recorrente ocorreu em 1º/9/2023, uma sexta-feira. O e-mail com a guia de pagamento foi enviado à arrematante na segunda-feira, 4/9/2023, às 10h43, e o pagamento, no valor de R\$ 810.000,00, foi efetuado no dia seguinte, 5/9/2023, às 15h38.

3. O juízo de primeiro grau rejeitou os embargos à arrematação, assim se pronunciando a respeito da alegada intempestividade do pagamento:

Quanto à nulidade da arrematação por suposto pagamento fora do prazo conferido no edital, passo a depurar.

De início, cumpre observar que a arrematação se trata de ato complexo cujo escopo é satisfação da execução por quantia certa.

Dispõe o art. 897, do CPC: “Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.”

Restou claro que o edital do leilão previu o prazo de 24h para pagamento dos valores, a contar de sua realização, por guia de depósito judicial, conforme ID 167344850.

É prática comum a emissão da guia para pagamento e o seu posterior encaminhamento ao arrematante no dia seguinte à arrematação. Ainda, cuida-se de procedimento sujeito à expediente bancário, de modo que é correto considerar que a contagem do prazo de 24 horas para pagamento somente deve fluir após a emissão da guia, quando então o arrematante obteve os meios necessários para efetivar pagamento.

Nesse sentido, evidencia-se que após a arrematação do bem imóvel em 01/09/23 (sexta-feira), foi encaminhado email ao arrematante em 04/09/23 (segunda-feira), às 10h43, conforme ID 179738336, sendo o pagamento efetuado no dia seguinte, 05/09/23, às 15h38, conforme comprovante de ID 179738331.

Aduz o arrematante que em razão do alto valor (R\$800.000,00) apenas conseguiu efetuar o pagamento da arrematação junto à uma agência bancária, o que guarda sintonia com o comprovante de depósito de ID 179738331.

Portanto, deve-se considerar que o pagamento seguiu o horário bancário e foi efetuado dentro do seu expediente, de modo que não é razoável considerar que o pagamento somente poderia ser realizado até 10h43 do dia 05/09/23.

Sem mencionar também que o email foi encaminhado no dia 04/09/23, às 10h43 e que inexistia comprovante de que o arrematante tenha recebido a comunicação nesse exato horário, de modo que não pode ser prejudicado também nesse sentido se ainda não tinha conhecimento da disponibilidade da guia.

Ainda que alegue a executada que era possível o pagamento fora do estabelecimento bancário, não se mostra proporcional anular a arrematação pelo atraso de horas no pagamento da arrematação, pois vai contra os princípios da instrumentalidade das formas e do efetivo prejuízo, este que em nenhum momento foi demonstrado. (e-STJ fls. 36-37).

4. O agravo de instrumento interposto pela executada a essa decisão foi desprovido pelo TJDF (e-STJ fls. 82-108). Opostos embargos de declaração por aquela, porém, o Tribunal de origem reconsiderou sua posição, acolhendo-os com efeitos infringentes para reconhecer a invalidade da arrematação (e-STJ fls. 130-147).

5. Ao aludido acórdão, a ora recorrente opôs, por sua vez, embargos de declaração, que não foram acolhidos (e-STJ fls. 170-187), o que deu azo à interposição do presente recurso especial.

2. DA AUSÊNCIA DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

6. Inicialmente, constata-se que o artigo 1.022 do CPC não foi violado, porquanto o acórdão recorrido não contém omissão, contradição ou obscuridade.

7. Nota-se, nesse passo, que o Tribunal de origem tratou de todos os temas oportunamente levantados pelas partes, proferindo, a partir da conjuntura então cristalizada, a decisão que lhe pareceu mais coerente.

8. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de que não há ofensa ao artigo 1.022 do CPC quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. A propósito, confira-se: AgInt no AREsp 2.164.998/RJ, Terceira Turma, DJe 16/2/2023; AgInt no REsp 1.850.632/MT, Quarta Turma, DJe 8/9/2023; e AgInt no REsp 1.655.141/MT, Primeira Turma, DJe 6/3/2024.

9. Assim, o Tribunal de origem, embora tenha apreciado toda a matéria posta a desate, tratou das questões apontadas como omissas sob viés diverso daquele pretendido pela recorrente, o que não basta para ensejar o acolhimento dos embargos de declaração.

10. Não se vislumbra tampouco violação ao artigo 489 do CPC, uma vez que a fundamentação do acórdão preenche todos os requisitos por ele previstos, não sendo a mera irresignação da parte com o teor do julgamento suficiente para caracterizá-la.

3. DA AUSÊNCIA DE DEPÓSITO IMEDIATO DO VALOR DA ARREMATACÃO À LUZ DA INSTRUMENTALIDADE DO PROCESSO

11. A arrematação corresponde ao ato de expropriação de bens penhorados, por meio da alienação em leilão público, como forma de realizar a execução por quantia certa.

12. De acordo com o artigo 903 do CPC, independentemente da modalidade de leilão, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável quando assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

13. Por sua vez, o artigo 892, *caput*, do CPC estabelece: "Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico." O mencionado dispositivo legal não estabelece prazo para pagamento, limitando-se a referir que deve ser feito imediatamente.

14. Como consequência jurídica para a ausência de pagamento pelo arrematante, prevê o artigo 897 do CPC: "Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos."

15. Por sua vez, o artigo 903, § 1º, I do CPC dispõe acerca da possibilidade de invalidação da arrematação "quando realizada por preço vil ou com outro vício."

16. Deve ser observado, porém, que a invalidade da arrematação não se deixa dissociar do delineamento geral das nulidades processuais estabelecido pelo CPC. É pacífico nesta Corte que "a nulidade, seja ela absoluta ou relativa, somente é declarada quando demonstrado o efetivo prejuízo à parte, em face do princípio da instrumentalidade das formas (*'pas de nullité sans grief'*)" (AgInt no AREsp 1.151.934/DF, Quarta Turma, DJe de 20/11/2020; AgInt no AREsp 1.114.934/SP, Terceira Turma, DJe 8/3/2018).

17. É nesse sentido que se coloca a chamada "instrumentalidade do processo". Ainda que o direito processual constitua um ramo autônomo da ciência jurídica, não se pode perder de vista que o exercício da jurisdição, como função estatal de primeira relevância, tem por objetivo a obtenção da paz social, com o cumprimento coercitivo das normas postas pelo Estado, necessárias à convivência (tanto quanto possível) harmônica em sociedade. Assim, quanto maior a aproximação do resultado da atividade jurisdicional ao estabelecido pelo direito material, mais perto se estará da paz social; isso permite ao juiz, em atenção à efetividade do processo, relativizar, com o devido cuidado, determinadas formalidades que possam, na hipótese concreta, estorvar a busca por aquele objetivo.

18. De acordo com o princípio da instrumentalidade das formas, na hipótese de conflito entre a forma do ato processual e o objetivo a ser alcançado através dele, a preponderância deve ser conferida a esse último. A respeito, salienta José Roberto dos Santos Bedaque:

"Daí o confronto entre dois valores. De um lado, a forma do ato processual, meio pelo qual se garante a liberdade e a participação efetiva das partes, possibilitando o desenvolvimento seguro do processo. O outro valor consiste no próprio resultado previsto para o ato. Em última análise, ao exigir a observância de determinada forma, o legislador pretende assegurar o resultado do ato processual, cuja verificação considera imprescindível à regularidade do processo. Se tivermos de optar entre esses dois valores, sem sombra de dúvida devemos preferir o último, pois ele incorpora a natureza instrumental do processo." (BEDAQUE, José Roberto dos Santos. *Efetividade do processo e técnica processual*. 4. ed. Curitiba: Direito Contemporâneo, 2024. p. 61-62.)

19. Materializando a concepção do processo como instrumento, o artigo 277 do CPC preceitua que, "quando a lei prescrever determinada forma, o juiz considerará válido o ato se, realizado de outro modo, lhe alcançar a finalidade."

20. Especificamente no que tange à aplicabilidade do princípio da instrumentalidade das formas à hipótese de ausência de pagamento imediato do valor correspondente à arrematação, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça: "O reconhecimento da nulidade de atos processuais exige efetiva demonstração de prejuízo suportado pela parte interessada, em respeito ao princípio da instrumentalidade das formas (*pas de nullité sans grief*). [...] Na hipótese, não ficou demonstrado prejuízo concreto pela falta de pagamento imediato do preço pelo arrematante, em razão de o depósito do preço do bem arrematado ter sido feito três horas após o início do expediente bancário do dia seguinte à arrematação (pois esta ocorreu quando os bancos já haviam encerrado o atendimento ao público), de não ter sido exigida caução dos arrematantes e de o pagamento ter sido feito por meio de cinco cheques sujeitos a compensação após dois dias úteis." (AgInt nos EDcl no AREsp 854.863/PR, Quarta Turma, DJe 17/5/2023).

21. Em consonância com o julgado acima referido, pode-se dizer que o atraso de algumas horas do depósito do valor da arrematação não é suficiente para caracterizar a nulidade do ato processual em questão - que, caso declarada, representaria evidente prejuízo tanto ao arrematante quanto ao exequente.

4. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

22. Na hipótese, o TJDF, ao acolher os embargos de declaração opostos pela executada ao acórdão que havia negado provimento ao agravo de instrumento por ela interposto, assim decidiu:

Em que pese a fundamentação delineada no acórdão embargado quanto à incidência do princípio da instrumentalidade das formas, bem como a alegação de inovação recursal deduzida em contrarrazões, a natureza cogente da regra prevista no art. 132, § 4º, do Código Civil, segundo a qual, "Os prazos fixados por hora contar-se-ão de minuto a minuto", impõe a revisão do entendimento perfilhado no voto condutor do julgado, porquanto não se pode olvidar da disciplina que o Código Civil estatui para a validade dos negócios jurídicos, sendo essa uma delas.

Analisando o caso posto a par dessa premissa, tem-se que as condições e a forma de pagamento do bem já eram conhecidas do arrematante, pois constaram no edital, de modo que, efetuando o lance no dia 1/9/2023 já deveria ter ele se preparado para a realização do pagamento no prazo assinalado de 24 horas, independentemente do horário de expediente bancário.

Ademais, assim como no direito administrativo, nas hipóteses de hasta pública de imóvel penhorado para adimplemento do débito exequendo, o arrematante também está vinculado às regras do edital.

[...]

Por essa razão, não aproveita ao apelante o argumento de que o depósito no horário em que realizado deve ser aceito porque o prazo de 24 horas contados a partir do envio do e-mail pelo leiloeiro se encerraria antes da abertura

da agência bancária uma vez que, como exposto, o e-mail foi enviado ao arrematante no dia 4/9/2024 (segunda-feira) às 10h43 pelo leiloeiro ao arrematante (ID 179738336), sendo, portanto, possível o pagamento em horário bancário do próprio dia 4/9/24.

Logo, não há como se conceber que tenha o arrematante observado, a contento, o prazo assinalado para o pagamento do preço da arrematação, pelo que o depósito, no momento que realizado, se deu mesmo de forma intempestiva.

O referido vício reclama, portanto, o reconhecimento da invalidação da arrematação, a teor do que dispõe o art. 903, §1º, inciso I do CPC, ao dispor que, “Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser: [...] I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício”.

Nesse descortino, os embargos de declaração devem ser acolhidos para, sanando a omissão apontada, invalidar a arrematação descrita no Auto de ID 171095993, atribuindo, assim, efeitos modificativos ao acórdão. (e-STJ fls. 140-142).

23. Não obstante a respeitável fundamentação delineada no acórdão proferido pelo Tribunal de origem, a hipótese dos autos comporta solução diversa.

24. Como já mencionado ao início deste voto, tem-se a seguinte cronologia dos fatos: a arrematação ocorreu em 1º/9/2023, uma sexta-feira; o e-mail com a guia de pagamento foi enviado à arrematante na segunda-feira, 4/9/2023, às 10h43; por fim, o pagamento, no valor de R\$ 810.000,00, foi efetuado no dia seguinte, 5/9/2023, às 15h38.

25. Ainda que, na hipótese, o edital de leilão estabelecesse o prazo de 24 horas para o depósito do valor pela arrematante, é necessário considerar que, tendo sido a guia de pagamento enviada à arrematante às 10h43 da segunda-feira e o pagamento efetuado presencialmente em agência bancária (providência que se tornou necessária diante dos altos valores envolvidos) às 15h38 do dia seguinte, o prazo foi ultrapassado em apenas algumas horas, sem deixar de observar o horário de expediente bancário da data final para o depósito.

26. Em atenção ao princípio da instrumentalidade das formas, e à minguada de qualquer demonstração de prejuízo pelos integrantes da relação processual, o pequeno atraso no depósito do valor não basta para caracterizar a nulidade do ato expropriatório, o que conduz ao provimento do recurso especial interposto pela arrematante, com a consequente rejeição dos embargos à arrematação opostos pela executada.

5. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO, de modo a afastar a nulidade da arrematação.

Sem honorários recursais diante do provimento do recurso especial.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2025/0040217-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.196.945 / DFNúmeros Origem: 00233432719988070001 07042619420208070001 07045863320248070000
233432719988070001 7042619420208070001 7045863320248070000

PAUTA: 10/03/2026

JULGADO: 10/03/2026

RelatoraExma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : IMOBILIARIA MONTE CARLO LTDA
ADVOGADO : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA - DF017390
ADVOGADA : SIMONE MARTINS DE ARAÚJO MOURA - DF017540
ADVOGADA : FERNANDA SABACK GURGEL - DF042101
ADVOGADOS : SHELLY GIULEATTE PANCIERI - DF059181
RENAN MARQUES OLIVEIRA - DF065762
PEDRO HENRIQUE DE AQUINO DUARTE - DF074589
RECORRIDO : ELISÂNGELA MARIA DA SILVA
ADVOGADA : JOANA GRACIELLE MIRANDA TAVARES SARTIN - DF055588
INTERES. : FABIO MANOEL GUIMARAES

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Aquisição - Acesso

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. WALTER JOSE FAIAD DE MOURA, pela RECORRENTE: IMOBILIARIA MONTE CARLO LTDA

Dra. JOANA GRACIELLE MIRANDA TAVARES SARTIN, pela RECORRIDA: ELISÂNGELA MARIA DA SILVA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe deu provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

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

C542615559181641<1: @ 2025/0040217-1 - REsp 2196945