



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2432117 - SP (2023/0256722-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO
ADVOGADO : JOÃO ROBERTO EGYDIO PIZA FONTES - SP054771
AGRAVADO : CLAUDIA ALVES DE OLIVEIRA
AGRAVADO : CLAUDIA COELHO VELOSO
AGRAVADO : FABIO NASCIMENTO SANTOS
AGRAVADO : JAIRTON DA SILVA GONCALVES
AGRAVADO : LUIZ ANTONIO SIQUEIRA
ADVOGADO : WALDIR RAMOS DA SILVA - SP137904

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ARREMATACÃO DE IMÓVEL PENHORADO. VALOR INFERIOR AO DA AVALIAÇÃO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. Inexiste afronta dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

3. "*Admite-se a arrematação do bem pelo credor em segunda praça, ainda que seja o único licitante, desde que a venda não se dê por preço vil*" (AgRg no AREsp n. 542.564/AL, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 18/08/2016, DJe de 25/08/2016).

4. Inadmissível o conhecimento do recurso quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ.

III. Dispositivo

5. Agravo em recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministro Antonio Carlos Ferreira
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2432117 - SP (2023/0256722-8)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO
ADVOGADO : JOÃO ROBERTO EGYDIO PIZA FONTES - SP054771
AGRAVADO : CLAUDIA ALVES DE OLIVEIRA
AGRAVADO : CLAUDIA COELHO VELOSO
AGRAVADO : FABIO NASCIMENTO SANTOS
AGRAVADO : JAIRTON DA SILVA GONCALVES
AGRAVADO : LUIZ ANTONIO SIQUEIRA
ADVOGADO : WALDIR RAMOS DA SILVA - SP137904

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ARREMATACÃO DE IMÓVEL PENHORADO. VALOR INFERIOR AO DA AVALIAÇÃO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial na origem.

II. Razões de decidir

2. Inexiste afronta dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

3. *"Admite-se a arrematação do bem pelo credor em segunda praça, ainda que seja o único licitante, desde que a venda não se dê por preço vil"* (AgRg no AREsp n. 542.564/AL, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 18/08/2016, DJe de 25/08/2016).

4. Inadmissível o conhecimento do recurso quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ.

III. Dispositivo

5. Agravo em recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial pelos seguintes fundamentos: (a) inexistência de negativa de prestação jurisdicional, e (b) incidência da Súmula n. 7/STJ (fls. 222-224).

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado (fl. 73):

Cumprimento de sentença Arrematação Inconformismo centrado na impossibilidade do exequente arrematar o bem por valor inferior ao da avaliação, sob pena de enriquecimento sem causa, ocorrendo verdadeira adjudicação do imóvel. Agravante acena, ainda, com a ausência de intimação e anuência dos demais exequentes Descabimento Hipótese em que é lícito ao exequente arrematar o bem penhorado por preço inferior ao da avaliação, em igualdade de condições com outros pretendentes, desde que não ofereça preço vil Inteligência dos artigos 890 e 892, §1º, ambos do CPC - Decisão mantida - Agravo desprovido.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 110-112).

Nas razões do recurso especial (fls. 114-136), interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da CF, a parte recorrente alegou violação dos seguintes dispositivos legais:

(i) arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC, sustentando negativa de prestação jurisdicional, e

(ii) arts. 1º, 5º, 6º, 7º, 8º, 876, 892 e 903, § 1º, I, do CPC e 884 do CC, alegando que o Tribunal de origem viabilizou a expropriação de imóvel por um dos exequentes, por arrematação em leilão judicial, em valor inferior ao da avaliação do bem.

No agravo (fls. 227-253), afirma a presença dos requisitos de admissibilidade do especial.

Contraminuta apresentada (fls. 256-258).

É o relatório.

VOTO

A Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. Desse modo, não há falar em negativa de prestação jurisdicional, vício de fundamentação ou violação dos 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC.

Quanto à arrematação do bem penhorado em valor inferior ao da avaliação, a Corte local assim se pronunciou (fls. 74-76):

O inconformismo manifestado diz respeito acerca da possibilidade de a parte credora arrematar o bem penhorado, em valor diverso do de sua avaliação.

Consoante preconizado pelo artigo 891, parágrafo único, do Estatuto Processual vigente, considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.

De outra banda, não obstante seja assegurado ao credor adjudicar o bem penhorado, inexistente impedimento legal que obste valer-se da arrematação para fazê-lo, notadamente por não se inserir nas exceções do art. 890 do aludido Diploma Processual.

Ora, para efeitos processuais, a distinção entre os institutos da adjudicação e da arrematação diz respeito à preferência do credor na aquisição do bem penhorado, além disso, é cediço que a execução se desenvolve no interesse do exequente, de forma que é razoável que legislador tenha o prestigiado com a preferência sobre o bem constrito, sem concorrência de terceiros, por meio da adjudicação.

Contudo, é possível que, *prima facie*, o credor não tenha interesse no bem penhorado, mas apenas no fruto de sua alienação judicial, e nessas hipóteses, quando o procedimento expropriatório se encerrar sem licitantes, poderá ser mais interessante ao credor adquirir o bem do que buscar outros meios para satisfazer seu direito.

Deste modo, inexistindo interesse de terceiros sobre o bem penhorado, nada obsta a sua arrematação pelo exequente em igualdade de condições com quaisquer outras pessoas, desde que não ofereça lance por preço vil.

Desse modo, não assiste razão à parte recorrente, visto que o Tribunal a quo decidiu a matéria controvertida nos autos, ainda que contrariamente a seus interesses, não incorrendo em nenhum dos vícios previstos nos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC.

Quanto à suposta violação dos arts. 1º, 5º, 6º, 7º, 8º, 876, 892 e 903, § 1º, I, do CPC e 884 do CC, a parte recorrente sustentou a impossibilidade de arrematação de bem imóvel, por um dos exequentes, por preço inferior ao da avaliação previamente realizada.

Contudo, quanto à referida tese, destaca-se que o posicionamento adotado pela Corte de origem está em consonância com a orientação jurisprudencial desta Corte.

Com efeito, esta Corte Superior possui jurisprudência no sentido de que "*Admite-se a arrematação do bem pelo credor em segunda praça, ainda que seja o único licitante, desde que a venda não se dê por preço vil*" (AgRg no AREsp n. 542.564/AL, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, julgado em 18/08/2016, DJe de 25/08/2016).

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATAÇÃO DO BEM PELO CREDOR

NA SEGUNDA PRAÇA. VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO. PREÇO VIL NÃO CARACTERIZADO. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo interno contra decisão da Presidência que não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da falta de impugnação específica de fundamento decisório. Reconsideração.

2. "Admite-se a arrematação do bem pelo credor em segunda praça, ainda que seja o único licitante, desde que a venda não se dê por preço vil" (AgRg no AREsp 542.564/AL, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/08/2016, DJe de 25/08/2016).

3. No caso, o Tribunal de origem entendeu que o interstício de 8 (oito) meses entre a avaliação do perito e a praça na qual os imóveis foram arrematados não justifica a realização de novo trabalho pericial, afigurando-se suficiente a atualização do valor apontado pelo expert, com base na correção monetária apurada no período.

4. De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, via de regra, deve ser considerado como preço vil aquele em que a arrematação alcança valor inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, circunstância inexistente no caso dos autos.

5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e negar provimento ao recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 1.571.154/ES, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/4/2022, DJe de 23/5/2022.)

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.432.117 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2023/0256722-8

Número de Origem:

10423101020148260100

104231010201482601008972014

20321677020228260000

2032167702022826000050000

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO

ADVOGADO : JOÃO ROBERTO EGYDIO PIZA FONTES - SP054771

AGRAVADO : CLAUDIA ALVES DE OLIVEIRA

AGRAVADO : CLAUDIA COELHO VELOSO

AGRAVADO : FABIO NASCIMENTO SANTOS

AGRAVADO : JAIRTON DA SILVA GONCALVES

AGRAVADO : LUIZ ANTONIO SIQUEIRA

ADVOGADO : WALDIR RAMOS DA SILVA - SP137904

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, João Otávio de Noronha, Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025