



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2874876 - RJ (2025/0075914-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ROBSON VIEIRA SANTOS**
AGRAVANTE : **SILVIA LIMA DE OLIVEIRA SANTOS**
ADVOGADA : **LÚCIA DALVA MOREIRA DE SOUSA - RJ059363**
AGRAVADO : **CONDOMINIO DO EDIFICIO JOAO MARQUES DOS REIS**
ADVOGADOS : **BEATRIZ PIMENTEL SERRA - RJ078459**
: **DIVA SOUTTO MAYOR QUARESMA - RJ078458**
: **BIANCA GORITO LEAL CALÇADA - RJ143951**
INTERES. : **JORGE EDUARDO MONT SERRAT**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. AVALIAÇÃO. PRECLUSÃO. PREÇO VIL. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. O acórdão recorrido não incorreu em negativa de prestação jurisdicional, pois enfrentou as questões relevantes de forma clara e fundamentada, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte recorrente. A discordância com a conclusão adotada não configura omissão (art. 1.022, II, do CPC).

2. A análise das alegações de ausência de preclusão consumativa, necessidade de nova avaliação do imóvel, necessidade de uma melhor descrição do imóvel no edital de praxeamento e arrematação por valor inferior ao de mercado demandaria, no caso, o revolvimento de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

3. A arrematação do imóvel deu-se, segundo o Tribunal local, por valor correspondente a 50% do valor da avaliação, o que não configura preço vil conforme a jurisprudência consolidada do STJ.

4. Recurso especial não conhecido.

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 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 01 de dezembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2874876 - RJ (2025/0075914-9)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ROBSON VIEIRA SANTOS**
AGRAVANTE : **SILVIA LIMA DE OLIVEIRA SANTOS**
ADVOGADA : **LÚCIA DALVA MOREIRA DE SOUSA - RJ059363**
AGRAVADO : **CONDOMINIO DO EDIFICIO JOAO MARQUES DOS REIS**
ADVOGADOS : **BEATRIZ PIMENTEL SERRA - RJ078459**
: **DIVA SOUTTO MAYOR QUARESMA - RJ078458**
: **BIANCA GORITO LEAL CALÇADA - RJ143951**
INTERES. : **JORGE EDUARDO MONT SERRAT**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMATACÃO DE IMÓVEL. AVALIAÇÃO. PRECLUSÃO. PREÇO VIL. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. O acórdão recorrido não incorreu em negativa de prestação jurisdicional, pois enfrentou as questões relevantes de forma clara e fundamentada, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte recorrente. A discordância com a conclusão adotada não configura omissão (art. 1.022, II, do CPC).

2. A análise das alegações de ausência de preclusão consumativa, necessidade de nova avaliação do imóvel, necessidade de uma melhor descrição do imóvel no edital de praxeamento e arrematação por valor inferior ao de mercado demandaria, no caso, o revolvimento de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

3. A arrematação do imóvel deu-se, segundo o Tribunal local, por valor correspondente a 50% do valor da avaliação, o que não configura preço vil conforme a jurisprudência consolidada do STJ.

4. Recurso especial não conhecido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por ROBSON VIEIRA DOS SANTOS e SILVIA LIMA DE OLIVEIRA SANTOS contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de cobrança de cotas condominiais em fase executiva. Decisão interlocutória que rejeita a impugnação à arrematação, homologando-a. Recurso dos réus. 1. Laudo de avaliação homologado por decisão interlocutória proferida em 05/04/2023, que restou preclusa. Inteligência do art. 507 do CPC. Pretensão de impugnar tal avaliação rejeitada. 2. Ausência de nulidade no Edital de leilão ou suas publicações. Cumprimento de todos os requisitos dos arts. 886 e 887 do CPC, inclusive contendo a avaliação do imóvel atualizada desde a data do laudo (2022) até a data do leilão (julho/2023). 3. Pretensão de reavaliação do imóvel que não prospera. Não há prova mínima de que o imóvel houvesse valorizado mais do que a atualização monetária, em pouco mais de um ano. Meros ‘levantamentos’ genéricos trazidos pelos agravantes que não são aptos a demonstrar a alegada valorização, nem tornar necessária mais uma avaliação, postergando a solução da lide que já se estende há mais de 10 anos. 4. Preço vil não configurado. Imóvel arrematado por exatos 50% do valor atualizado da avaliação. Precedentes. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.” (e-STJ, fls. 88)

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 266).

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) art. 1.022, II, do CPC, pois teria havido omissão quanto à ausência de preclusão consumativa da decisão que homologou o laudo de avaliação, já que o agravo interposto contra essa decisão teria sido extinto por perda de objeto sem julgamento do mérito, configurando negativa de prestação jurisdicional.

(ii) arts. 872 e 873 do CPC, pois o laudo de avaliação teria sido elaborado com critérios indevidos (uso de referências de Copacabana e aplicação de “deságio” de 10%), o que tornaria necessária nova avaliação, diante de erro e de alegada divergência em relação ao valor real de mercado.

(iii) art. 891 do CPC e art. 903, § 1º, I, do CPC, pois a arrematação teria ocorrido por preço vil, inferior ao patamar de 50% do valor correto de avaliação (sem o “deságio” apontado), o que implicaria a invalidade da arrematação por vício.

(iv) arts. 886 e 887 do CPC, pois os editais de leilão teriam sido publicados sem descrição adequada das características essenciais do imóvel, ensejando nulidade da arrematação por vício na publicidade.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 248-263).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o Relatório. Passo a decidir.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação de cobrança de quotas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, em que houve penhora, avaliação, praxeamento e arrematação de imóvel. Os recorrentes impugnaram a arrematação, o que foi rejeitado em primeira instância. Interpuseram agravo de instrumento, desprovido. Contra a decisão do Tribunal local, opuseram o recurso especial ora em exame.

O recurso não comporta provimento.

Quanto ao art. 1.022, II, do Código de Processo Civil, pois teria havido negativa de prestação jurisdicional, uma vez que o acórdão não teria enfrentado questões relevantes suscitadas nos embargos de declaração, a alegação de violação não comporta acolhimento, porque o acórdão tratou dos pontos relevantes, e a discordância da parte com a conclusão adotada não se confunde com vício de omissão. Embora rejeitados os embargos de declaração, o Tribunal de origem indicou adequadamente os motivos que lhe formaram o convencimento, analisando de forma clara e precisa as questões relevantes do processo e solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese.

Consoante entendimento desta Corte, não importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pela recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta, não sendo possível confundir o julgamento em desconformidade com os interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. Não se verifica ofensa ao artigo 1.022, II, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Nos termos da jurisprudência do STJ, revogado imotivadamente o mandato judicial, é cabível o ajuizamento da ação de arbitramento para cobrar os honorários, de forma proporcional aos serviços até então prestados. Precedentes.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.695.384/MT, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025, g.n.)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDANTE.

1. Não se verifica ofensa aos artigos 11, 489 e 1.022, do CPC, quando o Tribunal decide, de modo claro e fundamentado, as questões essenciais ao deslinde do feito. Ademais, não se deve confundir decisão contrária aos interesses da parte com negativa de prestação jurisdicional.

2. Verifica-se que o entendimento do Tribunal de piso está em consonância com a jurisprudência do STJ, no sentido de que é trienal o prazo prescricional da pretensão indenizatória por danos causados em razão da construção de usina hidrelétrica, tendo como termo a quo a data em que o titular do direito toma conhecimento inequívoco do fato e da extensão de suas consequências, nos termos do princípio da actio nata.

2.1. Ademais, a pretensão de alterar as conclusões do órgão julgador acerca do momento em que houve o conhecimento inequívoco do fato esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 2.083.325/BA, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/5/2025, DJEN de 29/5/2025, g.n.)

No tocante à alegação de que, diversamente do que entendeu o Tribunal local, não haveria preclusão, destaco que o tema pressupõe o revolvimento de fatos e provas, inadmissível no recurso especial. A propósito:

“[...] Para modificar o entendimento firmado no acórdão recorrido, **aferindo a existência e os limites da coisa julgada e a preclusão in casu, seria necessário exceder as razões colacionadas no acórdão vergastado, o que demanda incursão no contexto fático-probatório dos autos**, vedada em Recurso Especial, conforme Súmula 7 desta Corte: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja Recurso Especial". (AgInt no R Esp 1.587.740/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/08/2016, D Je 09/09/2016)” (REsp 1370377, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, D Je 03/04/2019 - *grifos nossos*)

“[...] Mostra-se inviável, por meio do julgamento do recurso especial, que o Superior Tribunal de Justiça altere o posicionamento adotado pela instância ordinária, acerca da **ocorrência ou não da preclusão da matéria, pois, para tanto, seria necessário o revolvimento dos fatos e das provas acostadas aos autos**, o qual é vedado pela Súmula n. 7/STJ.” (AgInt no AR Esp 2205438/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/02/2023, D Je 16/02/2023 - *grifos nossos*)

Quanto aos demais dispositivos invocados (arts. 872, 873, 886, 887, 891, 903, § 1º, I, do CPC), percebe-se que a tese dos recorrentes é, em suma, de incorreção do valor de avaliação do imóvel arrematado, a qual, se acolhida, provocaria uma descrição errônea do imóvel no edital de praxeamento, um laudo pericial incorreto quanto ao real valor do imóvel e, por fim, a sua arrematação por preço vil.

A alegação de violação envolve, em resumo, uma suposta valoração não ideal dos fatos e provas produzidas nos autos, feita pelo Tribunal de origem, a qual, se mais adequadamente promovida, teria levado, na visão da parte recorrente, a um julgamento diverso, considerando-se distinto, e superior, o real valor do imóvel. Ocorre que não é possível a esta Corte Superior modificar a conclusão do acórdão recorrido sem promover uma ampla reavaliação de fatos e provas, atividade que, na situação "sub judice", é imprópria em recurso especial (Súmula n. 7 do STJ). A propósito, confira-se:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. VALOR DE BEM PENHORADO. PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO. DÚVIDA. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Consoante dispõe o art. 873 do CPC, admite-se **nova avaliação** quando: a) qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador; b) se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem; c) o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

2. **Rever o entendimento do tribunal de origem acerca das premissas firmadas com base na análise do acervo fático-probatório dos autos atrelado à incidência da Súmula n. 7 do STJ.**

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.535.858/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 12/12/2024 - *grifos nossos*)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO. NOVA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE ERRO. COMPROVAÇÃO. PRETENSÃO DE REEXAME DO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Hipótese em que o Tribunal de origem consignou que "**não pode prevalecer a impugnação ao laudo técnico do avaliador** indicado pelo Juízo, porquanto genérica e desacompanhada de qualquer prova técnica suficiente para maculá-lo".

2. A modificação dessa conclusão demandaria a **revisão do conjunto fático-probatório dos autos**, procedimento vedado no âmbito do recurso especial, nos termos da Súmula n.º 7 do STJ.

3. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp n. 125.575/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 23/10/2012, DJe de 30/10/2012 - *grifos nossos*)

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. BEM IMÓVEL. ARREMATACÃO. 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 leiloado é arrematado por valor superior a 50% (cinquenta por cento) de sua avaliação, como na hipótese em tela.

2. O Superior Tribunal de Justiça reputa inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento autônomo e suficiente à manutenção do aresto recorrido (Súmula 283 do STF).

3. Hipótese em que os recorrentes não impugnaram o fundamento de que deveriam ter comprovado a **desvalorização do imóvel**, limitando-se a afirmar que o mero transcurso de tempo depreciou o valor do bem, sem demonstração nesse sentido.

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 AR Esp n. 2.193.836/RJ, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 26/2/2024, DJe de 12/3/2024 - *grifos nossos*)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. PENHORA DE IMÓVEL. ARREMATACÃO. PREÇO VIL. ALEGAÇÃO DE QUE O RECURSO ESTARIA PREJUDICADO PELO RECONHECIMENTO DA IMPENHORABILIDADE DO BEM. INOCORRÊNCIA. DISCUSSÃO QUANTO À EXISTÊNCIA DE PREÇO VIL QUE ESBARRA NA SÚMULA N.º 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Discute-se, no presente recurso, se a arrematação levada a efeito ocorreu por preço vil ou não.

2. Na hipótese, o exame da questão não se mostra prejudicado. Seja porque não existe decisão reconhecendo a impenhorabilidade do bem, seja porque a definição quanto à regularidade da arrematação pode influenciar numa futura e eventual discussão sobre o prosseguimento da execução.

3. O Tribunal estadual afirmou, com base na prova dos autos, que a arrematação se deu por valor superior 50% do preço do imóvel, não sendo possível afirmar o contrário sem esbarrar na Súmula n.º 7 do STJ.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AR Esp n. 1.726.614/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/6/2023, D Je de 14/6/2023 - *grifos nossos*)

Embora desacolhido o recurso, não cabe a majoração de honorários de que trata o art. 85, § 11, do CPC, porque não houve o seu arbitramento contra a parte recorrente no acórdão recorrido.

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.874.876 / RJ

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0075914-9

Número de Origem:

00955830720238190000 02635229220128190001 202424512072 2363570124263 2635229220128190001
955830720238190000

Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ROBSON VIEIRA SANTOS

AGRAVANTE : SILVIA LIMA DE OLIVEIRA SANTOS

ADVOGADA : LÚCIA DALVA MOREIRA DE SOUSA - RJ059363

AGRAVADO : CONDOMINIO DO EDIFICIO JOAO MARQUES DOS REIS

ADVOGADOS : BEATRIZ PIMENTEL SERRA - RJ078459

DIVA SOUTTO MAYOR QUARESMA - RJ078458

BIANCA GORITO LEAL CALÇADA - RJ143951

INTERES. : JORGE EDUARDO MONT SERRAT

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 18/11/2025 a 24/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de novembro de 2025