SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2123956 - AL(2024/0043511-3)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO MOURA RIBEIRO** |
| RECORRENTE | : | EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA |
| OUTRO NOME | : | EMPRESA GESTORA DE ATIVOS |
| ADVOGADO | : | SADI BONATTO - PR010011 |
| RECORRIDO | : | P.H.ENGENHARIA LTDA |
| ADVOGADOS | : | FLÁVIO DE ALBUQUERQUE MOURA - AL004343B<br>ALESSANDRA TEIXEIRA JOCA DE ALBUQUERQUE MOURA - AL007868 |
| RECORRIDO | : | JEFFERSON DE LIMA ARAÚJO FILHO |
| RECORRIDO | : | RUTH MARANHAO LYRA DE CARVALHO |
| RECORRIDO | : | FERNANDO LYRA DE CARVALHO |
| ADVOGADO | : | FÁBIO COSTA DE ALMEIDA FERRARIO - AL003683 |
| RECORRIDO | : | CONSTRUTORA LIMA ARAÚJO LTDA |
| ADVOGADOS | : | FLÁVIO DE ALBUQUERQUE MOURA - AL004343B<br>ALESSANDRA TEIXEIRA JOCA DE ALBUQUERQUE MOURA - AL007868 |
| INTERES. | : | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |
| INTERES. | : | ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS ADVOGADOS DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ADVOCEF |

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA SOBRE IMÓVEL. REDUÇÃO DE CONSTRIÇÃO APÓS DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL. NOVA AVALIAÇÃO. ARTS. 873 E 874 DO CPC. DESNECESSIDADE NA ESPÉCIE. SUFICIÊNCIA DA GARANTIA. ATUALIZAÇÃO DO DÉBITO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF, POR ANALOGIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO ÚTIL. SÚMULA 282/STF, POR ANALOGIA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que manteve a redução da penhora de imóvel, em execução de título extrajudicial, após desapropriação de cerca de 2% da área, por entender suficiente a garantia frente ao crédito atualizado.

Documento eletrônico VDA55868950 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/04/2026 12:57:47
Publicação no DJEN/CNJ de 16/04/2026. Código de Controle do Documento: 1227eb53-3f04-4bb3-bc0d-97be21aa1044

2. O objetivo recursal é decidir se (i) é indispensável nova avaliação do bem antes da redução da penhora, nos termos dos arts. 873 e 874 do CPC; (ii) a ausência de atualização integral do saldo devedor impede a redução da penhora.

3. A redução da penhora é legítima quando o imóvel já conta com avaliações robustas e a garantia permanece superior a três vezes o crédito atualizado; impor nova avaliação, sem demonstrar defasagem concreta, demanda revolvimento de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

4. A alegação de falta de atualização do débito não prospera, pois o acórdão afirma estar o montante atualizado com base em laudo pericial, sendo inviável, em recurso especial, infirmar esse quadro fático (Súmula 7/STJ). Além disso, a indicação genérica dos arts. 873 e 874 do CPC é insuficiente para sustentar tese específica sobre metodologia de atualização (Súmula 284/STF, por analogia), e o ponto carece de prequestionamento útil (Súmula 282/STF, por analogia).

5. Recurso especial não conhecido.

## ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de abril de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

**Documento eletrônico VDA55868950 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 14/04/2026 12:57:47**
**Publicação no DJEN/CNJ de 16/04/2026. Código de Controle do Documento: 1227eb53-3f04-4bb3-bc0d-97be21aa1044**

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2123956 - AL(2024/0043511-3)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | : | **MINISTRO MOURA RIBEIRO** |
| RECORRENTE | : | EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA |
| OUTRO NOME | : | EMPRESA GESTORA DE ATIVOS |
| ADVOGADO | : | SADI BONATTO - PR010011 |
| RECORRIDO | : | P.H.ENGENHARIA LTDA |
| ADVOGADOS | : | FLÁVIO DE ALBUQUERQUE MOURA - AL004343B<br>ALESSANDRA TEIXEIRA JOCA DE ALBUQUERQUE MOURA - AL007868 |
| RECORRIDO | : | JEFFERSON DE LIMA ARAÚJO FILHO |
| RECORRIDO | : | RUTH MARANHAO LYRA DE CARVALHO |
| RECORRIDO | : | FERNANDO LYRA DE CARVALHO |
| ADVOGADO | : | FÁBIO COSTA DE ALMEIDA FERRARIO - AL003683 |
| RECORRIDO | : | CONSTRUTORA LIMA ARAÚJO LTDA |
| ADVOGADOS | : | FLÁVIO DE ALBUQUERQUE MOURA - AL004343B<br>ALESSANDRA TEIXEIRA JOCA DE ALBUQUERQUE MOURA - AL007868 |
| INTERES. | : | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |
| INTERES. | : | ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS ADVOGADOS DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL ADVOCEF |

**EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA SOBRE IMÓVEL. REDUÇÃO DE CONSTRIÇÃO APÓS DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL. NOVA AVALIAÇÃO. ARTS. 873 E 874 DO CPC. DESNECESSIDADE NA ESPÉCIE. SUFICIÊNCIA DA GARANTIA. ATUALIZAÇÃO DO DÉBITO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. DEFICIÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF, POR ANALOGIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO ÚTIL. SÚMULA 282/STF, POR ANALOGIA. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Recurso especial contra acórdão que manteve a redução da penhora de imóvel, em execução de título extrajudicial, após desapropriação de cerca de 2% da área, por entender suficiente a garantia frente ao crédito atualizado.

**Documento eletrônico VDA55615319 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:53**
**Código de Controle do Documento: ee9ff13f-9540-4c60-85da-37193951d6ce**

2. O objetivo recursal é decidir se (i) é indispensável nova avaliação do bem antes da redução da penhora, nos termos dos arts. 873 e 874 do CPC; (ii) a ausência de atualização integral do saldo devedor impede a redução da penhora.

3. A redução da penhora é legítima quando o imóvel já conta com avaliações robustas e a garantia permanece superior a três vezes o crédito atualizado; impor nova avaliação, sem demonstrar defasagem concreta, demanda revolvimento de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

4. A alegação de falta de atualização do débito não prospera, pois o acórdão afirma estar o montante atualizado com base em laudo pericial, sendo inviável, em recurso especial, infirmar esse quadro fático (Súmula 7/STJ). Além disso, a indicação genérica dos arts. 873 e 874 do CPC é insuficiente para sustentar tese específica sobre metodologia de atualização (Súmula 284/STF, por analogia), e o ponto carece de prequestionamento útil (Súmula 282/STF, por analogia).

5. Recurso especial não conhecido.

## RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA (EMGEA) contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, assim ementado:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. REDUÇÃO DE PENHORA. POSSIBILIDADE. 1. Agravo de instrumento interposto pela EMGEA em face de decisão que, em sede de Execução de Título Extrajudicial, deferiu o pedido das partes executadas de redução da penhora realizada sobre o imóvel "Fazenda Acapulco" relativo à área (cerca de 2% de imóvel) que fora objeto de declaração de utilidade pública para fins de desapropriação através do Decreto nº 9.336 de 7 de dezembro de 2022. 2. Cuida-se, na origem, de Execução de Título Extrajudicial em que fora penhorado imóvel (Fazenda Acapulco) avaliado pelo oficial de justiça em R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) - ID. 3108070. Consta dos autos, ainda, avaliação realizada em Laudo Circunstanciado no montante R$ 44.194.223,00 (quarenta e quatro milhões, cento e noventa e quatro mil e duzentos e vinte e três reais) conforme disposto no ID. 3108066. 3. Ao contrário do que afirma a agravante, o montante executado se encontra atualizado, perfazendo a quantia de R$ 7.652.234,42 (sete milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil, duzentos e trinta e quatro reais e quarenta e dois centavos), conforme Laudo Pericial exarado no processo de Embargos à Execução nº 0002553-66.2001.4.5.8000, vinculado à execução de origem (ID. 11980059). 4. Ademais, andou bem o Juízo de origem ao destacar que: "Analisando os autos, entendo pela desnecessidade de*

**Documento eletrônico VDA55615319 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:53**
**Código de Controle do Documento: ee9ff13f-9540-4c60-85da-37193951d6ce**

*avaliação judicial do imóvel denominado "Fazenda Acapulco", uma vez que já houve avaliação por oficial de justiça, reconhecida em decisão proferida nestes autos, e que estabelece o valor do bem em R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais) - ID. 3108070, fls. 321, 336 do PDF), sendo suficiente à formação da convicção deste magistrado. Ademais, não há nada que infirme a sua fé, nos termos do art. 427, Parágrafo Único do NCPC [1] ." 5. Ora, não colhe o argumento da agravante de necessidade de nova avaliação do bem em função de possível depreciação pelo decurso do tempo. Em verdade, a tendência dos imóveis é de valorização com o decurso do tempo, e não o contrário. Ademais, consoante destacado anteriormente, há nos autos avaliação realizada em Laudo Circunstanciado no montante R$ 44.194.223,00 (quarenta e quatro milhões, cento e noventa e quatro mil e duzentos e vinte e três reais) conforme disposto no ID. 3108066. 6. Assim, resta mais do que nítido que a redução da penhora relativa ao percentual do imóvel que fora declarado de utilidade pública para fins de desapropriação através do Decreto nº 9.336 de 7 de dezembro de 2022 não afetará a garantia existente nos presentes autos, dado que o valor do imóvel corresponde a mais de três vezes o valor atualizado da execução. 7. Agravo de instrumento desprovido.*

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, EMGEA apontou **(1)** violação dos arts. 873 e 874 do Código de Processo Civil, sustentando ser indispensável nova avaliação do imóvel antes da redução da penhora, pois a última avaliação é de 2016, há significativo lapso temporal, houve desapropriação de parcela da Fazenda Acapulco e a oscilação do mercado pode ter alterado substancialmente o preço; **(2)** necessidade de atualização do saldo devedor, afirmando que nos embargos à execução o valor de R$ 1.693.937,74 (um milhão, seiscentos e noventa e três mil, novecentos e trinta e sete reais e setenta e quatro centavos) foi atualizado apenas até 8/10/1999, o que colocaria em risco o crédito da empresa pública e potencialmente o erário, razão pela qual a redução da penhora sem prévia reavaliação e sem atualização integral do débito não deveria ter sido determinada.

Houve apresentação de contrarrazões por P.H. ENGENHARIA LTDA. (P.H. ENGENHARIA), pugnando pela inadmissibilidade do especial, sob o argumento de que a garantia é mais que suficiente, a redução abrange apenas 2,063% do imóvel e o montante executado está atualizado; sustentou que não há afronta aos arts. 873 e 874 do CPC e que a pretensão demanda reexame fático-probatório, atraindo a Súmula 7/STJ.

O apelo nobre foi admitido na origem, com registro de que a controvérsia envolve, em essência, a aplicação dos arts. 873 e 874 do CPC, estando presentes os requisitos de admissibilidade.

É o relatório.

**Documento eletrônico VDA55615319 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:53**
**Código de Controle do Documento: ee9ff13f-9540-4c60-85da-37193951d6ce**

## VOTO

No caso, a execução de título extrajudicial recaiu sobre o imóvel Fazenda Acapulco, avaliado pelo oficial de justiça em R$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões) e, em laudo circunstanciado, em R$ 44.194.223,00 (quarenta e quatro milhões, cento e noventa e quatro mil, duzentos e vinte e três reais); o crédito atualizado foi fixado em R$ 7.652.234,42 (sete milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil, duzentos e trinta e quatro reais e quarenta e dois centavos), e a redução da penhora decorreu da desapropriação de cerca de 2% da área, considerada pelo acórdão como preservando a suficiência da garantia.

O objetivo recursal é reformar o acórdão para determinar a realização de nova avaliação do bem e a atualização integral do saldo devedor, afastando a redução da penhora até que tais medidas sejam implementadas, por suposta ofensa aos arts. 873 e 874 do CPC, com preservação do crédito público e da efetividade da execução.

**(1)** Da alegada violação dos arts. 873 e 874 do CPC pela ausência de nova avaliação do imóvel antes da redução da penhora

EMGEA sustentou que o Tribunal federal teria reduzido a penhora sem observância aos arts. 873 e 874 do CPC, porquanto a avaliação mais recente do bem remontou a 2016, haveria impacto de oscilação de mercado e, além disso, sobreveio desapropriação de parcela da Fazenda Acapulco, fatores que, no seu entender, imporiam reavaliação prévia para resguardar a suficiência da garantia.

Contudo, o recurso não prevalece.

O acórdão recorrido explicitou, com base em elementos objetivos dos autos, que a garantia permanecia suficiente, dispensando a realização de nova avaliação.

Em síntese, registrou que já havia avaliação por oficial de justiça em R$ 26.000.000,00 e Laudo Circunstanciado em R$ 44.194.223,00 (quarenta e quatro milhões, cento e noventa e quatro mil, duzentos e vinte e três reais), ao passo que o débito atualizado perfazia R$ 7.652.234,42 (sete milhões, seiscentos e cinquenta e dois mil, duzentos e trinta e quatro reais e quarenta e dois centavos), de modo que a redução relativa a apenas 2,063% da área, declarada de utilidade pública para fins de desapropriação, não afetaria a efetividade da constrição (e-STJ, fls. 262-265).

O voto transcreveu, ainda, trecho da decisão originária:

> *Analisando os autos, entendo pela desnecessidade de avaliação judicial do imóvel denominado 'Fazenda Acapulco', uma vez que já houve avaliação por oficial de justiça (…) sendo suficiente à formação*

**Documento eletrônico VDA55615319 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:53**
**Código de Controle do Documento: ee9ff13f-9540-4c60-85da-37193951d6ce**

> *da convicção deste magistrado. Ademais, não há nada que infirme a sua fé, nos termos do art. 427, Parágrafo Único do NCPC* (e-STJ, fls. 265-267).

Nesse quadro probatório, a pretensão recursal de impor reavaliação em razão de "valorização ou depreciação" genérica do mercado e do lapso temporal, sem infirmar os fundamentos objetivos adotados, demandaria o revolvimento da moldura fática delineada pelo Tribunal federal, o que encontra óbice intransponível na Súmula 7/STJ.

A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que, para afastar a conclusão do Tribunal de origem sobre a desnecessidade de nova avaliação, seria imprescindível o reexame de fatos e provas, o que é vedado nesta instância especial.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes julgados:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/15). AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. LEILÃO.* ***LAPSO TEMPORAL ENTRE A AVALIAÇÃO E A ALIENAÇÃO DOS BENS PENHORADOS. DESNECESSIDADE DE REAVALIAÇÃO.*** *VIOLAÇÃO AO ARTIGO 1.022 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. AVALIAÇÃO. ALEGAÇÃO.* ***DEFASAGEM. VALOR. TRIBUNAL A QUO. REQUISITOS DO ART. 873, DO CPC/2015. INEXISTENTES. ELEMENTO NOVO. INEXISTÊNCIA. REVISÃO. FATO. PROVA. DESCABIMENTO. SÚMULA Nº 7/STJ.***
> *AGRAVO DESPROVIDO.*
> (AgInt no AREsp n. 2.069.660/RJ, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 26/9/2022, DJe de 29/9/2022)

> *DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. NECESSIDADE DE REAVALIAÇÃO DOS VALORES DE BENS PENHORADOS NÃO AFERIDA PELO TRIBUNAL A QUO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 1. Execução de título extrajudicial. 2.* ***A jurisprudência desta Corte perfilha entendimento de que "decorrido considerável lapso temporal entre a avaliação e a hasta pública, a rigor deve-se proceder à reavaliação do bem penhorado. Para tanto, porém, é imprescindível que a parte traga elementos capazes de demonstrar a efetiva necessidade dessa reavaliação"*** *( REsp 1269474/SP, TERCEIRA TURMA, DJe 13/12/2011). 3.* ***O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.*** *4. Agravo interno não provido.*
> (AgInt nos EDcl no AREsp 1.773.822/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, Julgamento: 11/5/2021, TERCEIRA TURMA, DJe 14/5/2021)

**Documento eletrônico VDA55615319 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:53**
**Código de Controle do Documento: ee9ff13f-9540-4c60-85da-37193951d6ce**

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM. COMPROVAÇÃO DE DEFASAGEM DA AVALIAÇÃO. AUSÊNCIA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. SÚMULA 83 DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. "Decorrido considerável lapso temporal entre a avaliação e a hasta pública, a rigor deve-se proceder à reavaliação do bem penhorado. Para tanto, porém, é imprescindível que a parte traga elementos capazes de demonstrar a efetiva necessidade dessa reavaliação. Exegese do art. 683, II, do CPC.".( REsp 1.269.474/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 06.12.2011, DJe 13.12.2011). 2. A Corte local, após a análise dos elementos fático-probatórios dos autos, concluiu que: "**O agravante não trouxe elementos de prova seguros para demonstrar que o valor da avaliação se encontra defasado, não sendo suficiente a alegação de decurso de tempo e instalação do Consulado Americano nas proximidades**. Há que se ponderar que, fato notório, o valor dos imóveis face à crise econômica e financeira que assola o País, tem até decaído.". **Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido não é possível em sede de recurso especial, pois demandaria, necessariamente, reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.** 3. Agravo interno não provido.*
>
> (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp 1.638.093/RS, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Julgamento: 23/11/2020, QUARTA TURMA, DJe 1º/12/2020)

Como assentado na doutrina, o STJ aprecia o direito federal à luz da verdade ou falsidade dos fatos tal como estabelecidos na decisão recorrida, sendo vedado modificar o quadro fático:

> *Uma vez conhecido o recurso, o Supremo Tribunal Federal e o Superior Tribunal de Justiça está autorizado a examinar os fatos do caso tal como estabelecidos pela decisão recorrida. Isso quer dizer que as questões impugnadas mediante recurso extraordinário ou recurso especial devem ser julgadas à luz da verdade ou falsidade estabelecida pela decisão recorrida a respeito das alegações de fato. (…) Estabelecer a verdade ou a falsidade das alegações de fato constitui tarefa sobre as quais as Cortes de Justiça têm a última palavra em nosso sistema jurídico - esse é o sentido que deve ser outorgado aos enunciados das Súmulas 279 do STF e 7 do STJ".*
>
> (LUIZ GUILHERME MARINONI e DANIEL MITDIIERO. Recurso Extraordinário e Recurso Especial. Do Juss Litigaroris ao Jus Constitutionis. São Paulo: RT, 2019, p. 189).

**Documento eletrônico VDA55615319 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:53**
**Código de Controle do Documento: ee9ff13f-9540-4c60-85da-37193951d6ce**

Ademais, as razões não alcançaram fundamento autônomo do julgado: a Corte local destacou que, mesmo considerada a desapropriação mínima de 2,063% da área, a garantia excedia em mais de três vezes o crédito atualizado (e-STJ, fls. 265-267).

A impugnação recursal, ao concentrar-se na antiguidade da avaliação e na oscilação do mercado sem demonstrar a inadequação concreta da base comparativa já constante dos autos (auto oficial e laudo circunstanciado), incorreu em deficiência dialética, pois não rebateu especificamente todos os pilares do acórdão, atraindo, por analogia, a incidência do entendimento segundo o qual cabe ao recorrente infirmar todos os motivos suficientes de manutenção do julgado.

Por fim, não procede a leitura dos arts. 873 e 874 do CPC como obrigação de reavaliar o bem em todo e qualquer caso de lapso temporal; ao contrário, tais dispositivos resguardam a suficiência da penhora, facultando ao juízo reduzir a constrição quando o bem estiver avaliado em valor superior ao crédito e indicando, quando pertinente, a realização de nova avaliação.

Considerando o acórdão, havia dupla avaliação robusta (oficial e laudo circunstanciado) e a penhora era superior a três vezes o débito atualizado, circunstância que autoriza a redução sem novo laudo, justamente para cumprir o comando do art. 874 do CPC de adequação da penhora aos “bens suficientes para a satisfação do crédito”.

Pretender o contrário, sem demonstração concreta de insuficiência, significa rediscutir matéria fática e probatória, inviável em recurso especial. Assim sendo, pela necessidade de se revolver conteúdo fático-probatório, com incidência da Súmula 7/STJ, não é possível conhecer da questão federal invocada, no ponto.

**(2)** Da necessidade de atualização do saldo devedor e do suposto risco ao crédito público

EMGEA afirmou que, nos embargos à execução, o valor de R$ 1.693.937,74 (um milhão, seiscentos e noventa e três mil, novecentos e trinta e sete reais e setenta e quatro centavos) teria sido atualizado apenas até 8/10/1999, o que, segundo sustentou, colocaria em risco o crédito público, tornando indevida a redução da penhora sem atualização integral do débito.

Todavia, melhor sorte não se reserva ao recurso.

O acórdão recorrido foi explícito ao consignar que *o montante executado se encontra atualizado, perfazendo a quantia de R$ 7.652.234,42 (…), conforme Laudo Pericial exarado no processo de Embargos à Execução nº 0002553-66.2001.4.5.8000, vinculado à execução de origem* (e-STJ, fls. 264/265).

**Documento eletrônico VDA55615319 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:53**
**Código de Controle do Documento: ee9ff13f-9540-4c60-85da-37193951d6ce**

Em outras palavras, a premissa fática central invocada por EMGEA – ausência de atualização – foi afastada pela instância ordinária com base em prova pericial específica.

Infirmar tal conclusão demanda reexame de prova, o que é obstado pela Súmula 7/STJ. A distinção entre admissibilidade e mérito deve ser preservada: a cognição especial não se presta a reconfigurar o quadro fático-probatório, mas apenas a uniformizar o direito federal sobre ele aplicado.

A esse respeito:

> *PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7/STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. ART. 1.025 DO CPC/2015. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. PREQUESTIONAMENTO FICTO NÃO CARACTERIZADO. DECISÃO MANTIDA. 1.* ***O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).*** *2. A Corte local concluiu que não ocorreu cerceamento de defesa e que cabe ao magistrado, ao proferir a sentença, a análise da suficiência das provas produzidas nos autos. Alterar esse entendimento demandaria o reexame das provas produzidas nos autos, o que é vedado em recurso especial. 3. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem enfrentamento do tema pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor da Súmula n. 211 do STJ. 4. Para a admissão do prequestionamento ficto previsto no art. 1.025 do CPC/2015, exige-se que, no recurso especial, seja indicada a violação do art. 1.022 do CPC/2015 quanto às teses que se pretende prequestionar, a fim de possibilitar ao órgão julgador verificar a existência do vício imputado ao julgado de origem, o qual, uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei, o que não ocorreu. 5. A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que as matérias de ordem pública também devem atender ao pressuposto constitucional do prequestionamento. 6. Agravo interno a que se nega provimento.*
>
> (AgInt no AREsp 2.173.629/SP, Julgamento: 28/11/2022, QUARTA TURMA, DJe 5/12/2022)

Além disso, a insurgência careceu de adequada indicação de violação de norma federal que tratasse, especificamente, da metodologia de atualização ou da invalidade do laudo pericial referenciado no acórdão.

**Documento eletrônico VDA55615319 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:53**
**Código de Controle do Documento: ee9ff13f-9540-4c60-85da-37193951d6ce**

A invocação genérica dos arts. 873 e 874 do CPC, que tratam de suficiência e ajuste da penhora, não ampara tese de ausência de atualização ou de irregularidade técnica do laudo, atraindo a Súmula 284/STF por deficiência de fundamentação quanto ao ponto.

E, por envolver tema resolvido em esfera própria nos embargos à execução vinculados, sem demonstração de ter havido debate jurídico federal específico e decisão a respeito na Corte regional sobre eventual ofensa a dispositivo de lei federal atinente aos critérios de atualização, é inviável, de todo modo, o conhecimento do apelo nessa parte por ausência de prequestionamento útil, nos termos da Súmula 282/STF, por analogia.

Em suma, o acórdão federal, com base em avaliação oficial e laudo circunstanciado, além de valor pericial atualizado do crédito, demonstrou a suficiência da garantia mesmo após a desapropriação mínima, e a pretensão recursal não desconstituiu esses fundamentos sem incidir em reexame de fatos e provas.

Nessas condições, **NÃO CONHEÇO** do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários de advogado em razão da ausência de anterior fixação da verba nos autos.

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

É o voto.

**Documento eletrônico VDA55615319 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 06/04/2026 10:52:53**
**Código de Controle do Documento: ee9ff13f-9540-4c60-85da-37193951d6ce**

# SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## TERMO DE JULGAMENTO
## TERCEIRA TURMA

**REsp 2.123.956 / AL**

Número Registro: 2024/0043511-3 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00001072720004058000 00025536620014580000 08060824220174050000 08073674120154050000 08090130820234050000 80608242201740500000 1072720004058000 25536620014580000 50038945120174040000 80736741201540500000 80901308202340500000

Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

**Presidente da Sessão**

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

**Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

| | | |
|---|---|---|
| RECORRENTE | : | EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A. - EMGEA |
| OUTRO NOME | : | EMPRESA GESTORA DE ATIVOS |
| ADVOGADO | : | SADI BONATTO - PR010011 |
| RECORRIDO | : | P.H.ENGENHARIA LTDA |
| ADVOGADOS | : | ALESSANDRA TEIXEIRA JOCA DE ALBUQUERQUE MOURA - AL007868 |
| | | FLÁVIO DE ALBUQUERQUE MOURA - AL004343B |
| RECORRIDO | : | JEFFERSON DE LIMA ARAÚJO FILHO |
| RECORRIDO | : | RUTH MARANHAO LYRA DE CARVALHO |
| RECORRIDO | : | FERNANDO LYRA DE CARVALHO |
| ADVOGADO | : | FÁBIO COSTA DE ALMEIDA FERRARIO - AL003683 |
| RECORRIDO | : | CONSTRUTORA LIMA ARAÚJO LTDA |
| ADVOGADOS | : | ALESSANDRA TEIXEIRA JOCA DE ALBUQUERQUE MOURA - AL007868 |
| | | FLÁVIO DE ALBUQUERQUE MOURA - AL004343B |
| INTERES. | : | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |
| INTERES. | : | ASSOCIAÇÃO NACIONAL DOS ADVOGADOS DA CAIXA |

**Documento eletrônico VDA55853900 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/04/2026 00:44:15**
**Código de Controle do Documento: 0c4114e1-7618-49db-b0b8-867354684b2d**

ECONÔMICA FEDERAL ADVOCEF

ASSUNTO : DIREITO DA SAÚDE - SUPLEMENTAR - PLANOS DE SAÚDE

**TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/04/2026 a 13/04/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 13 de abril de 2026

**Documento eletrônico VDA55853900 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006**
**Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 14/04/2026 00:44:15**
**Código de Controle do Documento: 0c4114e1-7618-49db-b0b8-867354684b2d**