SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3159391 - RJ (2026/0025388-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	SANTOPIETRO IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES - RJ136270
		RODRIGO DA HORA SANTOS - RJ143856
		LÚSIO CARLOS DA SILVA - RJ204233
AGRAVADO	:	SPE AMERICAS 9.000 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
		MATEUS DE SOUZA BIZERRA - RJ272208

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PREÇO VIL. ÓBICES DAS SÚMULAS 7 E 83/STJ.

I. Caso em exame

1. Cuida-se de agravo interno contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão dos óbices das Súmulas 7 e 83 do STJ, em controvérsia sobre a legalidade de leilão extrajudicial de imóvel objeto de alienação fiduciária ocorrido antes da Lei nº 14.711/2023.
2. Edital do certame teria indicado valor mínimo de segunda praça correspondente a aproximadamente 30% da avaliação do imóvel, com arrematação por esse montante, inferior ao valor da dívida e encargos vinculados ao bem.
3. Tribunal estadual manteve sentença que reconheceu nulidade do leilão por vício insanável no edital e por preço vil; embargos de declaração rejeitados; decisão monocrática nesta instância aplicou as Súmulas 7 e 83 do STJ e alinhou o entendimento à interpretação do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, em conjunto com o CPC e o Código Civil, vigente à época do certame.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber: (i) se a aferição de vício no edital e de preço vil, com base em documentos e fatos, demanda reexame fático-probatório, atraindo a Súmula 7/STJ; (ii) se o acórdão recorrido encontra-se em conformidade com a jurisprudência do STJ que, antes da Lei nº 14.711/2023, vedava arrematação em leilão extrajudicial por valor inferior a 50% da avaliação e exigia lance suficiente para cobrir a

Documento eletrônico VDA59639540 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 14:43:05
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: e05c7a5e-8582-4ee1-a024-50a49abd7a3d

dívida e encargos, o que autoriza a aplicação da Súmula 83/STJ; e (iii) se pode ser conhecida, no agravo interno, alegação fundada no *venire contra factum proprium* não deduzida no recurso especial nem no agravo em recurso especial.

III. Razões de decidir

5. A revisão da conclusão do Tribunal de origem sobre vício insanável no edital e caracterização de preço vil exigiria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, incidindo a Súmula 7/STJ.
6. O entendimento do Tribunal estadual está conforme a jurisprudência do STJ, que, antes das alterações da Lei nº 14.711/2023, interpretava o art. 27 da Lei nº 9.514/1997 em conjunto com os arts. 891 e 805 do CPC e os arts. 187, 884 e 422 do CC, para vedar arrematação por preço vil (inferior a 50% da avaliação) e exigir que o lance do segundo leilão cubra a dívida e encargos, atraindo a Súmula 83/STJ.
7. A invocação de *venire contra factum proprium* no agravo interno configura inovação recursal, por não ter sido deduzida nas peças recursais anteriores, o que impede sua apreciação.

IV. Dispositivo

Agravo interno improvido.

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 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA59639540 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 01/09/2026 14:43:05
Publicação no DJEN/CNJ de 03/09/2026. Código de Controle do Documento: e05c7a5e-8582-4ee1-a024-50a49abd7a3d

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3159391 - RJ (2026/0025388-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	SANTOPIETRO IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS	:	LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES - RJ136270
		RODRIGO DA HORA SANTOS - RJ143856
		LÚSIO CARLOS DA SILVA - RJ204233
AGRAVADO	:	SPE AMERICAS 9.000 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS	:	ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
		MATEUS DE SOUZA BIZERRA - RJ272208

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PREÇO VIL. ÓBICES DAS SÚMULAS 7 E 83/STJ.

I. Caso em exame

1. Cuida-se de agravo interno contra decisão monocrática que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão dos óbices das Súmulas 7 e 83 do STJ, em controvérsia sobre a legalidade de leilão extrajudicial de imóvel objeto de alienação fiduciária ocorrido antes da Lei nº 14.711/2023.

2. Edital do certame teria indicado valor mínimo de segunda praça correspondente a aproximadamente 30% da avaliação do imóvel, com arrematação por esse montante, inferior ao valor da dívida e encargos vinculados ao bem.

3. Tribunal estadual manteve sentença que reconheceu nulidade do leilão por vício insanável no edital e por preço vil; embargos de declaração rejeitados; decisão monocrática nesta instância aplicou as Súmulas 7 e 83 do STJ e alinhou o entendimento à interpretação do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, em conjunto com o CPC e o Código Civil, vigente à época do certame.

Documento eletrônico VDA59317380 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 15:30:46
Código de Controle do Documento: 66bf4224-90ee-4f32-b2b2-32e80fc74dda

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber: (i) se a aferição de vício no edital e de preço vil, com base em documentos e fatos, demanda reexame fático-probatório, atraindo a Súmula 7/STJ; (ii) se o acórdão recorrido encontra-se em conformidade com a jurisprudência do STJ que, antes da Lei nº 14.711/2023, vedava arrematação em leilão extrajudicial por valor inferior a 50% da avaliação e exigia lance suficiente para cobrir a dívida e encargos, o que autoriza a aplicação da Súmula 83/STJ; e (iii) se pode ser conhecida, no agravo interno, alegação fundada no *venire contra factum proprium* não deduzida no recurso especial nem no agravo em recurso especial.

III. Razões de decidir

5. A revisão da conclusão do Tribunal de origem sobre vício insanável no edital e caracterização de preço vil exigiria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, incidindo a Súmula 7/STJ.

6. O entendimento do Tribunal estadual está conforme a jurisprudência do STJ, que, antes das alterações da Lei nº 14.711/2023, interpretava o art. 27 da Lei nº 9.514/1997 em conjunto com os arts. 891 e 805 do CPC e os arts. 187, 884 e 422 do CC, para vedar arrematação por preço vil (inferior a 50% da avaliação) e exigir que o lance do segundo leilão cubra a dívida e encargos, atraindo a Súmula 83/STJ.

7. A invocação de *venire contra factum proprium* no agravo interno configura inovação recursal, por não ter sido deduzida nas peças recursais anteriores, o que impede sua apreciação.

IV. Dispositivo

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por SANTOPIETRO IMÓVEIS LTDA. contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, ante os óbices das Súmula 7 e 83 do STJ.

O recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO assim ementado (fls. 536-538):

> APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. PARTE AUTORA QUE PRETENDE OBTER O REGULAR AUTO DE ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL DESCRITO NA EXORDIAL, COM ASSINATURA PELA PARTE RÉ, BEM COMO OBTER A OUTORGA DA ESCRITURA

Documento eletrônico VDA59317380 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 15:30:46
Código de Controle do Documento: 66bf4224-90ee-4f32-b2b2-32e80fc74dda

DEFINITIVA A FIM DE REGULARIZAR A SUA AQUISIÇÃO, ALEGANDO QUE ESTA SE DEU POR MEIO DE LEILÃO PÚBLICO REGULAR E HÍGIDO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO DA PARTE AUTORA BUSCANDO A REFORMA DO JULGADO, ALEGANDO, EM SÍNTESE, QUE CABERIA AO JUÍZO SENTENCIANTE OBSERVAR A APLICAÇÃO DA LEI Nº 9.514/1997 EM SEU TEXTO ANTERIOR ÀS ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI Nº 14.711/2023, UMA VEZ QUE A ARREMATAÇÃO DISCUTIDA NA LIDE OCORREU NO ANO DE 2019. ADUZ QUE A PARTE RÉ SÓ SUSCITOU A SUPOSTA NULIDADE DO LEILÃO, EM RAZÃO DE VÍCIO NO VALOR DA SEGUNDA PRAÇA, APÓS O PAGAMENTO DO PREÇO PELA APELANTE, NÃO TENDO COMPROVADO O REFERIDO VÍCIO DOCUMENTALMENTE, E ARGUMENTA QUE O SEGUNDO LEILÃO TEM POR FINALIDADE EXTINGUIR A DÍVIDA E LIBERAR O CONTRATANTE DA FIGURA DE DEVEDOR, LOGO, O VALOR DA VENDA NÃO POSSUI QUALQUER RELAÇÃO COM O VALOR DO BEM IMÓVEL. POIS BEM, COMPULSANDO OS AUTOS, VERIFICA-SE QUE O CONTROVERTIDO EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO ESTABELECEU COMO VALOR DE ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL, NA PRIMEIRA PRAÇA, PREÇO NÃO INFERIOR A R$ 1.234.630,68 E NA SEGUNDA PRAÇA, NÃO INFERIOR A R$ 370.757,25. A PARTE AUTORA, POR SUA VEZ, TERIA ARREMATADO O BEM POR ESTE ÚLTIMO VALOR. CONSTATA-SE, ASSIM, QUE O PREÇO ESTABELECIDO PARA A SEGUNDA PRAÇA CORRESPONDEU A APROXIMADAMENTE 30% (TRINTA POR CENTO) DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, CONSIDERANDO-SE O VALOR MÍNIMO PREVISTO PARA A PRIMEIRA PRAÇA. DESSA FORMA, A MANUTENÇÃO DA SENTENÇA QUE RECONHECEU A NULIDADE DO LEILÃO, POR VÍCIO INSANÁVEL NO EDITAL, É MEDIDA QUE SE IMPÕE. O ARTIGO 891, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC, CONSIDERA 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 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO VALOR DA AVALIAÇÃO, EMBORA HAJA EXCEPCIONAIS PERMISSIVOS PRETORIANOS, DESDE QUE DEVIDAMENTE FUNDAMENTADO. O OBJETIVO DE TAL REGRAMENTO É EVITAR QUE O BEM DE PROPRIEDADE DO DEVEDOR SEJA ALIENADO POR UM PREÇO INJUSTO, EVITANDO, ASSIM, O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. COM EFEITO, QUANDO SE TRATA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE BEM IMÓVEL, DECORRENTE DE APLICAÇÃO DA LEI DE REGÊNCIA, HÁ ESPECÍFICA PREVISÃO DE

Documento eletrônico VDA59317380 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 15:30:46
Código de Controle do Documento: 66bf4224-90ee-4f32-b2b2-32e80fc74dda

QUE NO SEGUNDO LEILÃO, SERÁ ACEITO O MAIOR LANCE OFERECIDO, DESDE QUE SEJA IGUAL OU SUPERIOR AO VALOR INTEGRAL DA DÍVIDA GARANTIDA PELA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, DAS DESPESAS, INCLUSIVE EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS, DOS PRÊMIOS DE SEGURO, DOS ENCARGOS LEGAIS, INCLUSIVE TRIBUTOS, E DAS CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS, PODENDO, CASO NÃO HAJA LANCE QUE ALCANCE REFERIDO VALOR, SER ACEITO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, LANCE QUE CORRESPONDA A, PELO MENOS, METADE DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM. ARTIGO 27, § 2º, DA LEI NACIONAL Nº 9.514/1997, JÁ COM AS ALTERAÇÕES PROMOVIDAS PELA LEI Nº 14.711/2023, REGRA ESPECIAL EM COTEJO COM CPC. CUMPRE REGISTRAR QUE, MESMO ANTES DAS ALTERAÇÕES LEGAIS, O DISPOSITIVO SUPRAMENCIONADO JÁ PREVIA A NECESSIDADE DE SE OBSERVAR, PARA ACEITE DO LANCE NO SEGUNDO LEILÃO, VALOR IGUAL OU SUPERIOR AO VALOR DA DÍVIDA, DAS DESPESAS, DOS PRÊMIOS DE SEGURO, DOS ENCARGOS LEGAIS, INCLUSIVE TRIBUTOS, E DAS CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CONTUDO, O LANCE DA AUTORA/ APELANTE, ORA DISCUTIDO, COMO BEM OBSERVOU O JUÍZO A QUO, NÃO CONSIDEROU A DÍVIDA QUE PESAVA DIRETAMENTE SOBRE O IMÓVEL, O QUE SE INFERE DO EXTRATO FINANCEIRO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA, O QUAL DEMONSTRA QUE O SALDO DEVEDOR, À ÉPOCA DO LEILÃO, SUPERAVA SIGNIFICATIVAMENTE O VALOR QUE FOI ESTABELECIDO NO EDITAL, ERRONEAMENTE, PARA O LANCE MÍNIMO NA SEGUNDA PRAÇA. VERIFICANDO-SE, PORTANTO, QUE NO PRESENTE CASO, O IMÓVEL FOI ARREMATADO PELA PARTE AUTORA POR QUANTIA ABAIXO DA METADE DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM, E NÃO HÁ NENHUMA JUSTIFICATIVA EXCEPCIONAL APRESENTADA NOS AUTOS PARA ACEITÁ-LO, COMO, POR EXEMPLO, A EXISTÊNCIA ANTERIOR E REITERADA DE LEILÕES INFRUTÍFEROS, AFIRMASE A TESE DE PREÇO VIL E A MANUTENÇÃO DA ANULAÇÃO DO RESPECTIVO LEILÃO. INTELIGÊNCIA DO ART. 903, § 1º, INCISO I, DO CPC. ENTENDIMENTO DO E. STJ E DESTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DO TEMA. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA ADVOCATÍCIA SUCUMBENCIAL EM SEDE RECURSAL. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 591-599).

Documento eletrônico VDA59317380 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 15:30:46
Código de Controle do Documento: 66bf4224-90ee-4f32-b2b2-32e80fc74dda

A agravante alega, nas razões do agravo interno, que é inaplicável o óbice da Súmula 7 do STJ ao caso dos autos, já que não se pretende a rediscussão de fatos ou provas, como por exemplo, o valor de mercado do imóvel, sendo a controvérsia de natureza eminentemente jurídica, buscando apenas e tão somente a correta interpretação dos §§ 2º e 5º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.

Aduz, ainda, que a aplicação da Súmula 83 do STJ mostrou-se incorreta, bem como que os julgados empregados por esta Corte para evidenciar o seu entendimento não possuem identidade fática ou jurídica com a situação ora examinada nos autos, isso porque o REsp nº 2.096.465/SP teria sido construído sob a premissa de proteção ao patrimônio do devedor fiduciante, levando em consideração o reduzido lapso temporal entre a contratação e a realização do leilão; e, quanto ao AREsp 2.818.110/SC, a situação seria distinta e igualmente sob a ótica da proteção do credor fiduciário.

Em nenhum dos casos a Corte se debruçou sobre o fato de que a própria credora fiduciária, após promover o leilão, com as regras do certame por ela própria definidas, buscou sua anulação, incorrendo em *venire contra factum proprium.* Assim, é de rigor que esta Corte se manifeste quanto à proteção jurídica e à boa-fé objetiva do procedimento, sob a ótica do adquirente do bem levado a leilão extrajudicial.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contraminuta (fls. 708-711).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

Cinge-se a controvérsia a aferir a legalidade de leilão extrajudicial, ocorrido antes da publicação da Lei nº 14.711/2023, em que o bem foi adquirido por 30% do valor de sua avaliação.

Consoante aludido na decisão agravada, a Corte estadual, ao constatar a ilegalidade do certame, o fez com base nos documentos acostados aos autos, em especial, no edital de publicação do leilão, veiculado com incorreção sobre o valor de oferta do bem em segunda praça, que conduziu à sua alienação por preço vil, atraindo, por isso, o óbice da Súmula 7 do STJ.

Nesse sentido, assim constou da decisão monocrática agravada (fls. 686-687):

> "- Da violação dos art. 27, §§ 2º e 5º da Lei n. 9.514/1997 e 891, parágrafo único do CPC

Documento eletrônico VDA59317380 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 15:30:46
Código de Controle do Documento: 66bf4224-90ee-4f32-b2b2-32e80fc74dda

No que concerne ao suposto equívoco não sanado quando da publicação de edital de leilão extrajudicial, inviável sua apreciação na presente seara recursal, ante o óbice imposto pela Súmula 7 do STJ.

Isso porque, ao considerar a existência de vício insanável no edital de publicação do leilão, informando que em segunda praça, teria o imóvel sido ofertado em valor que correspondeu a aproximadamente 30% de sua avaliação e que não seria suficiente a cobrir o valor das dívidas relativas ao bem levado à hasta pública, a Corte estadual atentou-se à documentação constante dos autos, bem como aos fatos trazidos ao feito, no seguinte sentido:

> "Compulsando os autos, verifica-se que o controvertido edital de leilão público, constante às fls. 96/103 – 000096 dos autos, estabeleceu como valor de arrematação do imóvel, na primeira praça, preço não inferior a R$ 1.234.630,68 (um milhão e duzentos e trinta e quatro mil e seiscentos e trinta reais e sessenta e oito centavos), e na segunda praça, não inferior a R$ 370.757,25 (trezentos e setenta mil e setecentos e cinquenta e sete reais e vinte e cinco centavos). A parte autora, por sua vez, teria arrematado o bem por este último valor. Constata-se, assim, que o preço estabelecido para a segunda praça correspondeu a aproximadamente 30% (trinta por cento) do valor de avaliação do imóvel, considerando-se o valor mínimo previsto para a primeira praça (R$ 1.234.630,68). Dessa forma, a manutenção da sentença que reconheceu a nulidade do leilão, por vício insanável no edital, é medida que se impõe." (fl. 543)
>
> "Tendo em vista que a arrematação posta em discussão ocorreu em 2019, cumpre registrar que, mesmo antes das alterações legais, o dispositivo supramencionado já previa a necessidade de se observar, para aceite do lance no segundo leilão, valor igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. Contudo, o lance da autora/apelante, ora discutido, como bem observou o Juízo a quo, não considerou a dívida que pesava diretamente sobre o imóvel, o que se infere do extrato financeiro da unidade imobiliária (fls. 255/258 - 000255), o qual demonstra que o saldo devedor, à época do leilão, superava significativamente o valor que foi estabelecido no Edital, erroneamente, para o lance mínimo na segunda praça" (fl. 544).

Da mesma forma, como consignado monocraticamente, o posicionamento adotado pela Corte estadual ao considerar a ilegalidade do certame em virtude da alienação do bem por 30% do valor de sua avaliação, é condizente com o entendimento jurisprudencial desta Corte sobre o tema ao interpretar o disposto no art. 27, §§ 2º e 7º, da

Documento eletrônico VDA59317380 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 15:30:46
Código de Controle do Documento: 66bf4224-90ee-4f32-b2b2-32e80fc74dda

Lei nº 9.514/1997, antes mesmo das alterações trazidas pela Lei nº 14.711/2023, já que a interpretação de tais dispositivos levava em consideração também o disposto nos arts. 891 e 805 do CPC e 187, 884 e 422 do CC, já vigentes ao tempo em que realizado o certame noticiado nestes autos.

A propósito, confira-se o quanto decidido monocraticamente:

> "No mais, quanto ao entendimento esposado, melhor sorte não assiste ao recorrente, eis que se mostra em consonância com a jurisprudência desta Corte, segundo a qual, mesmo antes da alteração trazida pela Lei nº 14.711/2023, entendia-se que o valor do bem imóvel objeto de leilão extrajudicial, mesmo em segunda praça, deveria ser o suficiente para cobrir o valor dos débitos a ele atrelados, não podendo ser inferior a 50% de sua avaliação.
>
> Nesse sentido, confira-se:
>
> > RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL. LEI Nº 9.514/1997. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. ARREMATAÇÃO A PREÇO VIL. IMPOSSIBILIDADE. JULGAMENTO CITRA PETITA. CARACTERIZAÇÃO. VALOR DA CAUSA. FIXAÇÃO. PROVEITO ECONÔMICO.
> >
> > 1. A controvérsia dos autos se resume a definir: a) se houve negativa de prestação jurisdicional; b) se houve cerceamento de defesa em virtude do indeferimento do pedido de produção de provas; c) se está caracterizada a hipótese de julgamento citra petita; d) se as normas que impedem a arrematação por preço vil são aplicáveis à execução extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente e e) se o valor da causa foi adequadamente estabelecido.
> >
> > 2. Não há falar em falha na prestação jurisdicional se o Tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível, ainda que em desacordo com a expectativa da parte.
> >
> > 3. Modificar a conclusão do Tribunal de origem, soberano quanto à análise da necessidade ou não de se produzir outras provas além daquelas já produzidas, demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, tendo em vista o óbice da Súmula nº 7/STJ.
> >
> > **4. Mesmo antes da vigência da Lei nº 14.711/2023, é possível a invocação não só do art. 891 do CPC/2015, mas também de outras normas, tanto de direito processual quanto material, que i) desautorizam o exercício abusivo de um direito (art. 187 do Código Civil); ii) condenam o enriquecimento sem causa (art. 884 do Código**

Documento eletrônico VDA59317380 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 15:30:46
Código de Controle do Documento: 66bf4224-90ee-4f32-b2b2-32e80fc74dda

Civil); iii) determinam a mitigação dos prejuízos do devedor (art. 422 do Código Civil) e iv) prelecionam que a execução deve ocorrer da forma menos gravosa para o executado (art. 805 do CPC/2015), para declarar a nulidade da arrematação a preço vil nas execuções extrajudiciais de imóveis alienados fiduciariamente.

5. Havendo pedido subsidiário de natureza condenatória não apreciado pelas instâncias ordinárias, impõe-se reconhecer a efetiva ocorrência de julgamento citra petita, vício que, em decorrência do reconhecimento da nulidade da arrematação, poderá ser corrigido mediante simples adoção do critério de correção monetária determinado na sentença no momento da apuração da dívida.

6. O valor da causa deve corresponder ao conteúdo econômico pretendido com o ajuizamento da demanda, ainda que a pretensão seja meramente declaratória.

7. Nesta Corte prevalece o entendimento de que o valor da causa, nas demandas em que se visa anular o procedimento de execução extrajudicial, deve corresponder ao valor do imóvel.

8. Recurso especial de LUCIANTE PARTICIPAÇÕES LTDA. parcialmente provido. Recurso especial de J&F INVESTIMENTOS S.A. prejudicado. (REsp n. 2.096.465/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 16/5/2024.)

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. DÍVIDA COM ORIGEM EM CONTRATO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. VALOR DA SEGUNDA PRAÇA QUE NÃO PODE SER INFERIOR A 50% DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. PREÇO VIL CARACTERIZADO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de ação declaratória de nulidade de edital de leilão extrajudicial, requerendo os autores a publicação de um novo edital estipulando como preço mínimo do imóvel o percentual de 50% do valor da avaliação.

2. Consoante a jurisprudência desta Corte, muito embora o art. 27, § 2º, da Lei n. 9.514/1997 autorize a venda do imóvel em segundo leilão pelo valor da dívida, a arrematação não poderá ser realizada por preço vil, assim considerado aquele inferior a 50% do valor de avaliação, sob pena de causar um prejuízo exagerado em desfavor do devedor fiduciante.

Documento eletrônico VDA59317380 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 15:30:46
Código de Controle do Documento: 66bf4224-90ee-4f32-b2b2-32e80fc74dda

> 3. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.
> (AREsp n. 2.818.110/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 14/4/2025, DJEN de 23/4/2025.) (Grifei)
>
> Por tanto, inviável a apreciação do recurso especial no ponto, ante a incidência do óbice imposto pela Súmula 83 do STJ" (fls. 687-688).

Ressalte-se, ainda, que as circunstâncias fáticas e jurídicas apontadas pela parte recorrente como diversas daquelas enfrentadas nos julgados mencionados, em verdade, são irrelevantes para a consecução da tese jurídica estabelecida quando da interpretação do disposto no art. 27, §§ 2º e 7º, da Lei nº 9.514/9.514/1997, com a redação anterior à Lei nº 14.711/2023, já que o afastamento do leilão por preço vil, mesmo na seara extrajudicial, levou em consideração o contexto do ordenamento jurídico então vigente, em especial, as previsões contidas no CPC e no CC já mencionadas.

Por fim, não merece apreciação o argumento de que esta corte deveria apreciar o tema sob a ótica do *venire contra factum proprium*, no sentido de que a parte agravada não poderia suscitar nulidade de edital de alienação extrajudicial de bem que ela própria confeccionou, posto que se trata de inovação recursal, vez que tal alegação não constou nem do recurso especial nem do agravo em recurso especial interpostos.

Assim, não obstante o esforço argumentativo, entendo que a ausência de qualquer novo subsídio trazido pelo agravante, capaz de alterar os fundamentos da decisão ora agravada, faz subsistir incólume o entendimento nela firmado.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA59317380 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 21/08/2026 15:30:46
Código de Controle do Documento: 66bf4224-90ee-4f32-b2b2-32e80fc74dda

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.159.391 / RJ

Número Registro: 2026/0025388-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00319589020198190209 202524515928 319589020198190209

Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : SANTOPIETRO IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES - RJ136270
RODRIGO DA HORA SANTOS - RJ143856
LÚSIO CARLOS DA SILVA - RJ204233
AGRAVADO : SPE AMERICAS 9.000 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892
MATEUS DE SOUZA BIZERRA - RJ272208

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : SANTOPIETRO IMOVEIS LTDA
ADVOGADOS : LUCAS DE ASSIS CORDEIRO DE ABREU XIMENES - RJ136270
RODRIGO DA HORA SANTOS - RJ143856
LÚSIO CARLOS DA SILVA - RJ204233

Documento eletrônico VDA59613439 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:28:42
Código de Controle do Documento: 26c4a0b9-fb51-45e8-91ea-0cff7a835fda

AGRAVADO : SPE AMERICAS 9.000 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S/A - EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADOS : ANTONIO RICARDO CORRÊA DA SILVA JUNIOR - RJ236892

MATEUS DE SOUZA BIZERRA - RJ272208

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 25/08/2026 a 31/08/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira. Não participou do julgamento o Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Brasília, 31 de agosto de 2026

Documento eletrônico VDA59613439 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 01/09/2026 01:28:42
Código de Controle do Documento: 26c4a0b9-fb51-45e8-91ea-0cff7a835fda