



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.996.063 - RJ (2022/0032287-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CARMEN ROSA DE SA OLIVEIRA
ADVOGADOS : ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA - RJ065722
PATRICE DESIRÉE NEVES DE MELLO - RJ112201
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : CARLOS MARTINS DE OLIVEIRA - RJ019608
JULIANE MUSSAUER DE CARVALHO - RJ205210
RECORRIDO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADOS : ÍTALO SCARAMUSSA LUZ - ES009173
ISAAC PANDOLFI - ES010550
ALINE SALES DOS SANTOS SCHMITTEL - ES017418
RECORRIDO : CARLA VALERIA CATALDO PASSOS PINTO
ADVOGADO : MAURO DE ABREU E LIMA - RJ068079

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. RITO ESPECIAL DA LEI Nº 5.741/1971. CPC/2015. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO. TERMO FINAL. ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO PELO JUIZ, ARREMATANTE E LEILOEIRO. MOMENTO EM QUE A ARREMATAÇÃO É CONSIDERADA PERFEITA E ACABADA. VALOR NECESSÁRIO PARA A REMIÇÃO. IMPORTÂNCIA QUE BASTE AO PAGAMENTO DA DÍVIDA MAIS ENCARGOS ADICIONAIS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Ação de execução hipotecária ajuizada em 01/11/2016, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 03/09/2021 e concluso ao gabinete em 11/02/2022.
2. O propósito recursal é decidir, na hipótese de ação executiva sob o rito da Lei nº 5.741/1971, qual é (I) o termo final para a remição da execução; e (II) o valor que basta para a remição.
3. A remição da execução é a satisfação integral do débito executado no curso do processo e impede a alienação do bem penhorado, importando na extinção da execução, na forma do art. 924, II, do CPC/2015.
4. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a arrematação é um ato complexo que só se considera perfeita e acabada no momento da assinatura do auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro (art. 903 do CPC/2015).
5. O direito de remição da execução pode ser exercido até a assinatura do auto de arrematação, conforme interpretação conjunta dos arts. 8º da Lei nº 5.741/1971 e 903 do CPC/2015.
6. Para a remição da execução, é preciso apenas que o executado deposite em juízo a importância que baste ao pagamento da dívida reclamada mais os encargos adicionais, na forma do art. 8º, c/c o art. 2º, III, da Lei nº



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5.741/1971.

7. Hipótese em que a executada, antes do auto de arrematação ter sido assinado pelo juiz, mas já assinado pelo leiloeiro e a arrematante, depositou em juízo a quantia solicitada pela exequente, em proposta apresentada nos autos, para quitação da dívida. Depósito remissivo tempestivo e integral.

8. Recurso especial conhecido e provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer e dar provimento ao recurso especial nos termos do voto do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 24 de maio de 2022(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.996.063 - RJ (2022/0032287-5)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CARMEN ROSA DE SA OLIVEIRA
ADVOGADOS : ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA - RJ065722
PATRICE DESIRÉE NEVES DE MELLO - RJ112201
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : CARLOS MARTINS DE OLIVEIRA - RJ019608
JULIANE MUSSAUER DE CARVALHO - RJ205210
RECORRIDO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADOS : ÍTALO SCARAMUSSA LUZ - ES009173
ISAAC PANDOLFI - ES010550
ALINE SALES DOS SANTOS SCHMITTEL - ES017418
RECORRIDO : CARLA VALERIA CATALDO PASSOS PINTO
ADVOGADO : MAURO DE ABREU E LIMA - RJ068079

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator) :
Cuida-se de recurso especial interposto por CARMEN ROSA DE SA OLIVEIRA, fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do TRF2.

Recurso especial interposto em: 03/09/2021.

Concluso ao gabinete em: 11/02/2022.

Ação: de execução hipotecária ajuizada por EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA, representada por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, contra CARMEN ROSA DE SA OLIVEIRA, em razão do vencimento antecipado de dívida, garantida por hipoteca, decorrente do não pagamento de parcelas referentes a empréstimo para aquisição de imóvel, concedido pela então exequente à executada.

Decisão interlocutória: o Juízo de primeiro grau rejeitou os pedidos de declaração de nulidade do leilão do imóvel hipotecado e de remição da dívida formulados por CARMEN e acolheu o requerimento de CARLA VALERIA CATALDO PASSOS PINTO – arrematante do imóvel –, para expedir carta de arrematação e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

mandado de imissão na posse do bem.

Acórdão: o TRF2 negou provimento ao agravo de instrumento interposto por CARMEN, nos termos da seguinte ementa:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. REMIÇÃO DA DÍVIDA APÓS A ARREMATACÃO DO BEM. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ASSINATURA DO JUIZ NO AUTO DE ARREMATACÃO. MERA IRREGULARIDADE SANÁVEL. EXECUÇÃO REGIDA PELA LEI 5.471/71. ADMISSIBILIDADE DA IMISSÃO NOS PRÓPRIOS AUTOS DA EXECUÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.

1. A controvérsia consiste em verificar a correção da decisão agravada, que não acolheu o pedido de remição formulado pela executada, determinando, ainda, a expedição de carta de arrematação do imóvel, em favor do arrematante.

2. Consoante o art. 8º da Lei de Execução Hipotecária, o devedor pode remir a dívida até a assinatura do Auto de Arrematação. Assim se oportuniza a última possibilidade de que o Devedor possa evitar que o bem lhe seja tomado por força de ordem judicial de penhora.

3. No caso dos autos, observa-se que o leilão do imóvel em tela foi realizado em 22.04.2021, ocasião em que foi arrematado pelo preço de R\$ 114.399,73.

4. Ocorre que, a despeito do leilão já realizado, a EMGEA peticionou aos autos, em 27.04.2021 apresentando contraproposta para quitação da dívida, no valor de R\$ 54.501,26, o que foi aceito pela agravante. Em 03.05.2021, a agravante comprovou o depósito judicial no valor de R\$ 54.581,26.

5. Não há como subsistir a pretensão da agravante em remir a dívida, se tanto a proposta da EMGEA quanto o depósito realizado para este fim ocorreram após a finalização da arrematação do imóvel em tela.

6. A ausência de assinatura do juiz constitui mera irregularidade, sendo vício sanável, não podendo haver prejuízo para as partes por causa da omissão do serventuário em colher a firma do magistrado.

7. O valor depositado pela executada equivale a menos de 50% do valor arrematado pelo imóvel, não podendo prevalecer sobre o valor obtido com a arrematação do bem.

8. Tratando-se de execução regida pela lei 5.471/71, a imissão na posse do imóvel dá-se nos próprios autos do processo de execução, não sendo necessária a propositura de ação de imissão na posse autônoma pelo credor arrematante.

9. Agravo de instrumento desprovido e agravo interno julgado prejudicado. (e-STJ fl. 133)

Embargos de Declaração: opostos por CARMEN, foram rejeitados.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Recurso especial: alega violação dos arts. 8º da Lei nº 5.741/1971 e 427 do CC, bem como dissídio jurisprudencial.

Sustenta que, após o leilão e antes da assinatura do auto de arrematação, a parte exequente, ora recorrida, fez proposta de quitação da dívida em 27/04/2021, ficando vinculada na forma do art. 427 do CC, e a executada, ora recorrente, aceitou a proposta e realizou o depósito judicial tempestivamente em 03/05/2021, fazendo jus à remição do imóvel penhorado na forma do art. 8º da Lei nº 5.741/1971.

Aduz que a assinatura do juiz no auto de arrematação não é mera formalidade, sendo necessário para a perfectibilização do ato e configura o marco temporal para a remição da dívida, com fulcro no art. 8º da Lei nº 5.741/1971.

Juízo prévio de admissibilidade: o TRF2 inadmitiu o recurso, dando azo à interposição do AREsp 2.060.812/RJ, provido para determinar a conversão em recurso especial (e-STJ fl. 1.316).

Decisão unipessoal de fls. 400-403 (e-STJ): deferiu o pedido de tutela provisória para conceder efeito suspensivo ao recurso interposto por CARMEN, suspendendo, conseqüentemente, a ordem de imissão na posse e desocupação do imóvel proferida na origem.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.996.063 - RJ (2022/0032287-5)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CARMEN ROSA DE SA OLIVEIRA
ADVOGADOS : ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA - RJ065722
PATRICE DESIRÉE NEVES DE MELLO - RJ112201
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : CARLOS MARTINS DE OLIVEIRA - RJ019608
JULIANE MUSSAUER DE CARVALHO - RJ205210
RECORRIDO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADOS : ÍTALO SCARAMUSSA LUZ - ES009173
ISAAC PANDOLFI - ES010550
ALINE SALES DOS SANTOS SCHMITTEL - ES017418
RECORRIDO : CARLA VALERIA CATALDO PASSOS PINTO
ADVOGADO : MAURO DE ABREU E LIMA - RJ068079

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. RITO ESPECIAL DA LEI Nº 5.741/1971. CPC/2015. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO. TERMO FINAL. ASSINATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO PELO JUIZ, ARREMATANTE E LEILOEIRO. MOMENTO EM QUE A ARREMATAÇÃO É CONSIDERADA PERFEITA E ACABADA. VALOR NECESSÁRIO PARA A REMIÇÃO. IMPORTÂNCIA QUE BASTE AO PAGAMENTO DA DÍVIDA MAIS ENCARGOS ADICIONAIS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO.

1. Ação de execução hipotecária ajuizada em 01/11/2016, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 03/09/2021 e concluso ao gabinete em 11/02/2022.
2. O propósito recursal é decidir, na hipótese de ação executiva sob o rito da Lei nº 5.741/1971, qual é (I) o termo final para a remição da execução; e (II) o valor que basta para a remição.
3. A remição da execução é a satisfação integral do débito executado no curso do processo e impede a alienação do bem penhorado, importando na extinção da execução, na forma do art. 924, II, do CPC/2015.
4. De acordo com a jurisprudência desta Corte, a arrematação é um ato complexo que só se considera perfeita e acabada no momento da assinatura do auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro (art. 903 do CPC/2015).
5. O direito de remição da execução pode ser exercido até a assinatura do auto de arrematação, conforme interpretação conjunta dos arts. 8º da Lei nº 5.741/1971 e 903 do CPC/2015.
6. Para a remição da execução, é preciso apenas que o executado deposite em juízo a importância que baste ao pagamento da dívida reclamada mais os encargos adicionais, na forma do art. 8º, c/c o art. 2º, III, da Lei nº 5.741/1971.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICA

7. Hipótese em que a executada, antes do auto de arrematação ter sido assinado pelo juiz, mas já assinado pelo leiloeiro e a arrematante, depositou em juízo a quantia solicitada pela exequente, em proposta apresentada nos autos, para quitação da dívida. Depósito remissivo tempestivo e integral.
8. Recurso especial conhecido e provido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.996.063 - RJ (2022/0032287-5)
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : CARMEN ROSA DE SA OLIVEIRA
ADVOGADOS : ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA - RJ065722
PATRICE DESIRÉE NEVES DE MELLO - RJ112201
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : CARLOS MARTINS DE OLIVEIRA - RJ019608
JULIANE MUSSAUER DE CARVALHO - RJ205210
RECORRIDO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADOS : ÍTALO SCARAMUSSA LUZ - ES009173
ISAAC PANDOLFI - ES010550
ALINE SALES DOS SANTOS SCHMITTEL - ES017418
RECORRIDO : CARLA VALERIA CATALDO PASSOS PINTO
ADVOGADO : MAURO DE ABREU E LIMA - RJ068079

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator) :

O propósito recursal é decidir, na hipótese de ação executiva sob o rito da Lei nº 5.741/1971, qual é (I) o termo final para a remição da execução; e (II) o valor que basta para a remição.

1. DA ARREMATAÇÃO E SUA NATUREZA DE ATO COMPLEXO

1. A arrematação consiste no ato de expropriação de bens penhorados, por meio da alienação em leilão público, sendo forma de realizar a execução por quantia certa prevista no CPC/2015 (arts. 825, II, c/c o art. 879, II) e em leis especiais, a exemplo da Lei nº 5.741/1971 (arts. 3º, 4º e 6º), à qual se submete a hipótese dos autos.

2. Dispõe o art. 903 do CPC/2015 – correspondente ao art. 694 do CPC/1973 – que, 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.

3. Segundo as lições de Araken de Assis, “o acordo de transmissão do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

bem penhorado formar-se-á no momento da assinatura do auto. Somente após sua assinatura o negócio jurídico tornar-se-á irrevogável” (Manual da Execução. 5ª ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 11.26).

4. Desse modo, como já decidido por esta Corte, “a arrematação se trata de um ato complexo que, nos termos do art. 903 do CPC/2015, só se considera perfeita e acabada no momento da assinatura do auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro” (REsp 1862676/SP, 3ª Turma, DJe 01/03/2021). No mesmo sentido: AgRg no REsp 1.199.090/SP, 3ª Turma, DJe 01/08/2013; AgRg no REsp 958.769/RS, 2ª Turma, DJe 07/03/2012; RMS 31.914/RS, 3ª Turma, DJe 10/11/2010; e AgRg nos EDcl no REsp 1298338/TO, 4ª Turma, DJe 29/05/2018.

2. DO TERMO FINAL PARA A REMIÇÃO DA EXECUÇÃO SOB O RITO DA LEI Nº 5.741/1971

5. A remição da execução é a satisfação integral do débito executado no curso do processo e impede a alienação do bem penhorado, finalizando a própria execução, na forma do art. 924, II, do CPC/2015, uma vez que, após efetivada, não mais subsiste quantia a ser executada.

6. No CPC/2015, o instituto encontra previsão no art. 826 – correspondente ao art. 651 do CPC/1973 –, segundo o qual “antes de adjudicados ou alienados os bens, o executado pode, a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios”.

7. Como visto, a alienação em leilão público se efetua a partir da arrematação, de modo que, a teor dos arts. 826 e 903 do CPC/2015, a remição pode ocorrer enquanto não assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

arrematante e pelo leiloeiro, momento em que, só então, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável.

8. Logo, a arrematação do imóvel não impede o devedor de remir a execução, caso o auto de arrematação ainda esteja pendente de assinatura, mesmo que somente do juiz.

9. Essa é a orientação que, há muito, tem sido adotada pela jurisprudência desta Corte, como se vê pelos seguintes precedentes:

[...]

7. A jurisprudência desta Corte orienta-se pela possibilidade de o direito de remição da execução ser exercido até a assinatura do auto de arrematação (RMS 31.914/RS; AgRg no REsp 958.769/RS).

[...]

(REsp 1.862.676/SP, 3ª Turma, DJe 01/03/2021)

[...]

1. Nos termos dos arts. 693 e 694 do Código de Processo Civil, a arrematação só se vê perfeita e acabada depois de assinado o auto pelo juiz.

2. O direito de remição da execução pode ser exercido até a assinatura do auto de arrematação. Precedentes: RMS 31.914/RS, Rel. Min. Massami Uyeda, Terceira Turma, julgado em 21.10.2010, DJe 10/11/2010; REsp 944.451/SP, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma, julgado em 6.12.2007, DJ 18.12.2007.

Agravo regimental improvido.

(AgRg no REsp 958.769/RS, 2ª Turma, DJe 07/03/2012)

10. Aplica-se o mesmo raciocínio para o rito de execução de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação previsto na Lei nº 5.741/1971, com incidência subsidiária do Código de Processo Civil, conforme o art. 10 da referida lei.

11. A possibilidade de remição da execução está prevista no art. 8º da Lei nº 5.741/1971, a qual prevê expressamente a assinatura do auto de arrematação como sendo o termo final para o executado exercer o direito de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

remição.

12. Com efeito, nos termos do art. 8º do mencionado diploma legal, “é lícito ao executado remir o imóvel penhorado, desde que deposite em juízo, até a assinatura do auto de arrematação, a importância que baste ao pagamento da dívida reclamada mais custas e honorários advocatícios; caso em que convalidará o contrato hipotecário”.

13. Portanto, com base na interpretação conjunta dos arts. 8º da Lei nº 5.741/1971 e 903 do CPC/2015, mesmo no rito especial de execução de crédito hipotecário vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, a remição da execução pode ser exercida pelo devedor enquanto o auto de arrematação não for assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

3. DO VALOR NECESSÁRIO PARA A REMIÇÃO DA EXECUÇÃO SOB O RITO DA LEI Nº 5.741/1971

14. Consta no acórdão recorrido, que o art. 902, *caput*, do CPC/2015 exige o oferecimento de preço igual ou maior ao do maior lance oferecido e, tendo o executado depositado valor menor, “forçoso reconhecer não restar configurado o direito à remição do bem arrematado” (e-STJ fl. 131).

15. É imprescindível diferenciar remição da execução e remição do bem. Na primeira, é necessário que o executado satisfaça o valor integral do débito executado, incluindo os respectivos encargos, como juros, custas processuais e honorários advocatícios, e, como resultado, (I) impede a alienação do bem penhorado e (II) extingue a execução. Na segunda, o devedor precisa oferecer quantia equivalente ou superior ao maior lance oferecido no leilão, e a consequência é, em regra, tão somente impedir a alienação do bem, de modo que, persistindo crédito em favor do exequente, a execução prosseguirá.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

16. Sobre o tema, confirmam-se as lições de Gajardoni, Delloro, Roque e

Oliveira Jr.:

“A remição da execução não se confunde com a remição do bem penhorado, preservada em situações muito peculiares pelo CPC nos arts. 877, §§ 3.º e 4.º, e 902 [...] que somente é admitida para aqueles sujeitos à hipoteca, confere-se ao executado a específica prerrogativa de livrar o seu bem da execução se, até o aperfeiçoamento do ato de expropriação, oferecer preço igual ao da maior oferta apresentada. Não se trata de remição da execução, pois mesmo que o valor do lance vencedor seja inferior ao montante total executado, tal prerrogativa poderá ser exercida tendo por perspectiva exclusivamente o valor da avaliação ou da maior oferta apresentada, prosseguindo a execução pelo saldo remanescente”.

(GAJARDONI, Fernando da Fonseca; *et al.* Comentários ao Código de Processo Civil. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 1132).

17. Não se pode desconsiderar que a alienação do imóvel tem por objetivo satisfazer o valor da dívida executada. Assim, estando ela satisfeita, deve a execução ser extinta (art. 924, II, do CPC/2015), não havendo motivo para prosseguir na alienação do bem penhorado.

18. Dessa forma, na execução sob o rito da Lei nº 5.741/1971, como expressamente previsto em seu art. 8º, para a remição da execução, é preciso apenas que o executado deposite em juízo “a importância que baste ao pagamento da dívida reclamada mais custas e honorários advocatícios”.

19. Ressalta-se que “a dívida reclamada”, mencionada no dispositivo, refere-se ao “saldo devedor”, com todos os encargos devidos, na forma do art. 2º, III, da Lei nº 5.741/1971, ou seja, o montante principal acrescido de “juros, multa e outros encargos contratuais fiscais e honorários advocatícios”.

4. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

20. Trata-se, na origem, de ação de execução de crédito hipotecário



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, na forma do rito especial previsto na Lei nº 5.741/1971, com aplicação subsidiária do CPC/2015.

21. No particular, houve a penhora e determinação de venda do imóvel hipotecado em praça pública, na forma dos arts. 3º, 4º e 6º da Lei nº 5.741/1971.

22. Conforme a situação fática definida pelo acórdão recorrido, o leilão do imóvel hipotecado ocorreu em 22/04/2021, arrematado pela recorrida CARLA VALERIA CATALDO PASSOS PINTO, no valor de R\$ 114.399,73, sendo colhidas apenas as assinaturas do leiloeiro e da arrematante.

23. Em 27/04/2021, a EMGEA, parte exequente e ora recorrida, apresentou contraproposta de quitação da dívida, no valor de R\$ 54.501,26, e a recorrente comprovou o depósito judicial de R\$ 54.581,26 em 03/05/2021, ou seja, antes da assinatura do auto de arrematação pelo Juiz.

24. O Tribunal de origem decidiu que “embora o auto não tenha sido assinado pelo juízo a quo quando da realização do leilão, não se verifica qualquer prejuízo à consecução do ato de arrematação em razão do vício formal indicado. A ausência de assinatura do juiz constitui mera irregularidade, sendo vício sanável” (e-STJ fl. 131).

25. Ocorre que, como visto, de acordo com os arts. 8º da Lei nº 5.741/1971 e 903 do CPC/2015, é possível a remição da execução pelo devedor desde que a quantia suficiente ao pagamento da dívida seja depositada em juízo, enquanto o auto de arrematação não for assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, momento em que, somente então, a arrematação será considerada perfeita e acabada.

26. Portanto, foi tempestivo o depósito remissivo efetuado pela



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recorrente antes da assinatura do auto de arrematação pelo juiz.

27. Quanto ao valor do depósito, o acórdão recorrido decidiu, com fulcro no art. 902 do CPC/2015, que não justifica a “remição do bem arrematado”, porquanto inferior ao valor da arrematação (e-STJ fl. 131).

28. Todavia, não se trata de hipótese de remição do bem, disposta no art. 902 do CPC/2015, mas de remição da execução, prevista no art. 8º da Lei nº 5.741/1971, de modo que o valor devido para a remição é o suficiente para pagar a dívida, incluídos os encargos adicionais, e não o valor da arrematação.

29. A partir dessas considerações, observa-se que a quantia depositada pela recorrente (R\$ 54.581,26) foi superior ao valor solicitado pela própria exequente – EMGEA – para a quitação da dívida (R\$ 54.501,26), em proposta apresentada nos autos, a quem cabia indicar o valor devido, incluídos os encargos adicionais, sendo, portanto, o depósito suficiente para a remição da execução, na forma do art. 8º da Lei nº 5.741/1971, merecendo reforma o acórdão recorrido.

5. DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL

30. Diante da análise do mérito em que foi acolhida a pretensão da recorrente, fica prejudicada a divergência jurisprudencial.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e dou-lhe PROVIMENTO para declarar tempestivo e integral o depósito remissivo efetuado pela recorrente CARMEN ROSA DE SA OLIVEIRA, ratificando a tutela provisória concedida.

Deixo de majorar honorários advocatícios, em virtude da ausência de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA
condenação na instância de origem.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0032287-5 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.996.063 / RJ**

Números Origem: 0119154-47.2017.4.02.5101 0156849-69.2016.4.02.5101 5006031-21.2021.4.02.0000
50060312120214020000 5006031212021402000001568496920164025101

PAUTA: 24/05/2022

JULGADO: 24/05/2022

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MARCUS VINICIUS AGUIAR MACEDO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CARMEN ROSA DE SA OLIVEIRA
ADVOGADOS : ROMEU FERNANDO CARVALHO DE SOUZA - RJ065722
PATRICE DESIRÉE NEVES DE MELLO - RJ112201
RECORRIDO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : CARLOS MARTINS DE OLIVEIRA - RJ019608
JULIANE MUSSAUER DE CARVALHO - RJ205210
RECORRIDO : EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA
ADVOGADOS : ÍTALO SCARAMUSSA LUZ - ES009173
ISAAC PANDOLFI - ES010550
ALINE SALES DOS SANTOS SCHMITTEL - ES017418
RECORRIDO : CARLA VALERIA CATALDO PASSOS PINTO
ADVOGADO : MAURO DE ABREU E LIMA - RJ068079

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Mútuo

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 e deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.