



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

Embargantes: Espólio de Maria Victória Penteado; Guilherme Penteado; Eduardo Augusto Penteado e Maria Victória Francez Penteado

Embargados: Os Mesmos; Márcio José de Macedo Dertoni e Esther de Barros Garcia Lopes

Relator: Des. Custódio de Barros Tostes

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVENTÁRIO. LEILÃO JUDICIAL. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO E OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS. PRETENSÃO DE REDISCUSSÃO DO MÉRITO. PREQUESTIONAMENTO. IMPOSSIBILIDADE. DESPROVIMENTO DOS RECURSOS.

I. CASO EM EXAME

1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que deu provimento a agravo de instrumento para reformar decisão que havia anulado leilão judicial e arrematação de imóvel em processo de inventário. Os embargantes sustentam omissão, contradição e obscuridade quanto à análise da alegada controvérsia acerca do valor mínimo de alienação, da configuração de preço vil, da validade da arrematação e da incidência do art. 903 do CPC, além de requererem o prequestionamento da matéria.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) definir se o acórdão embargado apresenta omissão, contradição ou obscuridade nos termos do art. 1.022 do CPC; (ii) estabelecer se os embargos de declaração podem ser utilizados para rediscutir o mérito da decisão anteriormente proferida; e (iii) determinar se é cabível a aplicação de multa por caráter protelatório dos aclaratórios.

III. RAZÕES DE DECIDIR



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento

nº 0051634-93.2024.8.19.0000

3. Os embargos de declaração possuem cabimento restrito às hipóteses de omissão, obscuridade, contradição ou erro material previstas no art. 1.022 do CPC.

4. Os embargantes reproduzem argumentos já deduzidos no curso do agravo de instrumento, pretendendo rediscutir o mérito da controvérsia, providência incompatível com a natureza integrativa dos embargos declaratórios.

5. O acórdão embargado enfrentou expressamente as alegações relativas à inexistência de vícios aptos à anulação do leilão e à ausência de comprovação de arrematação por preço vil.

6. A decisão embargada reconheceu que o leilão observou os procedimentos legais, inclusive com publicação de edital, assinatura regular do auto de arrematação e concordância de parte dos herdeiros com a alienação por valor inferior ao da avaliação em segunda praça.

7. A discussão entre herdeiros acerca do valor mínimo de alienação não impede a realização do leilão na ausência de determinação judicial ou vedação legal que obstasse a continuidade da hasta pública.

8. Nos termos do art. 903 do CPC, a arrematação regularmente aperfeiçoada torna-se perfeita, acabada e irretratável, salvo demonstração de vício legal ou preço vil, circunstâncias não comprovadas no caso concreto.

9. A ausência de impugnação tempestiva ao edital do leilão e à arrematação impede a posterior invalidação do ato judicial.

10. Os fortes indícios de boa-fé dos arrematantes impedem a desconstituição da alienação judicial em prejuízo de terceiros estranhos às divergências sucessórias.

11. O alegado fato superveniente referente à colação de doação recebida por herdeir



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

altera o fundamento do acórdão, pois não houve exclusão de sua condição sucessória.

12. O órgão julgador não está obrigado a enfrentar todos os dispositivos legais invocados pelas partes quando apresenta fundamentação suficiente para solução da controvérsia.

13. A mera oposição de embargos com finalidade de prequestionamento, desacompanhada de intuito protelatório, não autoriza a aplicação da multa prevista no art. 1.026, §2º, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

14. Recursos desprovidos.

Teses de julgamento: 1. Os embargos de declaração não se prestam à rediscussão do mérito da decisão judicial, limitando-se às hipóteses previstas no art. 1.022 do CPC. 2. A arrematação judicial regularmente aperfeiçoada torna-se perfeita, acabada e irretratável, salvo demonstração de vício legal ou preço vil. 3. A divergência entre herdeiros acerca do valor de alienação do bem não invalida o leilão judicial na ausência de determinação judicial impeditiva. 4. O julgador não está obrigado a enfrentar todos os argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes quando a fundamentação adotada é suficiente para solução da controvérsia. 5. Embargos de declaração opostos com finalidade de prequestionamento não possuem caráter protelatório.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento nº **0051634-93.2024.8.19.0000** em que são embargantes **ESPÓLIO DE MARIA VICTÓRIA PENTEADO; GUILHERME PENTEADO; EDUARDO AUGUSTO PENTEADO** e **MARIA VICTÓRIA**



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

FRANCEZ PENTEADO e embargados **OS MESMOS; MÁRCIO JOSÉ DE MACEDO DERTONI e ESTHER DE BARROS GARCIA LOPES,**

ACORDAM os Desembargadores da Décima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **NEGAR PROVIMENTO** aos recursos, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de embargos de declaração opostos ao v. acórdão de indexador 200, que deu provimento ao agravo de instrumento interposto pelos arrematantes, nos seguintes termos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVENTÁRIO. DECISÃO QUE ANULOU O LEILÃO E A ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DO LEILÃO E À ARREMATAÇÃO, NO TEMPO E MODO OPORTUNOS. CONCORDÂNCIA DO INVENTARIANTE E DE PARTE DOS HERDEIROS COM A ALIENAÇÃO DO BEM POR VALOR INFERIOR AO DA AVALIAÇÃO, EM SEGUNDA PRAÇA. AUSÊNCIA DE DISPOSIÇÃO LEGAL E IMPEDIMENTO JUDICIAL PARA QUE O LEILOEIRO PROSSEGUISSSE COM A VENDA DO IMÓVEL. ASSINADO O AUTO PELO JUIZ, PELO ARREMATANTE E PELO LEILOEIRO, A ARREMATAÇÃO SERÁ CONSIDERADA PERFEITA, ACABADA E IRRETRATÁVEL. INTELIGÊNCIA DO ART. 903 DO CPC. JULGADOS DO E. TJRJ.

PROVIMENTO DO AGRAVO.

Nesta sede (indexador 213), o **Espólio de Maria Victória Penteado** sustenta: i) a existência de contradição, *“posto que não se pode simultaneamente negar a existência de divergência sobre o valor mínimo e reconhecer manifestações expressas nesse sentido”*; ii) *“omissão quanto à análise do preço vil”*; e iii) que *“o v. acórdão não enfrentou adequadamente o argumento central de que havia controvérsia não resolvida judicialmente sobre o valor mínimo quando da realização do leilão”*.

Por sua vez (indexador 227), **Maria Victória Francez Penteado** afirma: i) que *“o v. acórdão incorreu em OMISSÃO ao deixar de analisar adequadamente os requisitos legais para anulação de leilão judicial”*; ii) qu



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

acórdão incidiu em CONTRADIÇÃO ao considerar válida arrematação por valor manifestamente inferior ao de mercado”; iii) “omissão quanto à inexistência de débitos”; iv) que “o v. acórdão foi OBSCURO ao não estabelecer critérios claros para definir quando um leilão deve ser anulado por vil preço”; v) “aplicação do art. 903 do CPC”; e v) “contradição quanto à manifestação de vontade dos herdeiros”.

Finalmente, **Guilherme Penteado** e **Eduardo Augusto Penteado** (indexador 239), alegam que “o v. acórdão embargado incorreu em dois manifestos erros de premissa, ao considerar que (i) não haveria requerimento formulado pelos herdeiros sobre o valor de alienação do Imóvel; e (ii) a arrematação do Imóvel foi “perfeita, acabada e irretratável”, bem como não teriam sido apresentadas causas aptas a ensejar a invalidação do leilão e da arrematação”.

Contrarrazões no indexador 254, com pedido de condenação dos recorrentes ao pagamento da multa prevista no art. 1.026, §2º do CPC.

Manifestação do **Espólio de Maria Victória Penteado**, noticiando que “após prolação do r. acórdão embargado, foi proferida decisão no processo de origem que reconheceu antecipação de legítima em favor da herdeira Maria Celina Penteado, face doação de imóvel sem dispensa”, de modo que “o fato superveniente não apenas altera o cenário, mas ele elimina a própria maioria considerada no acórdão” (indexador 279).

Os embargados se manifestaram no indexador 297.

VOTO

Os recursos devem ser recebidos e conhecidos, eis que presentes todos os seus requisitos de admissibilidade.

No mérito, nada a rever na decisão recorrida que aqui se ratifica por seus próprios fundamentos, desta fazendo parte integrante, na forma do permissivo regimental.

Os embargos de declaração, nos precisos termos do art. 1.022 do CPC, somente podem ser utilizados para suprir omissões, ou para aclarar obscuridades ou contradições do acórdão.



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento

nº 0051634-93.2024.8.19.0000

No mais, pretendendo a parte embargante ver rediscutido o mérito do acórdão, têm seus embargos caráter não de declaração, mas apenas infringentes, não podendo, portanto, serem providos nesta via. De fato, eventual irresignação deverá ser manejada na via própria.

In casu, os embargantes repisam os argumentos lançados no curso do agravo de instrumento. Porém, tais teses foram devidamente analisadas e especificamente afastadas no acórdão impugnado.

Com efeito, reconheceu-se expressamente a inexistência de vícios aptos a ensejarem a anulação do leilão, que observou todos os procedimentos legais, bem como a ausência de provas de que a arrematação se deu por preço vil, sendo, inclusive, consideradas as crescentes dívidas incidentes sobre o imóvel e o seu estado de conservação, além do fato de que o bem foi vendido por mais de 50% do valor da avaliação.

Ademais, consta no *decisum* que a discussão a respeito do valor de venda do imóvel travada entre os herdeiros não se revela suficiente para a declaração de nulidade do leilão, mormente pelo fato de que não houve determinação judicial ou disposição legal para que o leiloeiro postergasse a efetivação da determinação de venda anteriormente exarada pelo juízo de origem.

Oportuno transcrever os seguintes trechos da decisão, em que todas as alegações dos recorrentes foram detalhadamente apreciadas:

“(...) Trata-se de ação de inventário, ajuizada no ano de 2013.

*Compulsando os autos, verifica-se que, **após a avaliação do imóvel no valor de R\$2.300.000,00, ocorrida em janeiro de 2019 (indexador 448), e considerando as dívidas crescentes que recaíam sobre o bem, o inventariante e os demais herdeiros concordaram com sua venda (manifestações nos indexadores 490, 491, 492 e 496). Assim, o juízo de origem deferiu o requerimento de alienação do imóvel (decisão de indexador 502).***

Na data de 21/06/2021, o leiloeiro peticionou, informando as datas das praças do leilão (29/07/2021 e 02/08/2021) e indicando que em segunda praça, o bem poderia ser



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

alienado pela maior oferta, desde que superior a 50% ao valor da avaliação (indexador 504).

Posteriormente, os herdeiros Guilherme e Eduardo requereram que o bem não fosse alienado em valor inferior ao da avaliação judicial (indexador 513).

Nesse contexto, o leiloeiro, esclareceu que, pelo estado de conservação do imóvel, seria improvável a arrematação no valor nominal da avaliação (indexador 516).

Por sua vez, o inventariante Christian, e as herdeiras Maria Victoria e Ana Patrícia, concordaram com a alienação do bem, “pelo preço da avaliação na primeira praça e pelo valor de R\$1.600.000,00 na segunda praça” (indexador 521).

Noutro giro, na data designada para a realização do leilão (02/08/2021), os herdeiros Guilherme e Eduardo reiteraram a discordância com a venda em hasta pública por valor menor do que o da avaliação realizada nos autos (indexador 539).

Todavia, o segundo leilão já tinha sido realizado e o imóvel alienado por R\$1.151.000,00 aos agravantes (indexador 541, fls. 543/544). Ato contínuo, o auto de arrematação foi devidamente assinado pelo juízo de origem (indexador 604, fl. 607).

Na data de 15/06/2022, após o decurso de aproximadamente um ano, o inventariante peticionou requerendo a nulidade do leilão e apresentando uma proposta de compra no montante de R\$1.615.000,00 (indexadores 630/632). Da mesma forma, na data de 25/01/2023, o herdeiro José Guilherme Penteado manifesta discordância com o leilão e pleiteia sua anulação (indexador 743).

Diante desse cenário, em 02/05/2024, o juízo de origem, através da decisão agravada, anulou o leilão e a arrematação, sob o fundamento de que pendia celeuma acerca do valor de venda do bem quando da realização da hasta pública.



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

Pois bem.

De saída, observa-se que, diferentemente do que consta na decisão, não houve requerimento formulado pelo inventariante e pela maioria dos herdeiros de que a alienação do imóvel ocorre apenas pelo valor de avaliação, sendo certo que estes aceitaram a venda por valor inferior em segunda praça (indexador 521). Do mesmo modo, inexistente solicitação do inventariante para que o bem fosse alienado mediante a expedição de alvará judicial, conforme se observa da petição de indexador 490.

Destarte, em que pese a discussão a respeito do valor de venda do bem, não houve determinação judicial para que o leiloeiro postergasse a realização do leilão até definição concreta do juízo acerca das balizas da alienação do imóvel. De fato, não se vislumbra qualquer disposição legal ou impedimento judicial para que o leiloeiro prosseguisse com a determinação de venda.

Com efeito, na hipótese sub judice, constata-se a ausência de qualquer ilegalidade no leilão e na arrematação realizados, notadamente pelo fato de que a alienação judicial contou com a concordância de parte dos herdeiros e com a chancela do magistrado de primeira instância, além de observar os pressupostos legais, com a publicação de edital descritivo das condições do leilão e da arrematação e com o respectivo auto devidamente assinado pelo juízo de origem.

Nesse ponto, destaca-se que, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, consoante previsão do art. 903 do CPC, in verbis:

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

§ 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser:

I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício;

II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804;

III - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução.

*§ 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em **até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.***

§ 3º Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.

§ 4º Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

*Outrossim, **no caso concreto, não foi apresentada impugnação ao edital do leilão, tampouco à arrematação, no tempo e modo oportunos, nem foram comprovadas causas aptas a ensejarem sua invalidação, previstas no supracitado dispositivo legal.***

Sobre o tema, oportuno colacionar julgados do E. TJRJ:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ARREMATAÇÃO E PENHORA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO QUE MANTEVE A PENHORA DO BEM ARREMATADO. PRECLUSÃO. SENTENÇA JULGANDO EXTINTO O PROCESSO, COM FULCRO NO ARTIGO 485, INCISO VI, DO CPC. INCONFORMISMO DO AUTOR. **HIPÓTESE EM QUE O LEILÃO FOI REALIZADO EM 18/12/2018, SENDO CERTO QUE EM 17/04/201º FOI DETERMINADA EXPEDIÇÃO DE CARTA**



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

ARREMATACÃO. IMISSÃO DO ARREMATANTE NA POSSE DO BEM LEILOADO. IMPOSSIBILIDADE DE ANULAÇÃO DA ARREMATACÃO. RECURSO DESPROVIDO.

I. QUESTÃO EM DISCUSSÃO.

1. Há duas questões em discussão: (i) verificar se a decisão que rejeitou a alegação de impenhorabilidade do imóvel encontra-se acobertada pela preclusão, e (ii) determinar se é possível a anulação da arrematação após a expedição de carta de arrematação e a imissão do arrematante na posse do bem.

II. RAZÕES DE DECIDIR.

2. A rejeição da alegação de impenhorabilidade no processo executivo tornou-se preclusa, uma vez que o Espólio não obteve êxito na impugnação dessa decisão em sede de agravo de instrumento.

3. Com a realização do leilão, assinatura do auto de arrematação e expedição da carta de arrematação, a arrematação do imóvel tornou-se perfeita, acabada e irretratável, conforme disposto no art. 903 do Código de Processo Civil.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, somente é possível a invalidação da arrematação por vício ou preço vil, o que não foi demonstrado nos autos (AgInt no REsp n. 1.825.351/SC).

5. A pretensão de anulação da arrematação fere o princípio da segurança jurídica, uma vez que o imóvel foi adquirido por terceiro de boa-fé, não sendo cabível prejudicar o arrematante em decorrência de alegações já preclusas.

III. DISPOSITIVO.

6. Recurso desprovido.

(0004159-73.2022.8.19.0207 - APELAÇÃO. Des(a). ANTONIO CARLOS ARRABIDA PAES - Julgamento: 05/12/2024 - DECIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 1ª CÂMARA CÍVEL))

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **DECISÃO QUE INDEFERE O PEDIDO DE CANCELAMENTO DA ARREMATACÃO APÓS 09 (NOVE ANOS) DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO. DESCABIMENTO.** VERIFICA-SE QUE JÁ OCORREU A EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATACÃO (FL. 640)



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

MANDADO DE IMISSÃO NA POSSE (FLS. 642) EXPEDIDOS NOS AUTOS, DESDE 15/08/2014. EM SEU RECURSO ADUZ O AGRAVANTE QUE, TODAVIA, ATÉ O MOMENTO DE AJUIZAMENTO DO PRESENTE RECURSO NÃO OBTVE ÊXITO EM REGULARIZAR A SITUAÇÃO DO IMÓVEL POR INCONSISTÊNCIAS NO REGISTRO DO IMÓVEL PERANTE O CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE RGI, O QUE, JUSTIFICARIA O CANCELAMENTO DA ARREMATAÇÃO REALIZADA ANOS ATRÁS. EM PRIMEIRO LUGAR, COMPULSANDO OS AUTOS, VERIFICA-SE QUE, NO QUE TANGE À QUESTÃO REGISTRAL, PROVIMENTO JUDICIAL POSTERIOR À DECISÃO ORA AGRAVADA FOI ENFÁTICO NO SENTIDO DE VIABILIZAR A REIVINDICAÇÃO DO ORA AGRAVANTE, CONFORME SE OBSERVA DO TEOR: "OFICIE-SE AO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PARA QUE ADOTEM AS PROVIDÊNCIAS CABÍVEIS AO CANCELAMENTO DAS PENHORAS GRAVADAS NA MATRÍCULA Nº 89.967 REFERENTE AO GRUPO DE SALAS N. 303 LOCALIZADO NA RUA BOLIVAR, 54, VIABILIZANDO, ASSIM, O REGISTRO DA ARREMATAÇÃO EM LEILÃO REALIZADO NESTE JUÍZO EM 15 DE AGOSTO DE 2014, CONFORME AUTO DE ARREMATAÇÃO DE FLS. 521 (PAG. 498) INSTRUINDO COM SUA CÓPIA.". NÃO POR OUTRO MOTIVO, FOI OFERTADO AO AGRAVANTE SE MANIFESTAR ACERCA DA DESISTÊNCIA DO PRESENTE AGRAVO, INSISTINDO O RECORRENTE NA SUA CONTINUIDADE EM RAZÃO DO **PEDIDO DE NULIDADE DE ARREMATAÇÃO**. OCORRE QUE TAL PEDIDO EM SEDE DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NO BOJO DA PRÓPRIA EXECUÇÃO SE MOSTRA **COMPLETAMENTE DESCABIDO**. **VÁRIOS SÃO OS MOTIVOS DESSA IMPOSSIBILIDADE. A SABER: O TEMPO OCORRIDO DESDE A ARREMATAÇÃO; A SEGURANÇA JURÍDICA E A NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA DURAÇÃO RAZOÁVEL DO PROCESSO, O QUE INCLUI SUA FASE SATISFATIVA. NÃO É POR MENOS QUE ASSIM, DISPÕE O CPC NO SEU ART. 903: "QUALQUER QUE SEJA A MODALIDADE DE LEILÃO, ASSINADO O AUTO PELO JUIZ, PELO ARREMATANTE E PELO LEILOEIRO, A ARREMATAÇÃO SERÁ CONSIDERADA PERFEITA, ACABADA E IRRETRATÁVEL, AINDA QUE VENHAM A SER JULGADOS PROCEDENTES OS EMBARGOS DO EXECUTADO OU A AÇÃO AUTÔNOMA DE QUE TRA**



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

4º DESTE ARTIGO, ASSEGURADA A POSSIBILIDADE DE REPARAÇÃO PELOS PREJUÍZOS SOFRIDOS". JÁ O CITADO §4º ASSIM PRECEITUA: "APÓS A EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATACÃO OU DA ORDEM DE ENTREGA, A INVALIDAÇÃO DA ARREMATACÃO PODERÁ SER PLEITEADA POR AÇÃO AUTÔNOMA, EM CUJO PROCESSO O ARREMATANTE FIGURARÁ COMO LITISCONSORTE NECESSÁRIO". DESCABIMENTO DA ANULAÇÃO DA ARREMATACÃO NO BOJO DA EXECUÇÃO COMO PRETENDE O AGRAVANTE. CORRETA A DECISÃO AGRAVADA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.
(0084537-89.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO.
Des(a). INÊS DA TRINDADE CHAVES DE MELO -
Julgamento: 30/11/2022 - SEXTA CÂMARA CÍVEL)

Ademais, **há fortes indícios da boa-fé dos arrematantes, que não podem ser prejudicados por eventuais fatos oponíveis apenas aos herdeiros discordantes.**

Destarte, incabível que se admita o retrocesso da marcha processual, notadamente no caso concreto, em que foi oportunizada a cooperação entre as partes.

Pontue-se, ainda, que **não restou demonstrada que a arrematação foi realizada em condições muito prejudiciais aos herdeiros, mormente em decorrência das crescentes dívidas incidentes sobre o imóvel (aproximadamente R\$400.000,00 referente a IPTU – indexador 612) e que o valor arrecadado (R\$1.151.000,00) se aproximou daquele aceito pelo inventariante e duas herdeiras (R\$1.600.000,00). (...)**

No que tange ao suposto fato novo, alegado no indexador 279, observa-se que, diferentemente do que afirma o espólio, o juízo de origem não reconheceu a ilegitimidade da filha Maria Celina Penteado, mas apenas determinou que o valor estabelecido para a doação recebida por ela seja trazido à colação e descontado de sua quota parte (indexador 1265), permanecendo hígido o fundamento referente à concordância de parte dos herdeiros com a alienação judicial realizada.



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

Destarte, ao que parece, não há verdadeiros vícios, mas divergência quanto ao aspecto fático-probatório entre as conclusões sustentadas pelas partes e aquelas alinhavadas pelo órgão julgador.

Não prosperam, igualmente, as alegações reiteradas nos memoriais apresentados.

Isto porque os memoriais não apontam vício efetivamente existente no julgado, mas apenas procuram conferir nova roupagem às mesmas questões fáticas e jurídicas que já foram expressamente apreciadas quando do julgamento do agravo de instrumento. A circunstância de os embargantes terem organizado os argumentos sob os títulos de “omissão”, “contradição”, “preço vil”, “fato superveniente” ou “*distinguishing*” não altera a natureza da pretensão, que permanece voltada à revisão das conclusões adotadas pelo Colegiado.

Passa-se, contudo, ao exame específico das alegações, a fim de que não subsista qualquer dúvida quanto às razões pelas quais não se identificam os vícios apontados.

I. Do alegado pedido principal não apreciado

Não procede a afirmação de que o acórdão teria deixado de apreciar pedido principal formulado no agravo de instrumento.

O que se submeteu à apreciação desta Corte foi a decisão que, em primeiro grau, havia declarado a nulidade do leilão e da arrematação. Ao dar provimento ao recurso dos arrematantes e afastar a nulidade reconhecida na origem, o acórdão solucionou integralmente a controvérsia devolvida ao Tribunal.

Não havia necessidade de determinar o retorno dos autos ao primeiro grau para que fossem novamente examinadas questões que, precisamente em razão do provimento do agravo, foram objeto de apreciação pelo órgão *ad quem*.

O pedido de retorno dos autos para “saneamento” de questões alegadamente não enfrentadas pelo juízo de origem constituía, em verdade, providência instrumental à pretensão de manutenção da decisão que anulou o leilão. Uma vez reconhecida, pelo Tribunal, a inexistência de vício e



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

justificar a invalidação da arrematação, desapareceu a premissa necessária à pretendida devolução dos autos.

Não há, portanto, julgamento *citra petita*.

O acórdão não deixou de decidir parcela autônoma da pretensão recursal. Ao contrário, examinou a controvérsia substancial e concluiu pela inexistência de nulidade capaz de desconstituir o leilão e a arrematação.

Também não há violação ao art. 489, §1º, IV, do CPC. O dever de fundamentação não impõe ao julgador a obrigação de acolher ou responder individualmente a cada argumento apresentado pela parte quando já tenha adotado fundamentação suficiente e incompatível com a tese defendida.

A pretensão dos embargantes, nesse ponto, é que o Tribunal reconheça como omissão a circunstância de não ter acolhido a solução processual por eles pretendida. Isso não configura omissão, mas inconformismo com o resultado do julgamento.

II. Da alegação de preço vil e da pretendida utilização da avaliação atualizada

Também não há omissão quanto à alegação de preço vil.

O acórdão enfrentou expressamente a questão e concluiu pela inexistência de elementos suficientes para caracterizar a arrematação como realizada em condições excessivamente prejudiciais aos herdeiros, considerando, conjuntamente, o valor obtido, a existência de dívidas incidentes sobre o imóvel, seu estado de conservação e a circunstância de a alienação ter ocorrido em segunda praça por valor superior a 50% da avaliação.

Os embargantes pretendem, agora, que se substitua a avaliação realizada nos autos, de R\$ 2.300.000,00, por atualização monetária elaborada posteriormente e juntada em 2024, para que o valor da arrematação de R\$1.151.000,00 passe a representar aproximadamente 46,2% do montante atualizado.

A pretensão não evidencia omissão.



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento

nº 0051634-93.2024.8.19.0000

O fato de os embargantes reputarem mais adequada determinada metodologia de atualização do valor da avaliação não transforma em omissa o acórdão que, examinando os elementos então considerados relevantes, concluiu pela inexistência de preço vil.

Trata-se de matéria eminentemente fático-probatória, relacionada à valoração dos elementos constantes dos autos.

Além disso, não se pode perder de vista que a avaliação judicial considerada no procedimento de alienação era aquela de R\$ 2.300.000,00, realizada em janeiro de 2019. Foi sobre esse parâmetro que se estruturou o procedimento de venda, inclusive a realização da segunda praça.

A atualização monetária posterior não altera retroativamente o valor da avaliação que serviu de parâmetro ao edital e ao certame, tampouco transforma, por si só, a arrematação em inválida.

A pretensão dos embargantes, nesse aspecto, pressupõe que a atualização monetária apresentada em momento posterior seja adotada como novo valor de avaliação para, a partir daí, reconstruir o juízo de validade do leilão realizado em 2021.

Essa operação não decorre do art. 903 do CPC e, sobretudo, não evidencia qualquer contradição interna no acórdão.

O que existe é pretensão de que o Tribunal atribua ao elemento probatório diverso peso daquele que lhe foi conferido no julgamento anterior, providência incompatível com os estreitos limites dos embargos de declaração.

III. Da inexistência de contradição quanto ao débito de IPTU

Igualmente não há contradição entre o edital de leilão e o acórdão quanto aos débitos de IPTU.

Os embargantes sustentam que, como o edital estabeleceu a sub-rogação dos créditos no preço, a existência da dívida não poderia ter sido considerada pelo acórdão como elemento de redução do prejuízo decorrente da alienação.



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

A alegação, contudo, confunde contradição interna do julgado com discordância quanto à valoração de determinada circunstância fática.

O acórdão não afirmou que os débitos de IPTU seriam transferidos ao arrematante, tampouco contrariou a cláusula do edital acerca da sub-rogação.

O que se consignou foi que as dívidas crescentes incidentes sobre o imóvel constituíam elemento relevante para a apreciação do contexto econômico em que realizada a alienação.

Não há incompatibilidade lógica entre essas afirmações.

A circunstância de os créditos se sub-rogarem no preço não impede que o montante das obrigações incidentes sobre o bem seja considerado na avaliação das condições concretas em que se encontrava o imóvel e da conveniência da alienação judicial.

De todo modo, a utilização dessa circunstância pelo acórdão não foi isolada ou determinante. A conclusão pela inexistência de prejuízo excessivo decorreu de apreciação conjunta das circunstâncias do caso, inclusive do estado de conservação do imóvel, do valor da avaliação, da existência de dívidas e do resultado alcançado na segunda praça.

Logo, ainda que os embargantes discordem da importância atribuída ao débito de IPTU, inexistente contradição no sentido técnico do art. 1.022, I, do CPC.

IV. Do alegado “*piso*” de R\$ 1.600.000,00

A manifestação do inventariante Christian e das herdeiras Maria Victoria e Ana Patrícia, constante do indexador 521, foi expressamente considerada no julgamento.

O acórdão registrou que tais interessados concordaram com a alienação do imóvel pelo preço da avaliação na primeira praça e por R\$1.600.000,00 na segunda praça.

Não se afirmou, portanto, que inexistisse manifestação acerca do valor.



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

O que se concluiu foi que a divergência entre os herdeiros quanto ao preço não era suficiente, por si só, para invalidar o leilão, especialmente porque não houve determinação judicial de suspensão ou de postergação do certame.

A nova argumentação dos memoriais, segundo a qual o valor de R\$1.600.000,00 constituiria um “piso vinculante” que teria sido desrespeitado pelo leiloeiro, pretende atribuir à manifestação dos interessados natureza jurídica que ela não possui.

A manifestação unilateral de parte dos herdeiros e do inventariante não equivale a decisão judicial de fixação de preço mínimo.

Tampouco possui eficácia para modificar, por iniciativa particular, os parâmetros do procedimento de alienação anteriormente autorizado pelo juízo.

O fato de determinados interessados terem manifestado preferência por determinado valor não significa que o leiloeiro estivesse juridicamente impedido de cumprir a ordem judicial de alienação nos moldes em que o certame foi divulgado.

Não se pode confundir, portanto, manifestação de vontade de parte dos interessados no inventário com ato jurisdicional de fixação de preço mínimo para a hasta pública.

A circunstância de o lance vencedor ter sido inferior ao valor indicado por aqueles interessados não configura, assim, descumprimento de ordem judicial, porque tal ordem jamais existiu.

V. Da alegação de ausência de autorização judicial para a segunda praça por 50%

Pela mesma razão, não procede a afirmação de que o leiloeiro teria criado, por conta própria, um novo parâmetro de preço mínimo sem autorização judicial.

O juízo de origem já havia deferido a alienação do imóvel. O leiloeiro, no exercício de suas atribuições, apresentou as condições do certame tendo sido realizada a segunda praça nos termos divulgados no edital.



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

Não houve decisão judicial posterior determinando a suspensão da hasta ou condicionando sua realização à prévia fixação de outro valor mínimo.

O ponto central, portanto, não é saber se houve decisão judicial específica homologando a manifestação de R\$ 1.600.000,00, porque essa manifestação não se revestiu da natureza de decisão judicial nem substituiu os parâmetros do leilão.

Também não se pode extrair da petição do leiloeiro constante do indexador 516 a conclusão pretendida pelos embargantes.

O fato de o leiloeiro ter informado que se submeteria à decisão judicial não significa que estivesse obrigado a aguardar indefinidamente uma decisão que não foi proferida, nem que o silêncio judicial importasse suspensão automática do procedimento.

A inexistência de determinação judicial impeditiva foi, justamente, uma das premissas expressamente adotadas no acórdão embargado.

Pretender que o silêncio do juízo seja convertido em impedimento à realização do leilão constitui nova interpretação dos fatos e dos atos processuais, e não correção de omissão ou contradição.

VI. Da alegada indução dos herdeiros a erro pelo leiloeiro

A alegação de que o leiloeiro teria induzido os herdeiros a erro também não evidencia vício do acórdão.

Primeiro, porque não se identifica, nos elementos considerados no julgamento, ato processual que tenha produzido a consequência jurídica pretendida pelos embargantes.

Segundo, porque eventual controvérsia acerca da conduta do leiloeiro não se confunde com a existência de vício na arrematação capaz de autorizar sua invalidação, especialmente quando o procedimento foi realizado com edital publicado e culminou na assinatura do auto pelo juízo, pelo arrematante e pelo leiloeiro.



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

A mera circunstância de o leiloeiro ter anteriormente afirmado que se submeteria à decisão judicial não equivale à criação de condição suspensiva do leilão.

Para que se pudesse reconhecer a nulidade pretendida seria necessário demonstrar que o procedimento efetivamente realizado contrariou determinação judicial ou requisito legal de validade.

Foi justamente isso que o acórdão afastou.

Não há, portanto, omissão a ser suprida, mas tentativa de obter nova conclusão a partir da interpretação de documentos já apreciados.

VII. Da inexistência de relevância jurídica da ausência de carta de arrematação para o resultado do julgamento

Também não prospera a alegação de que os precedentes citados seriam inaplicáveis porque, no presente caso, não teria sido expedida carta de arrematação.

O fundamento adotado pelo acórdão não depende exclusivamente da incidência do art. 903, §4º, do CPC.

A conclusão de validade da arrematação decorreu, antes, da constatação de que o procedimento foi regularmente realizado, de que não houve impugnação tempestiva apta a impedir sua consumação, de que o auto foi regularmente assinado e de que não se comprovou vício legal ou preço vil capaz de justificar sua invalidação.

A circunstância de determinados precedentes envolverem situações em que já havia sido expedida carta de arrematação não elimina sua pertinência enquanto expressão do entendimento jurisprudencial acerca da estabilidade do ato expropriatório e da necessidade de demonstração de vício concreto para sua desconstituição.

O art. 903, §4º, do CPC disciplina especificamente a via processual após a expedição da carta ou da ordem de entrega. Não estabelece, a *contrario sensu*, que antes desse momento a arrematação possa ser livremente desconstituída por simples petição, independentemente da demonstração de vício previsto em lei.



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

Assim, a inexistência de carta de arrematação não conduz à conclusão pretendida pelos embargantes. Logo, também por esse motivo não há omissão ou deficiência de *distinguishing*.

VIII. Da alegação de ausência de assinatura judicial na carta de arrematação

Pelo mesmo fundamento, é impertinente a alegação de “*ausência de assinatura do juiz na carta de arrematação*”.

A premissa fática da alegação é equivocada: se a carta de arrematação não foi expedida, não há documento cuja assinatura judicial possa ser questionada.

O ato que aperfeiçoou a arrematação foi o auto de arrematação, regularmente assinado pelo Juízo, pelo arrematante e pelo leiloeiro, circunstância expressamente reconhecida no acórdão.

Não se pode converter a inexistência de carta em vício da própria arrematação.

São atos processuais distintos, com funções e momentos próprios.

Logo, a alegação não revela omissão, mas parte de premissa que não encontra suporte no procedimento efetivamente realizado.

IX. Da inaplicabilidade do argumento de que a inexistência de carta manteria aberta, indefinidamente, a possibilidade de impugnação por simples petição

Também não procede a conclusão de que, enquanto não expedida a carta, permaneceria indefinidamente aberta a possibilidade de desconstituição da arrematação mediante simples petição nos próprios autos.

O regime do art. 903 do CPC não estabelece uma janela ilimitada de impugnação até a expedição da carta.



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

Ao contrário, o sistema legal confere estabilidade à arrematação após o seu aperfeiçoamento, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas de invalidação.

Foi exatamente essa a premissa adotada pelo acórdão.

A ausência de carta de arrematação, portanto, não elimina a necessidade de demonstração concreta de vício legal ou preço vil.

E, no caso, o Colegiado concluiu, com base nos elementos constantes dos autos, que tais circunstâncias não foram demonstradas.

X. Do alegado fato superveniente relativo à herdeira Maria Celina Penteado

Igualmente não procede a alegação de que a decisão proferida em 27/04/2026 teria “*eliminado*” a maioria considerada no acórdão.

A decisão de primeiro grau mencionada pelos embargantes não excluiu Maria Celina Penteado da sucessão, não declarou sua ilegitimidade e não retirou sua condição de herdeira.

Conforme expressamente consignado no voto embargado, determinou-se apenas que o valor da doação recebida fosse trazido à colação e descontado de sua quota-parte.

A própria narrativa dos memoriais confirma essa circunstância.

Assim, permanece hígida a premissa de que Maria Celina integra o quadro sucessório.

A alteração relativa ao valor que deverá ser considerado na futura partilha não modifica retroativamente a manifestação de vontade anteriormente externada quanto à alienação do imóvel, tampouco transforma a concordância anteriormente registrada em inexistente.

O fato superveniente, portanto, não possui aptidão para modificar a conclusão do acórdão.



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

A incidência do art. 493 do CPC não significa que todo fato posterior ao julgamento deva necessariamente produzir efeito modificativo sobre a decisão.

É indispensável que o fato superveniente seja juridicamente relevante para o objeto da controvérsia e tenha aptidão concreta para modificar a situação jurídica examinada.

Não é o que ocorre.

A decisão posterior relativa à colação não desconstituiu a manifestação anteriormente prestada nem alterou a condição sucessória da herdeira.

Consequentemente, não há fundamento para reconhecer a alegada perda de suporte da conclusão adotada no agravo.

XI. Da alegação de que a boa-fé dos arrematantes seria irrelevante

Não procede, ainda, a tentativa de retirar qualquer relevância da boa-fé dos arrematantes.

É certo que a boa-fé, isoladamente, não transforma ato juridicamente inválido em válido. Todavia, não foi isso que o acórdão afirmou.

A referência à boa-fé dos arrematantes foi feita no contexto da análise da estabilidade da alienação judicial e da impossibilidade de prejudicar terceiros adquirentes em razão de controvérsias internas entre os herdeiros, especialmente quando inexistente determinação judicial impeditiva da realização da hasta.

Trata-se, portanto, de elemento contextual que reforça a conclusão de segurança jurídica adotada no julgamento, e não de fundamento exclusivo da validade do ato.

Não há, por isso, contradição ou omissão a sanar.

XII. Da alegação de que a arrematação não poderia ser considerada perfeita, acabada e irretratável



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento

nº 0051634-93.2024.8.19.0000

A afirmação do acórdão de que, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação é perfeita, acabada e irretratável corresponde ao regime estabelecido pelo art. 903 do CPC.

Os embargantes procuram extrair da ressalva contida no §1º do dispositivo a conclusão de que toda alegação de vício ou preço vil necessariamente impede o reconhecimento da estabilidade do ato.

Não é assim.

A regra legal é de estabilidade da arrematação, ressalvadas as hipóteses de invalidação expressamente previstas.

O acórdão examinou precisamente se estavam presentes circunstâncias capazes de afastar a regra e concluiu negativamente.

Logo, a afirmação de que a arrematação se tornou perfeita, acabada e irretratável não contém contradição com o posterior reconhecimento da inexistência de vício apto à invalidação.

XIII. Da inexistência de contradição entre reconhecer a divergência entre os herdeiros e afastar sua eficácia invalidante

Também não há a contradição apontada pelos embargantes entre reconhecer a existência de divergência quanto ao valor e, simultaneamente, concluir que tal divergência não invalida o leilão.

As duas proposições são perfeitamente compatíveis.

O acórdão não negou que houvesse divergência.

Reconheceu-a expressamente.

O que se afirmou foi que a divergência privada entre os interessados não produziu efeito jurídico capaz de suspender ou impedir o cumprimento da ordem judicial de alienação, porque não houve decisão judicial nesse sentido.

XIV. Da pretensão de prequestionamento



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

Por fim, o pedido de prequestionamento não altera os limites objetivos dos embargos de declaração.

A parte pode provocar manifestação do Tribunal sobre determinada matéria jurídica, mas isso não significa que o órgão julgador esteja obrigado a acolher a interpretação defendida pelo embargante ou a mencionar individualmente todos os dispositivos legais indicados.

A jurisprudência é pacífica no sentido de que, estando a decisão suficientemente fundamentada, não há omissão pelo simples fato de não terem sido expressamente reproduzidos ou examinados todos os dispositivos legais invocados pela parte.

O julgador deve enfrentar as questões necessárias à solução da controvérsia, não estando obrigado a rebater, um a um, todos os argumentos quando já tenha encontrado fundamento suficiente para decidir.

No caso concreto, a matéria foi examinada de forma expressa e fundamentada, tendo o Colegiado concluído pela inexistência de vício apto à invalidação da arrematação.

Assim, o mero propósito de prequestionamento não autoriza o acolhimento de embargos destituídos dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC.

O que se pretende, portanto, é a substituição das conclusões adotadas pelo órgão julgador por aquelas defendidas pelos embargantes, providência incompatível com a finalidade integrativa dos embargos de declaração.

Por conseguinte, ainda que examinadas individualmente todas as alegações renovadas nos memoriais, nenhuma delas revela vício enquadrável nas hipóteses do art. 1.022 do CPC, permanecendo íntegra a conclusão de que a arrematação não apresentou vício apto a ensejar sua invalidação.



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

Por fim, registre-se que o pedido de condenação dos recorrentes ao pagamento da penalidade prevista no art. 1.026, §2º do CPC¹ não deve ser acolhido.

Isto porque não restou demonstrada a prática de conduta protelatória ou abusiva por parte dos embargantes, sendo certo que a mera ausência do vício indicado na peça recursal não é suficiente para aplicação da multa prevista no referido dispositivo legal.

Sobre o tema, oportuno trazer à colação trechos da obra “Novo Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor”, da autoria de Theotônio Negrão (Editora Saraiva, 47ª Edição, 2016):

Art. 1.026: 7. “Os embargos declaratórios devem ser encarados como instrumento de aperfeiçoamento da prestação jurisdicional. A multa cominada no art. 538, parágrafo único, do CPC reserva-se a hipóteses em que se faz evidente o abuso” (RSTJ 30/378); a hipóteses em que “os embargos foram opostos com a intenção de retardar a solução do litígio” (STJ-1ª T., RMS 27.446, Min. Teori Zavascki, j. 19.3.09, DJ 30.3.09). Assim, a mera ausência do vício invocado nos embargos não dá azo à imposição da multa (RT 866/277). A fortiori, “não são protelatórios os embargos de declaração interpostos com o fito de eliminar contradição existente entre o voto condutor e a ementa do acórdão” (RSTJ 96/216). “A pretensão de atribuir-se efeito infringente aos embargos de declaração, mesmo ausentes as hipóteses do art. 535 do CPC, não importa, automaticamente, intuito protelatório, ainda mais se considerando que a então embargante fundou sua pretensão infringente em jurisprudência deste STJ” (STJ-1ª T., REsp 1.066.806, Min. Benedito Gonçalves, j. 15.9.09, DJ 23.9.09).

Aplicável, ainda, o verbete sumular n. 98 do STJ, *in verbis*:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO MANIFESTADOS COM NOTÓRIO PROPÓSITO DE PREQUESTIONAMENTO NÃO TÊM CARÁTER PROTETATÓRIO.

1 Art. 1.026. Os embargos de declaração não possuem efeito suspensivo e interrompem o prazo para a interposição de recurso. (...)

§ 2º Quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois p sobre o valor atualizado da causa.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Décima Câmara de Direito Privado



Embargos de Declaração no Agravo de Instrumento
nº 0051634-93.2024.8.19.0000

Pelo exposto, **VOTO** pelo **CONHECIMENTO** e **DESPROVIMENTO** dos recursos.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

Desembargador **CUSTÓDIO DE BARROS TOSTES**
Relator

