



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2197417 - RJ (2025/0047738-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE** : CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA  
**RECORRIDO** : ELIAS FRANCISCO RICARDO  
**ADVOGADO** : FELIPE DA SILVA SIMÃO - RJ102190

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. ADJUDICAÇÃO DIRETA. POSSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AVALIAÇÃO. 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, ainda que não no sentido pretendido pela parte.  
2. É possível a adjudicação direta do imóvel pelo valor da avaliação judicial do bem, quando o credor se curva à previsão da legislação especial de exoneração dos devedores ao pagamento do valor remanescente da dívida (artigos 6º e 7º da Lei nº 5.741/1971). Precedentes.  
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. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

### 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 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 10 de setembro de 2025.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA  
Relator



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**RECURSO ESPECIAL Nº 2197417 - RJ (2025/0047738-7)**

**RELATOR** : **MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**  
**RECORRENTE** : CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA  
**RECORRIDO** : ELIAS FRANCISCO RICARDO  
**ADVOGADO** : FELIPE DA SILVA SIMÃO - RJ102190

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. ADJUDICAÇÃO DIRETA. POSSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ART. 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. AVALIAÇÃO. 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, ainda que não no sentido pretendido pela parte.  
2. É possível a adjudicação direta do imóvel pelo valor da avaliação judicial do bem, quando o credor se curva à previsão da legislação especial de exoneração dos devedores ao pagamento do valor remanescente da dívida (artigos 6º e 7º da Lei nº 5.741/1971). Precedentes.  
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. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido.

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por CAIXA DE CONSTRUÇÃO DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA - CCCPM, com arrimo no artigo 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 2ª REGIÃO, assim ementado:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. AVALIAÇÃO. ADJUDICAÇÃO DIRETA. POSSIBILIDADE.*

- 1. Agravo de instrumento contra decisão que determinou a adjudicação do imóvel hipotecado à exequente.*
- 2. Nos termos do art. 873 do CPC, para que seja determinada nova avaliação, é imprescindível que a parte demonstre categoricamente ter ocorrido erro na avaliação do imóvel penhorado, não sendo suficiente a mera alegação de falha na avaliação porque outros imóveis possuem valor maior de venda. Precedente: TRF2, 5ª Turma Especializada, AG 5008452-76.2024.4.02.0000, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO, julgado em 16.7.2024.*
- 3. Apenas a alegação de erro na avaliação, decorrente da discordância dos parâmetros e critérios avaliativos, por si só não enseja nulidade da avaliação. Precedente: TRF2, 5ª Turma Especializada, AG 5008288-14.2024.4.02.0000, Rel. Des. Fed. RICARDO PERLINGEIRO, DJe 19.8.2024.*
- 4. O agravado apresentou documento nominado de 'Declaração de Avaliação Mercadológica' com a indicação do valor de R\$ 97.845,60. Não apresentou: (i) fotos do interior do imóvel (apesar de indicar que o imóvel está em bom*

*estado de conservação); (ii) laudo discriminado ou paradigma para apuração do valor do m<sup>2</sup> adotado no documento e (iii) dados comparativos com os demais imóveis da região (apesar de indicar a metodologia comparativa mercadológica). Desse modo, não sendo evidenciados erros na avaliação, prevalece a avaliação realizada pelo Oficial de Justiça.*

5. No caso dos autos, o Juízo de origem determinou a adjudicação direta do imóvel, sob o fundamento de que 'considerando que o demonstrativo consolidado da dívida apontou um débito de R\$ 73.680,21 (data-base em 29/03/2022, cf. evento 141) e que a avaliação do imóvel, realizada em 02/05/2023, indicou uma estimativa de R\$ 55.000,00 (cf. evento 175), evidentemente o leilão do bem não alcançará o valor do saldo devedor atualizado, razão pela qual a designação de praça é ineficaz para garantir o crédito da exequente'.

6. A realização da hasta pública comprometeria a celeridade e eficiência da execução, uma vez que a continuidade do procedimento de expropriação apenas ensejará prejuízo à exequente, que ficará privada do imóvel por mais tempo, bem como a prática de atos processuais ineficazes, tendo em vista a dificuldade de venda do imóvel, que se encontra em área de risco.

7. A adjudicação direta do imóvel ao credor hipotecário, observado o valor de avaliação do bem, não importará em prejuízo ao devedor – que será exonerado da obrigação de pagar o restante da dívida –, representando, ainda, inegável benefício àquele que, além de deparar-se com a celeridade na satisfação da dívida, evitará gastos com editais de praxeamento do bem. *Precedente: STJ, 3ª Turma, REsp 1721731, Rel. Mina. NANCY ANDRIGHI, DJe 6.12.2018.*

7. *Agravo de instrumento não provido.*” (e-STJ fl. 44)

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (e-STJ fls. 77-83).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 92-96), a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos com as respectivas teses:

(i) artigos 489, §1º, inciso IV, e 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil - porque teria havido negativa de prestação jurisdicional ao deixar o Tribunal de origem de se manifestar acerca de aspectos relevantes da demanda suscitados em embargos de declaração;

(ii) artigos 6º e 7º da Lei nº 5.741/1971 - pois não houve tentativa de venda do imóvel e, portanto, não é possível a adjudicação prematura; e

(iii) artigos 871, 872 e 873 do Código de Processo Civil - sustentando que “a existência de dúvida acerca do valor do bem impunha a designação de perito avaliador para a mais aproximada valoração do bem” (e-STJ fl. 96).

A contraminuta foi apresentada (e-STJ fls. 99-104).

É o relatório.

## **VOTO**

A irresignação não merece prosperar.

No tocante à alegada negativa de prestação jurisdicional (artigos 489, §1º, inciso IV, e 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil), agiu corretamente o Tribunal de origem ao rejeitar os embargos declaratórios por inexistir omissão, contradição ou obscuridade no acórdão embargado, ficando patente, em verdade, o intuito infringente da irresignação, que objetivava a reforma do julgado por via inadequada.

Com efeito, da simples leitura do acórdão recorrido, às fls. 39-43 (e-STJ), nota-se que a Corte estadual solucionou a controvérsia de forma clara, integral e coerente, manifestando-se expressamente acerca das alegações de impossibilidade de adjudicação direta e de necessidade de nova avaliação do bem.

Logo, não há falar em omissão simplesmente por ter o órgão julgador decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

Nesse sentido:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. MATÉRIA JORNALÍSTICA. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. OMISSÃO NÃO VERIFICADA. CONCLUSÃO DO ACÓRDÃO PELA NÃO CONFIGURAÇÃO DOS DANOS MORAIS. REVISÃO DO JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.*

*1. A alegada ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 não ficou configurada, uma vez que o Tribunal de origem examinou, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que tenha decidido em sentido contrário à pretensão do recorrente.*

*2. O Tribunal de origem não reconheceu a configuração dos danos morais decorrentes da matéria jornalística, ante a não verificação de ocorrência de violação do direito de personalidade. Nesse contexto, para infirmar as conclusões a que chegou o acórdão recorrido, seria imprescindível o revolvimento do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado nesta instância extraordinária, consoante dispõe a Súmula 7/STJ.*

*3. Agravo interno improvido".*

(AgInt no AREsp 1.439.955/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/06/2019, DJe 13/06/2019)

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE SEGURO. OMISSÃO NO ACÓRDÃO DE ORIGEM. ARTIGOS 489 E 1.022 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. LIMITES DO RISCO CONTRATADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO.*

*1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, obscuridades ou contradições, deve ser afastada a alegada ofensa aos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, I e II, do Código de Processo Civil.*

*2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória e a interpretação de cláusulas contratuais (Súmulas 5 e 7/STJ).*

*3. Agravo interno a que se nega provimento".*

(AgInt no AREsp 1.374.504/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 11/06/2019, DJe 14/06/2019)

No que diz respeito aos artigos 6º e 7º da Lei nº 5.741/1971, o acórdão recorrido está em harmonia com a orientação desta Corte no sentido da possibilidade da adjudicação direta do imóvel pelo valor da avaliação judicial do bem, quando o credor se curva à previsão da legislação especial de exoneração dos devedores ao pagamento do valor remanescente da dívida, consoante se observa dos seguintes precedentes:

*"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ADJUDICAÇÃO DIRETA AO CREDOR HIPOTECÁRIO PELO VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, INDEPENDENTEMENTE DA REALIZAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. EXONERAÇÃO DO SALDO DEVEDOR ASSEGURADA PELO EXEQUENTE. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*

*1. A Lei 5.741/71, a qual regula o financiamento de bens imóveis vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação, permite nos arts. 6º e 7º a adjudicação direta ao credor hipotecário na hipótese de não haver nenhum licitante em hasta pública, ficando exonerado o executado da obrigação de pagar o restante da dívida. Já o Código de Processo Civil, em seu art. 876, prevê a **possibilidade de adjudicação ao credor, por preço não inferior ao da avaliação, independentemente de prévia realização de hasta pública, permitindo o prosseguimento da execução caso o valor do crédito seja superior ao valor do bem adjudicado.***

2. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.721.731/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe de 06/12/2018, entendeu que inexistente a aparente incompatibilidade entre os referidos dispositivos legais, não bastando, portanto, a mera aplicação do princípio da especialidade das normas para afastar a possibilidade de adjudicação ao credor hipotecário antes de ser realizada hasta pública.

**3. No caso, embora aplicado o art. 876 do CPC/2015, o Tribunal de origem acentuou que o próprio exequente assegurou que a executada será exonerada do saldo remanescente da dívida, conforme dispõe a lei especial. Nesse contexto, a adjudicação do bem pelo valor da avaliação (R\$ 160.000,00) beneficiará a executada pela exoneração de seu débito remanescente (R\$ 329.329,91), de modo que o pleito do exequente atende aos princípios da celeridade e da economia processual.**

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.812.526/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 1/9/2023 - grifou-se)

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. ADJUDICAÇÃO DIRETA AO CREDOR HIPOTECÁRIO PELO VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, INDEPENDENTEMENTE DA REALIZAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. POSSIBILIDADE.

1. Ação de execução hipotecária, na qual o credor hipotecário requer a adjudicação do imóvel penhorado pelo valor constante do laudo de avaliação, independentemente da realização de hasta pública.

2. Ação ajuizada em 12/02/2008. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73.

3. O propósito recursal é definir se pode ocorrer a adjudicação direta do imóvel ao credor hipotecário que oferece o preço da avaliação judicial do bem, independentemente da realização de hasta pública.

4. O art. 10 da Lei 5.741/71 preceitua, de forma expressa, que o Código de Processo Civil será aplicado, subsidiariamente, à ação executiva de que trata referida lei.

5. De fato, em um primeiro momento, o confronto entre os arts. 6º e 7º da Lei 5.741/71 e o art. 685-A do CPC/73 (introduzido pela Lei 11.382/06) sugere um possível conflito entre as suas redações, de forma a induzir o julgador à aplicação imediata do que previsto na lei especial.

**6. Ressoa nítido que a lei especial prevê a realização de hasta pública (art. 6º), admitindo a adjudicação direta ao credor hipotecário apenas na hipótese de não haver qualquer licitante na praça (art. 7º), situação que, quando verificada, e após a adjudicação do bem, exonerará o devedor da obrigação de pagar o restante da dívida. De outra banda, o CPC/73 (art. 685-A) prevê a possibilidade de a adjudicação ao credor dar-se pela simples oferta de preço não inferior ao da avaliação, independentemente da prévia realização de hasta pública.**

7. Entretanto, pode-se constatar que a suposta incompatibilidade entre os dispositivos legais é meramente aparente, não se circunscrevendo à mera aplicação do princípio da especialidade das normas. Isso porque dois escopos da legislação específica devem ser sempre considerados na sua interpretação: o fim social com que foram criadas todas as regras que tratam do Sistema Financeiro da Habitação e a rápida recuperação do crédito para a reintrodução do capital investido no fluxo do sistema para novos financiamentos, o que não deixa de traduzir, em certa medida, esse fim social.

**8. Analisando-se a específica situação versada nos presentes autos, não há como se vedar o pleito do recorrente de adjudicação direta do imóvel pelo valor da avaliação judicial do bem, quando o mesmo expressamente curva-se à previsão da legislação especial de exoneração dos devedores ao pagamento do valor remanescente da dívida. A realização de hasta pública, na espécie, apenas comprometeria a celeridade da própria execução, ou seja, tardando a própria satisfação da dívida.**

9. Recurso especial conhecido e provido".

(REsp n. 1.721.731/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 27/11/2018, DJe de 6/12/2018 - grifou-se)

Estando o acórdão recorrido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, revela-se imperiosa a sua manutenção.

Quanto aos artigos 871, 872 e 873 do Código de Processo Civil, a inversão das conclusões das instâncias de cognição plena - que entenderam não comprovado erro na avaliação - demandaria o reexame de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça: "*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*".

A propósito:

*"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. INVENTÁRIO. SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA DA PARTILHA. PEDIDO DE REAVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DO ESPÓLIO. DESNECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO JUDICIAL. AUSÊNCIA DE MUDANÇA NO CONTEXTO FÁTICO. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. VIOLAÇÃO AO ART. 1.026, § 2º, DO CPC. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CARÁTER PROTETÓRIO NÃO CONFIGURADO. MULTA AFASTADA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.*

**1. No caso, o Tribunal a quo, após o exame acurado dos autos, das provas, dos documentos e da natureza da lide concluiu que os ora agravantes não conseguiram trazer aos autos qualquer comprovação das alegações de desproporcionalidade ou mudança no contexto do acervo de bens do espólio, enfatizando que não se verificaram os requisitos que autorizam a realização de nova avaliação, conforme o artigo 873 do Código de Processo Civil, que admite nova avaliação apenas em casos de erro, dolo, ou majoração/diminuição do valor do bem após a avaliação. Além disso, a Corte estadual entendeu que os ora agravantes não apresentaram elementos probatórios capazes de infirmar as conclusões do laudo pericial, limitando-se a afirmações genéricas sem embasamento técnico.**

2. A modificação da conclusão do Tribunal de origem demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7/STJ.

3. Não se evidencia o intuito de procrastinação na conduta processual da parte recorrente, visto que foi oposto apenas um recurso de embargos contra o acórdão proferido pelo Tribunal local, o que, a princípio, não implica incidência da multa do art. 1.026, § 2º, do CPC.

4. Agravo interno provido. Decisão reconsiderada. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente provido".

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.840.317/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025 - grifou-se)

Ante o exposto, conheço parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, nego-lhe provimento.

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do artigo 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**

**REsp 2.197.417 / RJ**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0047738-7

Número de Origem:

00056346820064025110 50107495620244020000 56346820064025110

Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

### **Subprocurador-Geral da República**

Exmo. Sr. OSNIR BELICE

### **Secretário**

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

### **AUTUAÇÃO**

**RECORRENTE : CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA  
MARINHA**

**RECORRIDO : ELIAS FRANCISCO RICARDO**

**ADVOGADO : FELIPE DA SILVA SIMÃO - RJ102190**

**ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - HIPOTECA**

### **TERMO**

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 02/09/2025 a 08/09/2025, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

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

Brasília, 08 de setembro de 2025

