



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2711858 - DF (2024/0283381-0)

RELATOR : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**
AGRAVANTE : DEUSDETE SOARES BENEVIDES
AGRAVANTE : KELCIE SIMONE LACERDA BENEVIDES
ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DE ARRUDA - DF012386
ANTÔNIO CARLOS ALVES DINIZ - DF012674
AGRAVADO : RICARDO PERES MORHY
AGRAVADO : ANGELA MARIA RIBEIRO MORHY
ADVOGADOS : ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
AVENIR GOMES RODRIGUES JUNIOR - GO035265

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ARREMATACÃO. PREÇO VIL. AUSÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a caracterização do preço vil se dá quando o bem penhorado for arrematado por valor inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor originariamente atribuído pelo laudo de avaliação.

3. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

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 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 27 de agosto de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2711858 - DF (2024/0283381-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : DEUSDETE SOARES BENEVIDES
AGRAVANTE : KELCIE SIMONE LACERDA BENEVIDES
ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DE ARRUDA - DF012386
ANTÔNIO CARLOS ALVES DINIZ - DF012674
AGRAVADO : RICARDO PERES MORHY
AGRAVADO : ANGELA MARIA RIBEIRO MORHY
ADVOGADOS : ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604
AVENIR GOMES RODRIGUES JUNIOR - GO035265

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. AUSÊNCIA. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a caracterização do preço vil se dá quando o bem penhorado for arrematado por valor inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor originariamente atribuído pelo laudo de avaliação.

3. A reforma do julgado demandaria o reexame do contexto fático-probatório, procedimento vedado na estreita via do recurso especial, a teor da Súmula nº 7/STJ.

4. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por DEUSDETE SOARES BENEVIDES e OUTRA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial. O apelo extremo, fundamentado no art. 105, III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios assim ementado:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL. LEILÃO ELETRÔNICO. ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. VALOR MÍNIMO. PERCENTUAL SOBRE O VALOR DA AVALIAÇÃO.

I – Os direitos possessórios sobre imóvel pertencentes aos executados foram alienados por meio de leilão eletrônico, em valor superior ao lance inicial correspondente a 70% da avaliação judicial, conforme determinado pela MM. Juíza, por isso não configurada a alienação por preço vil, art. 891, parágrafo único, do CPC.

II – Agravo de instrumento desprovido" (e-STJ fl. 576).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 599/611).

No recurso especial (e-STJ fls. 613/621), as recorrentes alegam, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) arts. 489, II e § 1º, I, II e III, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil - aduzem que o Tribunal de origem incorreu em negativa de prestação jurisdicional ao deixar de se manifestar de forma adequada sobre o tema do preço vil, o que implica vício de procedimento, visto que os embargos de declaração demonstraram que, entre a avaliação e o leilão, passaram-se mais de dois anos, e que a arrematação foi inferior a 40% (quarenta por cento) do valor real de mercado, caracterizando preço vil, possível de ser comprovado mediante o enfrentamento dos laudos técnicos juntados aos autos;

(ii) arts. 805, 891, 893 e 903, § 1º, I, do CPC - sustentam que a alienação ocorreu por preço vil, pois o imóvel foi arrematado por valor inferior a 40% (quarenta por cento) do valor de avaliação e a jurisprudência do STJ determina que, passados mais de dois anos entre a avaliação e o leilão, deve-se realizar nova avaliação. Além disso, não houve pagamento integral do valor arrematado, o que impede a expedição da carta de arrematação e a imissão na posse do arrematante.

Ao final, requerem o provimento do recurso.

Sem contrarrazões, o recurso foi inadmitido na origem, sobrevindo a interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

A discussão nos autos gira em torno da arrematação de direitos possessórios sobre um imóvel localizado em Vicente Pires, Brasília/DF, que foi objeto de leilão judicial.

Deusdete Soares Benevides e Kelcie Simone Lacerda Benevides interpuseram agravo de instrumento contra a decisão do magistrado de primeiro grau de jurisdição que, nos autos de cumprimento de sentença, rejeitou a impugnação à arrematação.

As recorrentes alegaram que a arrematação ocorreu por preço vil, inferior a 40% (quarenta por cento) do valor real de mercado do imóvel, e que a avaliação judicial utilizada para o leilão foi realizada mais de dois anos antes, durante a pandemia de Covid-19, o que teria causado desvalorização dos imóveis, de modo que pleitearam a realização de nova avaliação do imóvel e a anulação do leilão.

O Tribunal local negou provimento ao recurso com base no fato de que os direitos possessórios sobre o imóvel foram alienados por meio de leilão eletrônico em valor superior ao lance inicial, correspondente a 70% (setenta por cento) da avaliação judicial, conforme determinado pelo juízo de origem, não restando configurada a alienação por preço vil.

Também foi destacado que o parcelamento do valor da arrematação está de acordo com o § 1º do art. 895 do CPC, que permite o pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o restante em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea.

No tocante ao pedido de nova avaliação do imóvel, o acórdão recorrido entendeu por sua desnecessidade por já ter a questão sido objeto de análise anterior, ainda com recurso pendente de apreciação sem atribuição de efeito suspensivo, e que a avaliação judicial realizada em 26/6/2021, apontando o valor do imóvel em R\$ 2.013.330,27 (dois milhões, treze mil, trezentos e trinta reais e vinte e sete centavos), foi considerada válida. Foi consignado que, conforme o edital do leilão eletrônico, os lances não poderiam ser inferiores a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, e o imóvel foi arrematado por um valor superior a esse percentual, afastando a alegação de preço vil.

Nesse contexto, no que diz respeito à alegada negativa de prestação jurisdicional, agiu corretamente o Tribunal de origem ao rejeitar os embargos declaratórios por inexistir omissão, contradição, obscuridade ou erro material no acórdão embargado, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

A propósito:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PREVIDENCIÁRIAS. PREVIDÊNCIA PRIVADA. ENCERRAMENTO DO PLANO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/2015. INOCORRÊNCIA. REEXAME DE FATOS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Ação de devolução de parcelas previdenciárias.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, inexistente a violação do art. 489 do CPC/15.

4. O reexame de fatos e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

5. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

6. A incidência das Súmulas 5 e 7/STJ prejudicam a análise do dissídio jurisprudencial pretendido. Precedentes desta Corte.

7. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 2.183.495/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 28/11/2022, DJe de 30/11/2022 - grifou-se)

Registra-se que, mesmo à luz do art. 489 do CPC, o órgão julgador não estaria obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas a respeito daqueles capazes de, em tese, de algum modo, infirmar a conclusão adotada pelo órgão julgador (inciso IV). A motivação contrária ao interesse da parte, ou mesmo omissa em relação a pontos considerados irrelevantes pelo julgador, não autoriza o acolhimento dos embargos declaratórios.

No mais, o acórdão recorrido encontra-se em perfeita harmonia com a jurisprudência desta Corte, uma vez que o preço da arrematação ultrapassou o percentual de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do imóvel.

Ademais, as conclusões do Tribunal local acerca do mérito da demanda decorreram inquestionavelmente da análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos, de modo que o acolhimento da pretensão recursal para entender que o imóvel

foi arrematado por preço vil demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe a Súmula nº 7/STJ.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. BEM IMÓVEL. ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO COMBATIDO. IMPUGNAÇÃO. DEFICIÊNCIA. REVISÃO FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE.

1. De acordo com a jurisprudência desta Corte, não se caracteriza preço vil quando o bem leiloadado é arrematado por valor superior a 50% (cinquenta por cento) de sua avaliação, como na hipótese em tela.

(...)

4. Dissentir da conclusão a que chegou o acórdão recorrido, de modo a se aferir eventual desvalorização do bem pelo transcurso do tempo, demandaria incursão fático-probatória, providência vedada pela Súmula 7 do STJ.

5. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp 2.193.836/RJ, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 12/3/2024)

Por fim, esclareça-se que os fundamentos acima adotados também incidem em relação ao recurso interposto pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Ante o exposto, conheço do agravo para conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento.

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, tendo em vista que não foram arbitrados na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.711.858 / DF
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0283381-0

Número de Origem:

07241093820188070001 07405060520238070000 20160110626247 7241093820188070001
7405060520238070000

Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DEUSDETE SOARES BENEVIDES

AGRAVANTE : KELCIE SIMONE LACERDA BENEVIDES

ADVOGADOS : GUSTAVO FREIRE DE ARRUDA - DF012386

ANTÔNIO CARLOS ALVES DINIZ - DF012674

AGRAVADO : RICARDO PERES MORHY

AGRAVADO : ANGELA MARIA RIBEIRO MORHY

ADVOGADOS : ROBERTO MARIANO DE OLIVEIRA SOARES - DF023604

AVENIR GOMES RODRIGUES JUNIOR - GO035265

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ADIMPLEMENTO E EXTINÇÃO -
PAGAMENTO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/08/2025 a 25/08/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Os Srs. Ministros Nancy Andrigli, Humberto Martins, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 25 de agosto de 2025