



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1930314 - DF (2021/0094406-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS
ADVOGADOS : LUIZ RODRIGUES WAMBIER - PR007295
MARIANA RODRIGUES MOUTELLA - DF015651
PATRICIA YAMASAKI - PR034143
RECORRIDO : WAGNER IMOBILIARIA REFRIGERACAO E CONSTRUCOES
INDUSTRIA E COMERCIO - EIRELI
RECORRIDO : SARKIS EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : ANDRÉ MUNDIM DE SOUZA - DF005570
RONEI RIBEIRO DOS SANTOS - DF018118
CHRISTIANE ARAÚJO DE OLIVEIRA - DF043056

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. CONDENAÇÃO À INDENIZAÇÃO EQUIVALENTE AO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS NEGOCIADOS. HOMOLOGAÇÃO DO LAUDO PERICIAL. NULIDADE DA DECISÃO. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. INEXISTÊNCIA. REQUERIMENTO DE NOVA PERÍCIA. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. VALIDADE DA PERÍCIA. ATENDIMENTO ÀS EXIGÊNCIAS DO ART. 473 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE DÚVIDA OU INCERTEZA. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. "*O princípio da não-surpresa não impõe ao julgador o dever de informar previamente às partes os fundamentos jurídicos da decisão, permanecendo íntegra a presunção de conhecimento da lei e os limites do contraditório substancial (Arts. 9º e 10, CPC). Incidência da Súmula n. 83 do STJ*" (AREsp 2.815.651/MT, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026).

3. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento desta Corte, no sentido da excepcionalidade para a juntada extemporânea de prova documental, apenas admissível caso se tratem de documentos novos, fatos supervenientes ou que tenham sido conhecidos em momento posterior, circunstâncias essas não reconhecidas pelo Tribunal de origem.

4. Cabe ao julgador, de acordo com o seu livre convencimento (CPC, art. 371), avaliar se as questões de fato foram devidamente esclarecidas, ou se existe a necessidade de dilatar a instrução do processo. Deverá, por certo, expor de forma fundamentada os motivos que o levaram a considerar ou não as conclusões do perito (CPC, art. 479). Inexistindo dúvidas ou incertezas em relação às conclusões do perito, não se justifica a determinação de uma segunda perícia ou perícia complementar (CPC, art. 480).

5. No caso, o Tribunal de origem indicou, de forma suficiente, por que acolheu a conclusão pericial: explicitou que foi utilizado o método comparativo de dados de mercado; descreveu quais os fatores que foram observados pelo perito do juízo (oferta, área, localização, destinação e fator temporal), consignando que o *expert* esteve no imóvel e em outros similares, verificando suas características qualitativas e quantitativas, pesquisou valores de mercado, bem como verificou documentos constantes dos autos e outros, como editais de licitação, anúncios de imóveis etc.; ressaltou que a metodologia adotada pelo perito oficial permitiu que os assistentes técnicos impugnassem o resultado apresentado, prestando o *expert* os devidos esclarecimentos acerca das matérias levantadas em impugnação; observou que os laudos de avaliação acostados pelo recorrente não afastam a legitimidade e veracidade do trabalho pericial, por terem sido produzidos unilateralmente e no interesse do réu; entendeu ter sido demonstrada a escassez de imóveis semelhantes na mesma localidade, o que valoriza o imóvel periciado; destacou que no imóvel periciado opera uma faculdade de renome e consolidada na região, revelando interesse do mercado pela área, o que foi considerado na avaliação do imóvel, para avaliar o bem no ponto médio entre o valor mínimo e o valor médio, e não em seu ponto mínimo, como quer o requerido; considerou a valorizada localização do imóvel, no contexto urbano do Distrito Federal; esclareceu que o valor do terreno para fins de cálculo do ITBI não pode ser adotado como parâmetro para a avaliação, uma vez que, sabidamente, não corresponde ao preço de mercado; reforçou que o laudo pericial está robustamente fundamentado, sendo desnecessários outros esclarecimentos que os já apresentados pelo perito em sua manifestação complementar, não havendo tampouco necessidade de designação de audiência de instrução ou de realização de perícia complementar.

6. Para desconstituir as conclusões contidas no acórdão recorrido e acolher o inconformismo recursal, a fim de declarar a nulidade do laudo de avaliação e determinar a realização de nova perícia, seria imprescindível a análise do laudo pericial e a incursão no acervo fático-probatório da demanda, providências vedadas na via estreita do recurso especial, ante o óbice estabelecido pela Súmula 7 do STJ.

7. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 19 de maio de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1930314 - DF (2021/0094406-1)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
RECORRENTE : LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS
ADVOGADOS : LUIZ RODRIGUES WAMBIER - PR007295
MARIANA RODRIGUES MOUTELLA - DF015651
PATRICIA YAMASAKI - PR034143
RECORRIDO : WAGNER IMOBILIARIA REFRIGERACAO E CONSTRUCOES
INDUSTRIA E COMERCIO - EIRELI
RECORRIDO : SARKIS EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : ANDRÉ MUNDIM DE SOUZA - DF005570
RONEI RIBEIRO DOS SANTOS - DF018118
CHRISTIANE ARAÚJO DE OLIVEIRA - DF043056

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO. CONDENAÇÃO À INDENIZAÇÃO EQUIVALENTE AO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS NEGOCIADOS. HOMOLOGAÇÃO DO LAUDO PERICIAL. NULIDADE DA DECISÃO. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. INEXISTÊNCIA. REQUERIMENTO DE NOVA PERÍCIA. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. VALIDADE DA PERÍCIA. ATENDIMENTO ÀS EXIGÊNCIAS DO ART. 473 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE DÚVIDA OU INCERTEZA. REEXAME. SÚMULA 7/STJ. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Não configura ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. *"O princípio da não-surpresa não impõe ao julgador o dever de informar previamente às partes os fundamentos jurídicos da decisão, permanecendo íntegra a presunção de conhecimento da lei e os limites do contraditório substancial (Arts. 9º e 10, CPC). Incidência da Súmula n. 83 do STJ"* (AREsp 2.815.651/MT, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026).

3. O acórdão recorrido está em consonância com o entendimento desta Corte, no sentido da excepcionalidade para a juntada extemporânea de prova documental, apenas admissível caso se tratem de documentos novos, fatos supervenientes ou que tenham sido conhecidos em momento posterior, circunstâncias essas não reconhecidas pelo Tribunal de origem.

4. Cabe ao julgador, de acordo com o seu livre convencimento (CPC, art. 371), avaliar se as questões de fato foram devidamente esclarecidas, ou se existe a necessidade de dilatar a instrução do processo. Deverá, por certo, expor de forma fundamentada os motivos que o levaram a considerar ou não as conclusões do perito (CPC, art. 479). Inexistindo dúvidas ou incertezas em relação às conclusões do perito, não se justifica a determinação de uma segunda perícia ou perícia complementar (CPC, art. 480).

5. No caso, o Tribunal de origem indicou, de forma suficiente, por que acolheu a conclusão pericial: explicitou que foi utilizado o método comparativo de dados de mercado; descreveu quais os fatores que foram observados pelo perito do juízo (oferta, área, localização, destinação e fator temporal), consignando que o *expert* esteve no imóvel e em outros similares, verificando suas características qualitativas e quantitativas, pesquisou valores de mercado, bem como verificou documentos constantes dos autos e outros, como editais de licitação, anúncios de imóveis etc.; ressaltou que a metodologia adotada pelo perito oficial permitiu que os assistentes técnicos impugnassem o resultado apresentado, prestando o *expert* os devidos esclarecimentos acerca das matérias levantadas em impugnação; observou que os laudos de avaliação acostados pelo recorrente não afastam a legitimidade e veracidade do trabalho pericial, por terem sido produzidos unilateralmente e no interesse do réu; entendeu ter sido demonstrada a escassez de imóveis semelhantes na mesma localidade, o que valoriza o imóvel periciado; destacou que no imóvel periciado opera uma faculdade de renome e consolidada na região, revelando interesse do mercado pela área, o que foi considerado na avaliação do imóvel, para avaliar o bem no ponto médio entre o valor mínimo e o valor médio, e não em seu ponto mínimo, como quer o requerido; considerou a valorizada localização do imóvel, no contexto urbano do Distrito Federal; esclareceu que o valor do terreno para fins de cálculo do ITBI não pode ser adotado como parâmetro para a avaliação, uma vez que, sabidamente, não corresponde ao preço de mercado; reforçou que o laudo pericial está robustamente fundamentado, sendo desnecessários outros esclarecimentos que os já apresentados pelo perito em sua manifestação complementar, não havendo tampouco necessidade de designação de audiência de instrução ou de realização de perícia complementar.

6. Para desconstituir as conclusões contidas no acórdão recorrido e acolher o inconformismo recursal, a fim de declarar a nulidade do laudo de avaliação e determinar a realização de nova perícia, seria imprescindível a análise do laudo pericial e a incursão no acervo fático-probatório da demanda, providências vedadas na via estreita do recurso especial, ante o óbice estabelecido pela Súmula 7 do STJ.

7. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT), assim ementado (e-STJ, fl. 2.226):

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSO CIVIL. DECISÃO AGRAVADA. NULIDADE. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. INEXISTÊNCIA. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. VALOR DE IMÓVEL. PERÍCIA. VALIDADE. HÔMOLOGAÇÃO DO LAUDO. MANUTENÇÃO.

1. O laudo do perito judicial goza de presunção de veracidade e legitimidade, salvo prova em contrário.

2. É válida a perícia realizada com imparcialidade pelo perito do Juízo que atendeu às exigências do art. 473, do CPC/2015, bem como obedeceu às normas técnicas aplicáveis à questão.

3. Rejeitou-se a preliminar e negou-se provimento ao agravo de instrumento do réu. Não se conheceu do pedido feito pelo agravante após a interposição do recurso."

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados (e-STJ, fls. 2.267/2.273).

Nas razões do recurso especial, o recorrente aponta violação dos arts. 10, 371, 435, 473, §§ 1º e 3º, 479, 480, 489, II, § 1º, II a IV, e 1.022, I e II, do CPC, bem como divergência

jurisprudencial. Além de negativa de prestação jurisdicional, sustenta a ausência de motivação, a ensejar a nulidade da decisão que homologou o laudo pericial, argumentando que o juiz monocrático deixou de analisar os elementos técnicos constantes das avaliações particulares e impugnações, contendo fundamentos robustos que justificam a necessidade de esclarecimentos adicionais, ou mesmo a realização de uma segunda perícia. Alega a possibilidade de juntada posterior de documentos no processo apresentados após a interposição do agravo de instrumento, os quais não possuíam conteúdo novo, mas se prestavam a corroborar os argumentos recursais, contrapondo a defesa apresentada pelos recorridos, evidenciando a disparidade da avaliação apresentada pelo Perito Oficial. Complementa que era dever do Juízo intimar o recorrente para justificar a apresentação extemporânea de documentos, pois é vedada a prolação de decisão-surpresa. Aduz a nulidade do laudo pericial, por falta de fundamentação, tendo em vista que o perito não apresentou a memória de cálculo utilizada para chegar ao valor de R\$ 50.947.000,00 (cinquenta milhões, novecentos e quarenta e sete mil reais) em relação ao imóvel situado no Lote 03, SAI/Sul - Setor de Áreas Isoladas Sul, Brasília/DF, impossibilitando os assistentes técnicos de impugnarem o resultado de forma satisfatória e técnica. Tendo em vista a existência de obscuridades e erros técnicos no laudo judicial, sustenta a necessidade de designação de nova perícia complementar para avaliação do valor real de mercado do aludido imóvel.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 2.361/2.397).

É o relatório.

VOTO

Na origem, trata-se de **agravo de instrumento** interposto por LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS contra decisão que, em **liquidação de sentença por arbitramento** promovida por WAGNER IMOBILIÁRIA, REFRIGERAÇÃO E CONSTRUÇÕES, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA e SARKIS EMPREENDIMENTOS LTDA, oriunda de **ação de rescisão de contrato, homologou o laudo pericial judicial** relativamente à **avaliação de três imóveis**, entre eles o **Lote 03 do SAI/Sul - Setor de Áreas Isoladas Sul, em Brasília/DF**, com área de 30.338,919 m2, objeto da matrícula nº 73541, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal (**terreno onde está edificada a sede do Centro Universitário Euroamericano -UNIEURO em Brasília-DF**), pelo valor de **R\$ 50.947.000,00 (cinquenta milhões, novecentos e quarenta e sete mil reais)**.

Extraí-se dos autos que, em meados de 1997, LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS apresentou-se a WAGNER IMOBILIÁRIA, REFRIGERAÇÃO E CONSTRUÇÕES, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA e SARKIS EMPREENDIMENTOS LTDA como credor da União de honorários advocatícios sucumbenciais e contratuais no valor de R\$ 63.968.370,50 (sessenta e três milhões, novecentos e sessenta e oito mil, trezentos e setenta reais e cinquenta centavos), representado pelo Precatório Requisitório nº 0025/97, oriundo da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento de Boa Vista/RR, do TRT da 11ª Região, relativo ao Processo nº JCJBV-054/90 (reclamação trabalhista), no qual atuou como advogado de SINTER - Sindicato dos Trabalhadores em Educação de Roraima.

Em razão disso, no dia 14/08/1997, WAGNER IMOBILIÁRIA, REFRIGERAÇÃO E CONSTRUÇÕES, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA firmou com LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS, com a anuência de SARKIS EMPREENDIMENTOS LTDA e de SARKIS MIX CONCRETOS LTDA, **Instrumento Particular de Promessa de Permuta e Outras Avenças**, no qual LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS **prometeu ceder e transferir parte dos direitos sobre os créditos** acima referidos, no montante específico e limitado a **R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)**.

Em contrapartida, pela mesma promessa de permuta, LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS receberia os seguintes bens:

1) **Lote 03, do SAI/Sul - Setor de Áreas Isoladas Sul, em Brasília/DF, com área de 30.338,919 m², objeto da matrícula nº 73541, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal**, de propriedade de WAGNER IMOBILIÁRIA, REFRIGERAÇÃO E CONSTRUÇÕES, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA;

2) Apartamento nº 214 do Bloco "F" do Sarkis Palace Hotel (atual Lakeside Hotel Residence), em Brasília/DF, objeto da matrícula nº 74259, do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, de propriedade de SARKIS EMPREENDIMENTOS LTDA; e

3) Quitação do saldo devedor do imóvel situado no SGAS 915, Lote 71, Bloco "D", unidade nº 7, em Brasília/DF, objeto do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças de Bem Imóvel firmado em 20/07/1992, entre LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS e SARKIS EMPREENDIMENTOS LTDA.

Tornando definitiva a promessa de permuta supramencionada, em 29/08/1997, LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS outorgou duas **Escrituras Públicas de Cessão de Direitos de Precatório Requisitário**, no valor total de **R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)**, uma no valor de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) a WAGNER IMOBILIÁRIA, REFRIGERAÇÃO E CONSTRUÇÕES, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, e outra no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) a SARKIS EMPREENDIMENTOS LTDA.

Firmadas as Escrituras de Cessão de Direitos acima mencionadas, LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS recebeu as escrituras definitivas dos imóveis descritos nos itens "1" a "3" acima, que lhe foram dados em permuta, devidamente quitados, livres e desembaraçados de ônus, recebendo, desde então, todos os direitos, posse e propriedade daqueles bens, que, desde 1997, foram definitivamente transferidos e colocados à sua disposição para uso, gozo, fruição e disposição.

De posse das Escrituras Públicas de Cessão de Direitos de Precatório Requisitário que lhes foram outorgadas por LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS, WAGNER IMOBILIÁRIA, REFRIGERAÇÃO E CONSTRUÇÕES, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA e SARKIS EMPREENDIMENTOS LTDA, ingressaram com pedido de habilitação de crédito na ação judicial (reclamação trabalhista) em que o precatório foi expedido, e tiveram seus créditos declarados habilitados.

Declarado habilitado o crédito, por 14 (quatorze) anos elas aguardaram o pagamento da quantia respectiva, quando foram surpreendidas com a notícia de que, mesmo tendo cedido parte de seu crédito, LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS recebeu integralmente o numerário disponibilizado na ação trabalhista, sem reservar ou repassar os valores cedidos.

Além de ficar com a posse e propriedade dos 3 (três) imóveis adquiridos, LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS apropriou-se do valor do negócio que deveria ter sido pago e negou-se a repassar-lhes o correto valor devido.

Em 12/08/2011, LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS ajuizou a **ação de rescisão de contrato** nº 2011.01.1.151029-4, para obter a rescisão do negócio, alegando culpa das então requeridas.

Ao mesmo tempo em que contestaram a ação de rescisão de contrato, WAGNER IMOBILIÁRIA, REFRIGERAÇÃO E CONSTRUÇÕES, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA e SARKIS EMPREENDIMENTOS LTDA apresentaram **pedido reconvenicional**, no qual requereram: I) a resolução do negócio firmado pelas partes, por culpa única e exclusiva do autor reconvindo, com o retorno das partes ao *status quo ante*; II) **a condenação do autor reconvindo a pagar às reconvintes o equivalente em dinheiro ao preço de mercado dos 3 (três) imóveis que lhe foram dados em permuta, já que o retorno das partes ao estado anterior é impossível, porque os referidos bens há anos foram alienados pelo réu a terceiros de boa-fé**; III) a condenação do autor reconvindo ao pagamento dos lucros cessantes, correspondentes aos aluguéis de cada um dos 3 (três) imóveis, desde a época em que eles foram transferidos e disponibilizados até a data do efetivo e integral pagamento do preço dos imóveis às reconvintes.

Em primeira instância, foi **julgado improcedente o pedido inicial e procedente a reconvenção** para: **decretar a rescisão do contrato** celebrado entre as partes e **condenar o autor a indenizar o valor de mercado dos imóveis descritos e lucros cessantes representados pelo aluguel mensal desses imóveis**, a partir da data da celebração do negócio jurídico (14/8/1997) até a data do efetivo pagamento, cujos valores serão apurados em **liquidação de sentença**.

LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS interpôs apelação, tendo o eg. TJDFT confirmado a r. sentença de primeira instância, exceto quanto à forma de apuração dos lucros cessantes, a ser realizada pelo procedimento de liquidação pelo rito comum, na forma do CPC/2015, que corresponde à denominada liquidação por artigos do CPC/1973.

Seguiram-se recursos especial e extraordinário, encontrando-se atualmente pendente de julgamento apenas o recurso extraordinário interposto contra o acórdão do TJDFT.

No Superior Tribunal de Justiça, o processo transitou em julgado em 15/05/2025, após o julgamento de Agravo Interno no RE nos EDcl no **AgInt no AREsp 1.274.193/DF**, estando assim ementado o acórdão proferido pela Quarta Turma:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PERMUTA. CESSÃO DE CRÉDITOS DE PRECATÓRIOS MEDIANTE TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DE TRÊS IMÓVEIS. AÇÃO E RECONVENÇÃO. AÇÃO PRINCIPAL. PRETENSÃO DE RESCISÃO OU REDUÇÃO PROPORCIONAL DO PREÇO. INADIMPLÊNCIA DO CEDENTE RECONHECIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS RECONVENÇÃO. RESCISÃO DO CONTRATO POR CULPA DO CEDENTE E PERDAS E DANOS. PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS RECONVENCIONAIS. INCONFORMISMO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA E ILEGITIMIDADE PASSIVA. FUNDAMENTOS AUTÔNOMOS NÃO IMPUGNADOS NO RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 283/STF. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS RECONVENCIONAIS. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO DE PROVAS E

INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. LUCROS CESSANTES. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL E DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Não há que se falar em ofensa aos arts. 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC/2015, uma vez que o acórdão recorrido adotou fundamentação suficiente decidindo integralmente a controvérsia. É indevido conjecturar-se a existência de omissão, obscuridade ou contradição no julgado apenas porque decidido em desconformidade com os interesses da parte.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, 'não constitui omissão o modo como, do ponto de vista da parte, o acórdão deveria ter decidido, nem contradição o que, no julgado, lhe contraria os interesses' (EDcl no REsp 56.201/BA, Rel. Min. ARI PARGENDLER, SEGUNDA TURMA, DJ de 9/9/1996).

3. A ausência de impugnação, nas razões do recurso especial, de fundamento autônomo e suficiente à manutenção do acórdão recorrido impede o conhecimento do recurso especial. Aplicação, por analogia, do óbice da Súmula 283 do STF.

4. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido, acerca da procedência dos pedidos reconventionais, especificamente para verificar a ocorrência ou não de ilícito contratual, a vontade das partes e a responsabilidade do recorrente, entre outros aspectos invocados no recurso especial, demanda o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, bem como a interpretação de cláusulas contratuais, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7 do STJ.

5. Não enseja a interposição de recurso especial matéria que não tenha sido debatida no acórdão recorrido e sobre a qual não tenham sido opostos embargos de declaração, a fim de suprir eventual omissão. Ausente o indispensável prequestionamento, aplicam-se, por analogia, as Súmulas 282 e 356 do STF.

6. 'É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso' (AgInt nos EAREsp 762.075/MT, Rel. p/ acórdão Ministro HERMAN BENJAMIN, Corte Especial, DJe de 7/3/2019).

7. Observados os limites percentuais estabelecidos nos §§ 2º e 3º do art. 85 do CPC/2015, não há que se falar em excesso na majoração dos honorários sucumbenciais realizada em atenção ao art. 85, § 11, do CPC/2015.

8. Agravo interno desprovido." (DJe de 17/06/2024)

Em outubro de 2017, WAGNER IMOBILIÁRIA, REFRIGERAÇÃO E CONSTRUÇÕES, INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA e SARKIS EMPREENDIMENTOS LTDA deram início à **liquidação de sentença por arbitramento**, ora em discussão, para apuração dos atuais preços de mercado dos três imóveis indicados na sentença liquidanda, atribuindo os seguintes valores a cada imóvel com base no menor valor contido em três laudos de avaliação anexos: I) **Imóvel 1: R\$ 55.970.000,00 (Lote 03 do SAI/Sul - Setor de Áreas Isoladas Sul, Brasília/DF)**; II) **Imóvel 2: R\$ 575.000,00 (Apartamento nº 214 do Bloco "F" do Sarkis Palace Hotel, atual Lakeside Hotel Residence, Brasília/DF)**; III) **Imóvel 3: R\$ 210.000,00 (Unidade nº 7 do Bloco "D", Lote 71, do SGAS 915, Brasília/DF)**.

Foi determinada, então, a **realização de prova pericial**, tendo sido nomeado como perito oficial do juízo o engenheiro civil Marcus Campello Cajaty Gonçalves, que apresentou o extenso **Laudo de Avaliação de fls. 1.533/1.592** (e-STJ), atribuindo aos três imóveis, com base

no valor de junho/2018, os seguintes valores: I) **Imóvel 1: R\$ 57.595.540,82 (Lote 03 do SAI/Sul - Setor de Áreas Isoladas Sul, Brasília/DF)**; II) Imóvel 2: R\$ 396.159,66 (Apartamento nº 214 do Bloco "F" do Sarkis Palace Hotel, atual Lakeside Hotel Residence, Brasília/DF); III) Imóvel 3: R\$ 215.525,23 (Unidade nº 7 do Bloco "D", Lote 71, do SGAS 915, Brasília/DF).

Seguiu-se **impugnação apresentada por LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS** (e-STJ, fls. 1.600/1.619), **com divergência apenas quanto ao Imóvel 1 (Lote 03 do SAI/Sul)**, alegando que: conforme parecer dos assistentes técnicos do requerido, o valor do imóvel é de R\$ 29.750.000,00; o Laudo Técnico nº 10425/2018, elaborado pela Câmara de Valores Imobiliários do Distrito Federal, concluiu que o valor de mercado do imóvel é de R\$ 20.607.000,00. Requereu a realização de nova perícia e **postulou fosse considerado, para fins de avaliação do imóvel, o valor apontado pela Câmara de Valores Imobiliários do Distrito Federal, ou seja, R\$ 20.607.000,00** (e-STJ, fls. 1.771/1.819).

O Perito Judicial manifestou-se sobre a impugnação parcial do laudo pericial, oportunidade em que prestou esclarecimentos e efetuou ajuste nos cálculos avaliatórios, **corrigindo o valor de avaliação do Imóvel 1 (Lote 03 do SAI/Sul, Brasília/DF) para R\$ 50.947.000,00** (e-STJ, fls. 1.824/1.836).

Na sequência, **o Juízo da 17ª Vara Cível de Brasília/DF homologou o laudo pericial**, consignando que: *"o laudo produzido pelo expert do Juízo caracteriza-se pela imparcialidade e pela estrita observância nos padrões técnicos, sendo necessária, para que se afaste sua presunção de legitimidade e veracidade, a demonstração de forma cabal de eventual equívoco, o que não se verifica no caso sob exame"; "o i. Perito realizou o exame dos imóveis avaliados 'in loco' com a inspeção dos imóveis tratados na lide e de outros similares, promovendo as verificações de suas características qualitativas e quantitativas, bem como com o levantamento de valores praticados no mercado"* (e-STJ, fls. 1.867/1.868).

Contra tal decisão, LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS interpôs o agravo de instrumento na origem que deu ensejo ao presente recurso especial.

O agravante, ora recorrente, alegou que o Juízo *a quo* limitou-se a empregar conceitos jurídicos indeterminados, sem explicar o motivo concreto de sua incidência no caso, não cumprindo a exigência do art. 489, § 1º, II, do CPC/2015. Reforçou a necessidade de aplicação do disposto nos arts. 479 e 480 do CPC/2015, quanto à necessidade de que o juiz indique na sentença os motivos que o levaram a considerar ou deixar de considerar as conclusões do laudo pericial. Narrou que foi apresentado laudo de avaliação pela Comissão de Valores Imobiliários no valor de, aproximadamente, R\$ 20.000.000,00, bem como laudo pelo assistente técnico no valor de, aproximadamente, R\$ 26.000.000,00, evidenciando, assim, a supervalorização existente no laudo judicial. Argumentou que o imóvel está avaliado na Secretaria de Estado da Fazenda do Distrito Federal, para fins de ITBI, em R\$ 1.500.000,00. Registrou que, à época do negócio (em 1997), foram apresentados laudos de avaliação nos valores de R\$ 3.500.000,00, R\$ 2.800.000,00, R\$ 2.700.000,00 e R\$ 2.730.502,71. Argumentou que o valor atualizado de R\$ 2.700.000,00, pelo INPC, alcançaria R\$ 9.840.443,59. Ponderou a escassez de imóveis similares e o desinteresse na área, do ponto de vista imobiliário, devido ao fato de o imóvel estar situado entre a estação de tratamento de esgoto da CAESB e a unidade de

processamento de lixo do SLU, exalando fortíssimo odor fétido. Sustentou, em suma: nulidade da decisão, por ofensa ao art. 489, § 1º, do CPC/2015; nulidade da perícia pela ausência de memória de cálculo para a demonstração do estratosférico valor de R\$ 50.947.000,00; necessidade de realização de nova perícia, por ser o primeiro laudo incompleto e tecnicamente falho, ou, se considerada válida a perícia, seja determinada a designação de audiência de instrução e julgamento para que o perito apresente esclarecimentos adicionais em relação aos pontos obscuros e equívocos identificados no laudo de avaliação; independentemente dos pedidos anteriores, fosse determinada a realização de nova perícia, de cunho complementar, para corrigir as omissões identificadas no laudo de avaliação apresentado pelo perito.

A Quarta Turma Cível do TJDF, Relator o Desembargador Sérgio Rocha, **negou provimento ao agravo de instrumento** em acórdão claro e suficientemente fundamentado, o qual está amparado nos seguintes alicerces: não conhecimento do pedido de nulidade da perícia, para que se determine a realização de nova perícia alegando ausência de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, e dos documentos juntados pelo agravante após a interposição do agravo (novos laudos periciais), em razão da ocorrência de preclusão; ausência de nulidade da r. decisão agravada, não estando evidenciada a violação ao art. 489, § 1º, II, do CPC/2015; validade da perícia judicial, porquanto exarado laudo pericial devidamente fundamentado, que atende às exigências do art. 473 do CPC/2015, com a observância das normas técnicas aplicáveis à espécie, mediante a utilização de método comparativo de dados de mercado com outros imóveis similares e apreciação de características qualitativas e quantitativas, com base em documentos constantes dos autos, editais de licitação, anúncios de imóveis etc., bem como considerada a localização do imóvel e valorização do terreno no contexto urbano do Distrito Federal, devido à escassez de imóveis com as mesmas características do imóvel periciado, sendo desnecessários esclarecimentos ou perícia complementar.

Foram opostos embargos de declaração por LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS (e-STJ, fls. 2.244/2.258), alegando: a) omissão quanto ao art. 489, § 1º, VI, do CPC/2015; b) contradição e omissão em relação à inadequação de utilização do método comparativo para fins de avaliação do imóvel; c) omissão quanto à presunção de legitimidade e veracidade da perícia judicial com base em argumentação genérica, em violação ao art. 489, § 1º, II, do CPC/2015; d) obscuridade quanto aos documentos novos, em ofensa aos arts. 10 e 435 do CPC/2015.

Embora rejeitados os declaratórios, sem o exame pontual de cada argumento suscitado pelo recorrente/embargante, não se evidencia omissão, contradição ou obscuridade sobre aspectos relevantes e aptos a ensejar, em tese, a reforma do julgado, a fim de justificar a anulação do v. acórdão recorrido por negativa de prestação jurisdicional.

Assim, não se evidencia a violação aos **arts. 489 e 1.022 do CPC/2015**, uma vez que o eg. TJDF analisou os pontos essenciais ao deslinde da controvérsia, dando-lhes robusta e devida fundamentação. Salienta-se, ademais, que esta Corte é pacífica no sentido de que não há omissão, contradição ou obscuridade no julgado quando se resolve a controvérsia de maneira sólida e fundamentada e apenas se deixa de adotar a tese do embargante. Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA

LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CÁLCULOS. VALOR CORRETO. DÚVIDA DO JUIZ. REMESSA DOS AUTOS À CONTADORIA JUDICIAL DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO CONFORME À JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA N. 83/STJ. ARESTO IMPUGNADO. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta ao art. 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp n. 2.085.132/RS, Relator **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 19/3/2024, DJe de 21/3/2024 - g. n.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA NÃO CONHECER DO APELO EXTREMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA DEMANDADA.

1. Violação ao artigo 1.022 do CPC/15 não configurada. Acórdão estadual que enfrentou todos os aspectos essenciais à resolução da controvérsia de forma ampla e fundamentada, sem omissão, contradição ou obscuridade. 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 parte recorrente, decidindo de modo integral a controvérsia posta. Precedentes.

(...)

4. Agravo interno desprovido."

(AgInt no AREsp n. 2.372.462/DF, Relator **MINISTRO MARCO BUZZI**, Quarta Turma, julgado em 4/3/2024, DJe de 7/3/2024 - g. n.)

O julgado não padeceu de nenhum erro, omissão, contradição ou obscuridade, tampouco se limitou à mera indicação de conceitos jurídicos indeterminados; ao contrário, explicitou os motivos pelos quais decidiu que a perícia judicial deveria prevalecer. Com efeito, o Superior Tribunal de Justiça entende que as decisões judiciais devem ser motivadas, ainda que de forma sucinta. Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. PREVIDENCIÁRIO. DESAPOSENTAÇÃO. ARTS. 11, 489, § 1º, I, II, DO CPC/2015. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. ARTS. 141, 502 e 927, IV, §§3º, 4º, DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 966, V, DO CPC/2015. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE.

1. No tocante à alegada violação dos arts. 11 e 489, § 1º, II, do CPC/2015, a irresignação não prospera, pois o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou, de maneira fundamentada, a controvérsia. Claramente se observa que o aresto vergastado não aplicou a Súmula 343/STF ao caso por entender que existe discussão de norma constitucional. A Corte regional esclareceu o motivo para empregar o princípio da máxima efetividade: necessidade de interpretação da Constituição da forma mais adequada possível. Portanto, descabido o argumento de que foi aplicado conceito jurídico indeterminado, sem explicação da razão para tanto. O Superior Tribunal de Justiça, em consonância com a orientação do Supremo Tribunal Federal, entende que as decisões judiciais devem ser motivadas, ainda que de forma sucinta.

(...)

4. Recurso Especial parcialmente conhecido no tocante à citada ofensa dos arts. 11 e 489, § 1º, II, do CPC/2015 e, nessa parte, não provido."

A propósito, inexistente afronta ao art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015 quando o órgão julgador se pronuncia de forma clara e suficiente acerca das questões suscitadas nos autos, não havendo necessidade de se construir textos longos e individualizados para rebater, uma a uma, cada argumentação, quando é possível aferir, sem nenhum esforço, que a fundamentação não é genérica e os argumentos suscitados não infirmariam a conclusão adotada. Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL E PREVIDENCIÁRIO. AFRONTA AO ART. 489 DO CPC/2015 INEXISTENTE. AÇÃO RESCISÓRIA. ART. 966, V, DO CPC/2015. VIOLAÇÃO LITERAL DE DISPOSITIVO LEGAL. NÃO OCORRÊNCIA. DECADÊNCIA. MATÉRIA NÃO APRECIADA PELO DECISUM RESCINDENDO. USO DA AÇÃO DESCONSTITUTIVA COMO SUCEDÂNEO RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE.

1. Trata-se de Ação Rescisória ajuizada, com fulcro no art. 966, V, do CPC/2015, com o escopo de desconstituir acórdão que decidiu acerca da aplicação da decadência na revisão de benefício previdenciário.

2. Inexiste afronta ao art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015 quando o órgão julgador se pronuncia de forma clara e suficiente sobre as questões suscitadas nos autos, não havendo necessidade de rebater um a um cada argumento, quando é possível aferir que a fundamentação não é genérica.

(...)

6. Recurso Especial não provido."

(REsp n. 1.832.091/RS, Relator **Ministro HERMAN BENJAMIN**, Segunda Turma, julgado em 17/10/2019, DJe de 29/10/2019, g.n.)

Efetivamente, o julgador não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pelas partes, quando encontrar motivação satisfatória para dirimir o litígio sobre os pontos essenciais da controvérsia em exame.

No que diz respeito aos documentos apresentados após a interposição do agravo de instrumento (novos laudos periciais), o eg. TJDFR entendeu que não poderiam ser conhecidos, pois não são propriamente documentos novos e poderiam ter sido juntados quando apresentado o agravo, não demonstrando o agravante nenhum motivo que o impediu de juntá-los anteriormente.

Em contrapartida, o recorrente alega que os documentos não possuíam conteúdo novo, mas se prestavam a corroborar os argumentos recursais, contrapondo a defesa apresentada pela parte recorrida, de modo que o v. acórdão recorrido, ao não admitir os documentos, proferiu decisão-surpresa e violou os **arts. 10 e 435 do CPC/2015**.

O eg. Tribunal de origem afastou a violação aos arts. 10 e 435 do CPC/2015 nos termos da seguinte fundamentação:

"Da mesma forma, não é possível conhecer dos documentos anexados pelo agravante, uma vez que não se referem a fatos ocorridos após a interposição do presente recurso, tratando-se eles de novos laudos periciais que poderiam ter sido juntados quando apresentado este agravo.

Além disso, o agravante não provou qualquer motivo que o impediu de juntá-los anteriormente.

Sobre a questão, confira-se o disposto no art. 435, do CPC/2015, verbis:

'Art. 435. É lícito às partes, em qualquer tempo, juntar aos autos documentos novos, quando destinados a fazer prova de fatos ocorridos

depois dos articulados ou para contrapô-los aos que foram produzidos nos autos.

Parágrafo único. Admite-se também a juntada posterior de documentos formados após a petição inicial ou a contestação, bem como dos que se tornaram conhecidos, acessíveis ou disponíveis após esses atos, cabendo à parte que os produzir comprovar o motivo que a impediu de juntá-los anteriormente e incumbindo ao juiz, em qualquer caso, avaliar a conduta da parte de acordo com o art. 5º.'

Assim, não conheço do pedido feito pelo réu/agravante na petição de ID 10252367." (e-STJ, fls. 2.228/2.229)

"Alega o embargante a existência de nulidade por ofensa ao art. 10 do CPC, pois não foi intimado para se manifestar sobre o não conhecimento do pedido formulado na petição de ID 10252367.

Sem razão.

O Código de Processo Civil estabelece, em seus artigos 9º e 10, que deve ser dada às partes oportunidade para que se manifestem sobre os fundamentos da decisão a ser proferida.

A nulidade, no entanto, somente poderá ser declarada se ficar demonstrado o prejuízo ocasionado pelo julgamento realizado diretamente, nos termos do art. 277 do CPC.

No caso de que tratam os autos, a extemporaneidade da petição (ID 10252367) é inequívoca, e ouvir as partes previamente em nada modificaria esta conclusão.

Neste sentido:

'Os princípios da vedação à decisão surpresa e do contraditório e da ampla defesa, encartados nas disposições dos supracitados arts. 9º e 10 do CPC, têm por objetivo prestigiar o diálogo jurídico no ambiente processual, permitindo às partes que se manifestem acerca da matéria a ser decidida, no entanto, não podem referidos princípios ser utilizados como mecanismo de retardamento do curso do processo, mormente quando a ausência de manifestação da parte afetada não se mostrar relevante para o desate da questão' (Acórdão 1081208, 20160110275002APC, Relator: ANA CANTARINO, 8ª TURMA CÍVEL, data de julgamento: 1/3/2018, publicado no DJE: 13/3/2018. Pág.: 603/617)

'Conforme o Princípio da Não Surpresa, positivado nos artigos 9 e 10 do novo Código de Processo Civil, é vedado ao Juiz decidir com base em fundamento a respeito do qual não se tenha dado às partes oportunidade de se manifestar. Entretanto, não se declarará a nulidade de ato se o recurso não conhecido era manifestamente inadmissível e o embargante não conseguiu demonstrar seu prejuízo' (Acórdão 1269439, 07045477520208070000, Relator: EUSTÁQUIO DE CASTRO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 5/8/2020, publicado no DJE: 12/8/2020)

Assim, afasto a alegação de nulidade." (e-STJ, fls. 2.270/2.271)

Como visto, o recorrente apontou a nulidade do acórdão recorrido, por ofensa ao **art. 10 do CPC/2015**, pois não foi intimado para se manifestar sobre o não conhecimento dos documentos apresentados após a interposição do agravo de instrumento na petição de ID 10252367.

Não obstante, a aplicação do princípio da não-surpresa, de fato, não implica a necessidade de informar às partes, previamente, quais serão os fundamentos da decisão, já que a essência do contraditório substancial, presente nos **arts. 9º e 10 do CPC/2015**, não exclui do mundo jurídico o princípio da vedação à alegação de desconhecimento da lei.

Nessa linha, verifica-se que o acórdão recorrido está em consonância com o entendimento desta Corte:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INEXISTÊNCIA DE DECISÃO SURPRESA E INADEQUAÇÃO DA EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

(...)

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve decisão surpresa, com violação dos arts. 9, 10 e 933 do CPC; (ii) saber se o título executivo é nulo à luz dos arts. 784, III, e 803 do CPC; (iii) saber se é caso de extinção da execução com fundamento nos arts. 485, IV, e 487, I, do CPC; (iv) saber se os arts. 662 e 682 da Lei n. 10.406/2002 tornam ineficazes os atos praticados por mandatário sem poderes; (v) saber se a revogação do mandato prevista no art. 686 da Lei n. 10.406/2002 é oponível ao terceiro; e (vi) saber se há divergência jurisprudencial suficiente para conhecimento pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. O acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do STJ quanto à inexistência de decisão surpresa, incidindo a Súmula n. 83 do STJ. O princípio da não-surpresa não impõe ao julgador o dever de informar previamente às partes os fundamentos jurídicos da decisão, permanecendo íntegra a presunção de conhecimento da lei e os limites do contraditório substancial (Arts. 9º e 10, CPC).

6. A exceção de pré-executividade é inadequada para discutir matéria que exige dilação probatória, sendo inviável o revolvimento fático-probatório em recurso especial, à luz da Súmula n. 7 do STJ.

7. O dissídio jurisprudencial fica prejudicado quando o acórdão recorrido está conforme a jurisprudência desta Corte (Súmula n. 83) e há óbice processual ao conhecimento pela alínea a (Súmula n. 7).

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: '1. O princípio da não-surpresa não impõe ao julgador o dever de informar previamente às partes os fundamentos jurídicos da decisão, permanecendo íntegra a presunção de conhecimento da lei e os limites do contraditório substancial (Arts. 9º e 10, CPC). Incidência da Súmula n. 83 do STJ. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório e para rejeitar a exceção de pré-executividade em matéria que demanda prova. 3. O dissídio jurisprudencial pela alínea c do art. 105, III, da Constituição Federal fica prejudicado diante da incidência conjugada das Súmulas n. 83 e 7 do STJ.'

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 9, 10, 933, 784, 803, 485 e 487; CC, arts. 662, 682 e 686.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STJ, REsp n. 2.108.092/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 16/4/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 1.719.303/MT, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/8/2024."

*(AREsp n. 2.815.651/MT, Relator **Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, Quarta Turma, julgado em 30/3/2026, DJEN de 8/4/2026, g.n.)*

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INSCRIÇÃO INDEVIDA EM CADASTRO DE INADIMPLENTES. EXISTÊNCIA DE ANOTAÇÃO PREEXISTENTE. APLICAÇÃO DA SÚMULA 385/STJ PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. ALEGAÇÃO DE INOVAÇÃO RECURSAL E SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. NÃO OCORRÊNCIA. FATO IMPEDITIVO DO DIREITO DO AUTOR (ANOTAÇÃO ANTERIOR) ALEGADO E COMPROVADO EM CONTESTAÇÃO. OBSERVÂNCIA DO CONTRADITÓRIO. PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA (ART. 10 DO CPC/15). INAPLICABILIDADE. DEVER DO MAGISTRADO DE APLICAR O DIREITO

AOS FATOS (JURA NOVIT CURIA). REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ.

(...)

2. *O princípio da não surpresa, insculpido no art. 10 do Código de Processo Civil de 2015, não impõe ao julgador o dever de informar previamente às partes quais os dispositivos legais, teses jurídicas ou enunciados de súmula que entende aplicáveis ao caso, máxime quando a base fática que lhes dá suporte foi objeto de amplo debate e contraditório nos autos. A presunção de conhecimento da lei e da jurisprudência consolidada é absoluta.*

(...)

4. *Recurso especial a que se nega provimento."*

(REsp n. 2.210.536/RO, Relatora **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 17/11/2025, DJEN de 25/11/2025, g.n.)

Quanto ao **art. 435 do CPC/2015**, o v. acórdão recorrido também está em sintonia com o entendimento desta Corte, no sentido da excepcionalidade para a juntada extemporânea de prova documental, apenas admissível caso se tratem de documentos novos, fatos supervenientes ou que tenham sido conhecidos em momento posterior, circunstâncias essas não reconhecidas pela Corte local. Nesse sentido:

"AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. JUNTADA DE DOCUMENTOS APÓS A CONTESTAÇÃO. INTEMPESTIVIDADE. RECONHECIMENTO. APELAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. VEDAÇÃO DA DECISÃO SURPRESA. INTEMPESTIVIDADE ADMITIDA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

(...)

3. *A decisão do tribunal local está em consonância com o entendimento desta Corte no sentido de que a excepcionalidade para a juntada a destempo da prova documental é admissível apenas se decorrentes de fatos supervenientes ao ajuizamento da ação ou que somente tenham sido conhecidos pela parte em momento posterior, nos termos do art. 435 do CPC.*

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

(AREsp 2.931.226/MG, Relator **Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, Terceira Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026, g.n.)

"AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECLAMO DA PARTE ADVERSA. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AGRAVANTE.

1. *A redefinição do enquadramento jurídico dos fatos expressamente mencionados no acórdão hostilizado constitui mera reavaliação, afastando a incidência da Súmula 7 desta Corte Superior. 1.1. 'A regra prevista no art. 396 do CPC/73 (art. 434 do CPC/2015), segundo a qual incumbe à parte instruir a inicial ou a contestação com os documentos que forem necessários para provar o direito alegado, somente pode ser excepcionada se, após o ajuizamento da ação, surgirem documentos novos, ou seja, decorrentes de fatos supervenientes ou que somente tenham sido conhecidos pela parte em momento posterior, nos termos do art. 397 do CPC /73 (art. 435 do CPC/2015)' (AgInt no AREsp 1734438/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2021, DJe 07/04/2021).*

2. *Agravo interno desprovido."*

(AgInt nos EDcl no REsp 1.987.680/PR, Relator **Ministro MARCO BUZZI**, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 5/9/2024, g.n.)

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. JUNTADA DE DOCUMENTOS EM APELAÇÃO. NÃO CARACTERIZAÇÃO DE FATOS NOVOS. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. PERÍCIA TÉCNICA. CERCEAMENTO DE DEFESA. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. NÃO CABIMENTO. SÚMULA N.º 7 DO STJ. SENTENÇA FUNDAMENTADA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES DO STJ. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. NEGOU-SE PROVIMENTO AO AGRAVO INTERNO.

- 1. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC/15.*
- 2. 'A regra prevista no art. 396 do CPC/73 (art. 434 do CPC/2015), segundo a qual incumbe à parte instruir a inicial ou a contestação com os documentos que forem necessários para provar o direito alegado, somente pode ser excepcionada se, após o ajuizamento da ação, surgirem documentos novos, ou seja, decorrentes de fatos supervenientes ou que somente tenham sido conhecidos pela parte em momento posterior, nos termos do art. 397 do CPC /73 (art. 435 do CPC/2015)' (AgInt no AREsp n. 1.734.438/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/3/2021, DJe de 7/4/2021).*
- 3. O exame da pretensão recursal de reforma do v. acórdão recorrido exigiria a alteração das premissas fático-probatórias estabelecidas pelo acórdão, com reexame de matéria fática, o que é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula n.º 7 do STJ.*
- 4. Negou-se provimento ao agravo interno."*

(AgInt no AREsp 2.084.990/GO, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, julgado em 22/11/2022, DJe de 24/11/2022, g.n.)

Com relação à violação do **art. 473, § 1º, do CPC/2015**, o recorrente sustenta que o laudo pericial deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões, argumentando que o perito **não apresentou a memória de cálculo utilizada para chegar ao valor de R\$ 50.947.000,00 (cinquenta milhões, novecentos e quarenta e sete mil reais)** em relação ao imóvel situado no Lote 03, SAI/Sul - Setor de Áreas Isoladas Sul, Brasília/DF, com área de 30.338,919 m2, o que contraria o dispositivo supramencionado.

Assim estabelece o referido dispositivo legal:

Art. 473. O laudo pericial deverá conter:

I - a exposição do objeto da perícia;

II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

§ 1º No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.

O recorrente alega que o laudo pericial foi elaborado sem observância dos requisitos legais, pois o perito não apresentou a memória de cálculo utilizada para se chegar ao elevado valor da avaliação (**R\$ 50.947.000,00**).

De acordo com o aresto recorrido, foi indicado no laudo pericial o método comparativo de dados de mercado, por meio do qual se identifica o valor de mercado do bem mediante o tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, observando que o perito

oficial esteve no imóvel avaliando e em outros similares, verificou suas características qualitativas e quantitativas, pesquisou valores no mercado, bem como conferiu documentos constantes dos autos e outros, como editais de licitação, anúncios de imóveis etc., ressaltando que a fundamentação adotada viabilizou que os assistentes técnicos apresentassem impugnação do resultado apresentado, sem nenhum prejuízo, pois puderam emitir seu parecer sobre os esclarecimentos prestados pelo *expert*. Confira-se (e-STJ, fls. 2.232/2.233):

"O imóvel periciado é o lote 03, do Setor de Áreas Isoladas Sul (SAI/SUL), que se constitui de uma área de 30.338,919m², que faz limites com os lotes 01 e 04 do mesmo Setor e com o Lago Paranoá (ID 19847251 - Pág. 7, dos autos de origem).

Para a produção do laudo, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, conforme NBR 14.653-2, editada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, por meio da qual se 'identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra' (NBR 14.653-1, item 8.2.1).

Os fatores de homogeneidade que foram observados pelo perito do Juízo foram os seguintes (ID 19847251 - Págs. 31/32, na origem):

'Fator de oferta: que visa ajustar a diferença entre o preço de oferta e o preço de venda.

Fator de Área: que visa ajustar a diferença de valor de área entre o imóvel avaliando e os imóveis do banco de dados uma vez que quanto maior a área menor o seu preço unitário e vice e versa.

Fator de Localização: que visa ajustar a diferença de valores em função da localização dos imóveis.

Fator de Destinação: que visa ajustar a diferença entre os valores em relação à sua destinação, de se mais rentável ou não.

Fator temporal: que visa ajustar a diferença de valores em razão do tempo em que considerados.

Ainda, considerou-se para arbitramento do valor venal final do imóvel, dentro do campo de arbítrio permitido pela norma, a média entre o valor médio e o valor mínimo, em função da localização do imóvel próximo a ETE Sul e ao SLU.'

Para averiguação dos atributos dos imóveis em comparação, o perito oficial esteve no imóvel em questão e em outros similares, verificando suas características qualitativas e quantitativas, pesquisou valores praticados no mercado, bem como verificou documentos constantes dos autos e outros, como editais de licitação, anúncios de imóveis, etc. (ID 19847251 - Pág. 5/6, dos autos originários).

Inicialmente, o perito judicial avaliou o terreno em R\$ 53.300.000,00 (ID 19847251 - Pág. 14, na origem).

Contudo, após a impugnação apresentada ao laudo pelo réu/agravante e considerando os novos dados trazidos pelos assistentes técnicos deste, o perito retificou o valor da área para R\$ 50.947.000,00 (ID 21535848, dos autos de origem).

Referida retificação afasta a alegação do réu/agravante de que não foram apresentados os cálculos utilizados para encontrar o valor atribuído ao terreno e de que citado trabalho não permitiu a seus assistentes técnicos impugnar o resultado apresentado, pois, à vista da metodologia adotada pelo perito oficial, puderam eles emitir seu parecer sobre os esclarecimentos prestados pelo expert (ID 22026002, na origem).

De outra parte, não afastam a presunção de legitimidade e veracidade do trabalho da perícia os laudos de avaliação acostados aos autos pelo réu/agravante, confeccionados pela Câmara de Avaliação de Imóveis do Distrito Federal e de seus assistentes técnicos, que avaliaram o imóvel em R\$ 20.000.000,00 e R\$ 26.000.000,00, respectivamente (Ids 20772563, 20772563, dos autos originários).

Isso porque, citados laudos foram produzidos unilateralmente e no interesse do réu, não se podendo afirmar que em sua realização houve imparcialidade. Em relação à alegação do réu, no sentido de que não poderia ter sido considerada escassa a existência de outros imóveis idênticos na mesma região para valorização do terreno, pois nela há dois outros imóveis idênticos, não há como acolhê-la.

A meu ver, havendo apenas dois lotes semelhantes na mesma localidade, é correto afirmar que há escassez de imóveis com as mesmas características do avaliado o que, certamente, valoriza o imóvel periciado.

Apesar disso, verifica-se pela resposta do perito oficial ao quesito nº 05 das autoras/agravadas, que outros fatores foram levados em conta no momento da avaliação, do que se deduz que a valorização do terreno não decorreu apenas do fato de existirem poucos imóveis semelhantes no mesmo Setor.

A propósito, confira-se o quesito nº 05 das autoras e sua correspondente resposta (ID 19847251, pág. 17, dos autos de origem):

'Quesito 5 da Requerente É de conhecimento público que a Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap é uma das maiores detentoras de lotes vazios em Brasília-DF. A escassez de imóveis com características semelhantes ao Lote 03 do SAI/Sul na região em que ele se situa e em todo o Distrito Federal contribui para a sua valorização, mesmo levando em conta a atual situação econômica do País?

A escassez de oferta de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando na mesma região contribui para a sua valorização, se levarmos tão somente em consideração, a ótica da sua disponibilidade. Todavia, outras considerações devem ser levadas em conta, notadamente, face à conjuntura econômica existente no país. (...).'

Destaco que o perito judicial, ao analisar o quesito nº 15 apresentado pelo réu/agravante, concluiu que uma área hipotética idêntica, que poderia ser o lote 02 ou 04, do SAI/SUL, teria valor de mercado compatível com o valor do terreno em questão, ou seja, ele atribuiria a tal área fictícia valor próximo ou igual ao apontado para o imóvel avaliado neste caso. Confira-se (ID 19847251 - Págs. 34/35, na origem):

'(...) Quesito 15 do Requerido

Houvesse alguma área idêntica disponibilizada no mercado, qual o nível de atratividade/demanda, na mesma região, considerando-se a localização, destinação legalmente autorizada, a proximidade com a Estação de Tratamento de Lixo Urbano e a restrição ambiental?

O nível de atratividade de uma área idêntica na mesma região demandaria estudos específicos que refogem, salvo melhor juízo, ao presente trabalho. Todavia, o valor de mercado de aludida área hipotética, que poderia inclusive ser os Lotes 2 ou 4 do SAIS, então vazios, seria compatível ao valor admitido nos presentes estudos avaliatórios. (...).' – Negrito no original. Sublinhei.

Quanto à questão relativa ao mau cheiro que exala da estação de tratamento de esgoto da CAESB e da usina de processamento de lixo do SLU, o perito judicial assim se manifestou no laudo oficial e na complementação a este, respectivamente (Pág. 1550/1553, do PDF, e ID 21535866 - Pág. 3, dos autos originários):

'(...) O imóvel localiza-se próximo da unidade do SLU e da Usina de Tratamento de Esgoto – ETE Sul, que conforme descrito no item 4, pode provocar odores desagradáveis na área do imóvel em razão da orientação do vento. Nada obstante, não se considera que a localização, mediante tais condições, torne o terreno inadequado para o uso comercial ou institucional (educação). Se assim o fosse, não haveria no terreno, a operação de uma faculdade de renome em

Brasília, com a presença de várias atividades voltadas ao ensino superior. (...)

Em relação a existência de odores no local, embora no momento da vistoria não se tenha percebido a sua presença, foi relatado por funcionários da faculdade, que de fato existem odores provenientes das atividades vizinhas de esgoto e lixo, contudo, conforme também relatado, com o passar do tempo os usuários da faculdade se acostumam com o odor, mesmo que desagradável, não se podendo alegar que existam relatos de problemas com os alunos da faculdade instalada no local.

Quanto à parte do quesito que trata da classificação do odor no local, a sua resposta ficará prejudicada, a uma, em razão da sua subjetividade, e a duas, da falta de parâmetros na engenharia civil para fins de tal classificação. (...).'

'(...) Sobre o quesito 3 formulado pelo requerido, com o devido respeito do duto patrono do requerido, não cabe a absurda afirmação de que o perito 'se esforça para tentar amenizar' qualquer situação relacionada aos odores provenientes da estação de tratamento de esgoto. Afinal, o perito atento à questão, fez tal consulta verbal à funcionária da Universidade que acompanhou o perito e os assistentes técnicos no momento da vistoria ao imóvel, isto na presença dos dois assistentes técnicos da parte requerida e dos dois assistentes técnicos da parte requerente.

Ou seja, o perito relatou ao Juízo a opinião de uma usuária da edificação e que ali labora diariamente.

De se ver inclusive, que o perito levou em conta tal fator na avaliação do imóvel, ao tempo em que ao invés de avaliar o bem no valor médio calculado (ponto médio entre o valor máximo + 15% e o valor mínimo - 15%), como é de costume na maioria dos casos que envolvem estudos avaliatórios, o perito avaliou o bem no ponto médio entre o valor mínimo e o valor médio, ou seja, aplicando-lhe assim uma desvalorização por conta da proximidade do imóvel à estação de tratamento de esgoto.

Assim, é válido que se esclareça, que optou o perito por não avaliar o imóvel em seu ponto mínimo (-15% abaixo da média) como quer o requerido, pelo fato de que no terreno opera uma Universidade consolidada como empreendimento educacional de ensino de 3º grau, com cursos de Administração, Fisioterapia, Nutrição, Enfermagem, Farmácia, Arquitetura, Educação Física, Publicidade e Propaganda e Análise de Sistemas. (...).' - Grifei

Assim não prospera a alegação do réu/agravante de que o mau cheiro existente na região causa desinteresse pela área.

Também não prospera a alegação do réu de que o perito não respondeu integralmente ao quesito nº 03 e não identificou as restrições advindas do fato de que parte do imóvel está em área de preservação permanente, uma vez que a questão foi por ele examinada no laudo e em sua complementação, manifestando-se nos seguintes termos (pág. 1554, do PDF, e Id 21535866 - Pág. 7, dos autos de origem, respectivamente):

'Quesito 3 do Requerido

Há notícias ou conhecimento de que o forte odor emanado do local gera problemas com moradores da redondeza e mesmo com os alunos da Faculdade instalada no local? Há ainda uma estação de tratamento de esgoto (ETE) e de serviço de Limpeza Urbana (SLU) no local? Isso contribui para o odor na região? Como classificar o odor fétido do local? Isso gera qual nível de desvalorização ou de procura para compras de imóveis na área? Há impacto, por conta do aludido odor fétido, na valorização de outros imóveis na região? Para se avaliar a intensidade do odor fétido até onde o mesmo pode ser experimentado? Chega à outra margem do Lago Paranoá, no Lago Sul? Qual o nível e fator de desvalorização que isso pode ocasionar no bem em tela? O

imóvel situa-se em área de restrição ambiental – Apa do Lago Paranoá? Quais as limitações de uso advindas dessa restrição?

(...) No que tange as restrições de uso devido a sua localização, de fato, o imóvel se encontra na APA do Lago Paranoá. Assim, o Decreto de criação da referida APA (Decreto 12.055/89), art. 8º, estabeleceu o seguinte no tocante às suas restrições:

'Art. 8º - Ouvido o Conselho de Política Ambiental, na Área de Proteção Ambiental do Lago Paranoá, são proibidas:

I - a implantação e/ou funcionamento de quaisquer atividades industriais;

II - a implantação de atividades efetiva ou potencialmente poluidoras, capazes de afetar mananciais de água;

III - atividades de desmatamento, terraplenagem, mineração, dragagem e escavação que venham a causar danos ou degradação do meio ambiente e/ou perigo para pessoas ou para a biota;

IV - o exercício de atividades capazes de provocar acelerada erosão de terras ou acentuado assoreamento das coleções hídricas;

V - o exercício de atividades que ameacem extinguir as espécies raras da biota regional;

VI - o uso de biocidas capazes de causar mortandade de animais.'
(...).' Negrito no original. Sublinhei.

'(...) No que toca ao quesito 16 formulado pelo requerido, é mister se constatar que o perito respondeu por meio do quesito 3 formulado pelo requerido, as questões relacionadas às restrições ambientais para o uso do imóvel, senão vejamos:

'Assim, o Decreto de criação da referida APA (Decreto 12.055/89), art. 8º estabeleceu o seguinte no tocante às suas restrições:

Art. 8º - Ouvido o Conselho de Política Ambiental, na Área de Proteção Ambiental do Lago Paranoá, são proibidas:

I - a implantação e/ou funcionamento de quaisquer atividades industriais;

II - a implantação de atividades efetiva ou potencialmente poluidoras, capazes de afetar mananciais de água;

III - atividades de desmatamento, terraplenagem, mineração, dragagem e escavação que venham a causar danos ou degradação do meio ambiente e/ou perigo para pessoas ou para a biota;

IV - o exercício de atividades capazes de provocar acelerada erosão de terras ou acentuado assoreamento das coleções hídricas;

V - o exercício de atividades que ameacem extinguir as espécies raras da biota regional;

VI - o uso de biocidas capazes de causar mortandade de animais.'

Quanto ao TAC referenciado na peça impugnatória, esclarece o perito, aquilo que já teria sido discutido com os assistentes técnicos no curso das diligências, ou seja, que o aludido Termo se referia às atividades de degradação ambiental promovidas pela Universidade que ocupa o terreno, e não das características intrínsecas do terreno, razão pela qual não haveria que se fazer qualquer consideração do aludido TAC na avaliação realizada nestes autos. (...).' – Negrito no original

Ressalto que, em relação às restrições para uso do local, o réu/agravante também formulou os quesitos nº 16 e 17, sobre os quais houve manifestação do perito oficial, concluindo ele que tais restrições não causam desvalorização do imóvel. Confira-se (ID 19847251 - Págs. 36/37, dos autos originários):

'Quesito 16 do Requerido

O imóvel está em Área Permanente de Preservação - APP? Isso gera qual tipo de restrição de uso do imóvel? Há Termo de Ajuste de Conduta feito pelo Ministério Público com relação à dita área? Em que consiste a restrição e em que isso contribui para desvalorização da área?

O imóvel se localiza em Área de Preservação Permanente – APP, eis que situado às margens do Lago Paranoá e que o Código Florestal, lei 12.651, prevê o seguinte:

'Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

(...) III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;' A restrição devido a presença de APP se refere à não ocupação de faixa de proteção na beira do lago. Conforme consignado nos autos, existe um TAC firmado com o MP, pelo proprietário atual em face das obras edificadas e da utilização dada ao imóvel. Há de se esclarecer que o referido TAC não diz respeito à natureza do imóvel em sua origem, ou seja, não estabelece restrições ao uso previsto em norma e à taxa de construção de 60%. As restrições dizem respeito ao uso que a UniEuro, atual ocupante do imóvel, deu ao mesmo, o que não implica em desvalorização do bem considerando-o como um terreno nu.

Quesito 17 do Requerido

Há limitação de uso e destinação por conta de NGB ou da APP? Qual a destinação possível? Essa limitação de uso gera desvalorização da área?

Conforme o registrado no item 4.1 deste laudo, a Norma de Uso e Gabarito – NGB 60/80, que disciplina os parâmetros de uso e ocupação do lote, o terreno em comento destinava-se, originalmente, à implantação de clube esportivo, churrascaria, restaurante/boate, bar/restaurante e similares, parque de diversões, drive in, creche e centro de treinamento.

Todavia, a Lei nº 1.120, de 28 de junho de 1996, estendeu a destinação do Lote para escolas de primeiro, segundo e terceiro graus.

Em relação às restrições impostas pela APP (limite com o Lago Paranoá), favor se reportar ao respondido no quesito 16 acima.

No que tange aos usos, não se considera que haja restrição face a outros imóveis localizados na mesma região. Quanto à localização dentro da APP, importante consignar que estas se aplicam também aos demais lotes localizados naquela região e que fazem limite com o Lago.

Ante ao exposto não se considera que as restrições acima listadas impliquem na desvalorização do imóvel.' – Negrito no original. Sublinhei.

Assim, a indagação feita pelo réu/agravante no quesito nº 03 foi devidamente respondida pelo perito do Juízo.

Em relação ao valor da metragem da área em comparação com imóveis de características e destinação semelhantes no Setor Sudoeste, Noroeste ou Águas Claras, as considerações do perito foram as seguintes (ID 19847251, Pág. 37 e 21535866 - Pág. 7, dos autos originários, respectivamente):

'Quesito 18 do Requerido

É possível considerar-se a área com valor unitário acima do valor unitário médio de outras áreas, como por exemplo o Setor Sudoeste, Noroeste ou Águas Claras, em imóvel de igual destinação? Favor esclarecer e apresentar os motivos.

Conforme já consignado no laudo, a localização do imóvel dentro do contexto urbano do Distrito Federal é uma das variáveis consideradas no valor unitário do imóvel. Áreas mais valorizadas como o Plano Piloto, o Setor Noroeste e o Setor Sudoeste possuem valor unitário por metro quadrado superior ao de áreas menos valorizadas como o bairro de Águas Claras.'

'Quanto ao quesito 18 formulado pelo requerido, não há o que retificar, eis que o perito respondeu o quesito em sua base hipotética tal qual o formulado, registrando que áreas como o Plano Piloto, caso da

avaliação em comento, são mais valorizadas ao cotejo de terrenos em Aguas Claras, notadamente de região que possui menor valor imobiliário.'

Verifica-se, portanto, que o perito considerou a localização do imóvel, no contexto urbano do Distrito Federal, para encontrar o valor unitário do imóvel que, segundo seu estudo e avaliação, é maior que o de áreas semelhantes nos Setores Sudoeste e Noroeste.

No que tange à pretensão do réu/agravante de se adotar como parâmetro o valor do terreno para fins de cálculo do ITBI, não é possível lhe dar guarida, uma vez que, sabidamente, o valor dado aos imóveis para definição do aludido imposto não corresponde ao preço de mercado.

Prova disso é que, no documento extraído do site da Secretaria de Estado da Fazenda do Distrito Federal, o valor considerado para cobrança do ITBI relativo ao terreno em apreço é de R\$ 1.508.779,20 (ID 20772138, pág. 2).

Dividindo-se o valor considerado no cálculo da aludida exação (R\$ 1.508.779,20) pela área do imóvel (30.338,919m²), temos que o m² da área custaria, atualmente, cerca de R\$ 49,73.

Ora, em novembro de 1997, quando foram apresentados os laudos de avaliação do lote ao réu/agravante, durante a negociação com as autoras/agravadas, conforme por ele mesmo afirmado, os peritos apontaram que o valor do imóvel seria de R\$ 2.800.000,00, R\$ 2.700.000,00 e R\$ 2.730.502,71.

Adotando-se o valor intermediário de R\$ 2.700.000,00 e dividindo-se ele pela área (30.338,919m²) temos o preço do m² em R\$ 88,99, em 1997, do que se conclui que o valor atribuído ao imóvel, na atualidade, para efeito de ITBI, não corresponde sequer ao valor de mercado daquele ano, quiçá corresponderia ao mesmo valor em 2019.

Por fim, considerando a realidade do mercado imobiliário do Distrito Federal, não há como acolher a alegação do réu de que desconhece a existência de algum imóvel nesta unidade da Federação, cujo preço supere o correspondente a dez vezes o valor ITBI, não se podendo atribuir outro caráter a seu argumento do que o de tentativa de fazer prevalecer o preço indicado por seus assistentes técnicos no presente caso.

Assim, o laudo pericial impugnado está devidamente fundamentado e atende às exigências do art. 473, do CPC/2015, bem como às normas técnicas aplicáveis à espécie, não havendo qualquer razão para se declarar a nulidade da perícia e determinar a realização de outra, conforme pleiteado pelo réu.

Diante disso, também não há necessidade de designação de audiência e de realização de perícia complementar, pois o laudo, como dito, está robustamente fundamentado, sendo desnecessários esclarecimentos outros que os já apresentados pelo perito em sua manifestação complementar (ID 21535866, dos autos de origem).

Destaco a conduta imparcial do perito oficial que não adotou o valor indicado pelas autoras/agravadas nem o valor indicado pelo réu, estando correta, portanto a homologação do laudo apresentado nos autos." (grifou-se)

Como visto, o método de cálculo adotado foi explicado satisfatoriamente, assim como a justificativa para a sua utilização. Ainda que considerado inadequado pela parte recorrente, evidencia-se plausibilidade na consideração, para o cálculo, das características qualitativas e quantitativas do imóvel em comparação com outros similares, sobretudo quanto à localização no contexto urbano do Distrito Federal e ao fator de escassez de imóveis com as mesmas características do avaliado que fez valorizar o imóvel periciado.

Assim, da leitura do v. acórdão recorrido, infere-se que o laudo pericial impugnado está devidamente fundamentado e atende às exigências do **art. 473 do CPC/2015**, não havendo razão para se declarar a nulidade da perícia, conforme pleiteado pelo recorrente.

Frise-se que "Não há nulidade se o laudo indica o objeto e o método utilizado na perícia, justificando sua escolha" (REsp 1.931.969/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, julgado em 8/2/2022, DJe de 11/2/2022).

No mais, o recorrente aduz a **necessidade de nova perícia** no caso em tela, sob alegação de afronta aos **arts. 371, 473, § 3º, 479 e 480 do CPC/2015**.

Assim estabelecem os referidos dispositivos legais:

Art. 371. O juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento.

Art. 473. O laudo pericial deverá conter:

I - a exposição do objeto da perícia;

II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

(...)

§ 3º Para o desempenho de sua função, o perito e seus assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.

Art. 479. O juiz apreciará a prova pericial de acordo com o disposto no art. 371, indicando na sentença os motivos que o levaram a considerar ou a deixar de considerar as conclusões do laudo, levando em conta o método utilizado pelo perito.

Art. 480. O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida.

§ 1º A segunda perícia tem por objeto os mesmos fatos sobre os quais recaiu a primeira e destina-se a corrigir eventual omissão ou inexatidão dos resultados a que esta conduziu.

§ 2º A segunda perícia rege-se pelas disposições estabelecidas para a primeira.

§ 3º A segunda perícia não substitui a primeira, cabendo ao juiz apreciar o valor de uma e de outra.

O recorrente alega que o v. acórdão recorrido se restringiu em dizer, de maneira genérica e imprecisa, que o laudo pericial goza de presunção de legitimidade e veracidade, sem enfrentar as matérias questionadas. Afirmar que, na remota hipótese de se considerar a validade da primeira perícia realizada no feito originário, faz-se necessária a designação de audiência de instrução e julgamento para que o perito seja ouvido em juízo, esclarecendo os pontos obscuros e inconsistentes indicados pelo recorrente. Argumenta, ainda, que, independentemente da instrução, deve ser designada uma nova perícia complementar para avaliação do valor real de mercado do aludido imóvel. Isso, porque inexistente uma planilha para explicar o valor de **R\$ 50.947.000,00**, gerando uma hipervalorização imobiliária do imóvel, em desacordo com outros laudos e com o valor do próprio ITBI, de modo que nova perícia complementar deve ser realizada com a

utilização de metodologia de trabalho científico, que melhor definirá o valor do bem, sob pena de onerosidade excessiva do recorrente.

Assevera que o laudo de avaliação judicial merece ser refeito em razão dos seguintes aspectos:

- a) O valor da avaliação homologada em juízo supera, em muito, o valor de referência do imóvel para fins de pagamento de ITBI e IPTU;
- b) A disparidade entre a avaliação do perito e aquela apresentada não só pelo assistente técnico do recorrente como pela Comissão de Valores Imobiliários (avaliação oficial da qual se valem os bancos para avaliação de imóveis);
- c) Inadequação das amostras comparativas utilizadas no laudo de avaliação homologado em juízo;
- d) Ausência de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do perito;
- e) Ausência de memória de cálculo utilizada para chegar no valor de R\$ 50.947.000,00;
- f) O valor da metragem da avaliação foi superior até mesmo aos praticados nos setores Sudoeste e Noroeste, muito valorizados em Brasília/DF.

A alegação de violação aos **arts. 371 e 479 do CPC/2015** não procede.

Com efeito, o v. acórdão recorrido indicou, de forma suficiente, por que acolheu a conclusão pericial: não conheceu de novos laudos juntados aos autos e do pedido de invalidade da perícia, sob alegação de ausência de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, em razão de preclusão; explicitou que foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, conforme NBR 14.653-2, editada pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, pelo qual se *"identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra"* (NBR 14.653-1, item 8.2.1); descreveu minuciosamente quais os fatores de homogeneidade que foram observados pelo perito do juízo, consignando que **o expert esteve no imóvel e em outros similares, verificando suas características qualitativas e quantitativas, pesquisou valores de mercado, bem como verificou documentos constantes dos autos e outros, como editais de licitação, anúncios de imóveis etc.**; a metodologia adotada pelo perito oficial permitiu que os assistentes técnicos impugnassem o resultado apresentado, **prestando o expert os esclarecimentos acerca das matérias levantadas em impugnação**; observou que os laudos de avaliação acostados pelo recorrente, confeccionados pela Câmara de Avaliação de Imóveis do Distrito Federal e de seus assistentes técnicos, que avaliaram o imóvel em R\$ 20.000.000,00 e R\$ 26.000.000,00, respectivamente, não afastam a legitimidade e veracidade do trabalho pericial, por terem sido os laudos produzidos unilateralmente e no interesse do réu; entendeu ter sido **demonstrada a escassez de imóveis semelhantes na mesma localidade (apenas dois lotes), o que valoriza o imóvel periciado**; destacou que **no imóvel periciado opera uma faculdade de renome e consolidada em Brasília/DF, revelando interesse do mercado pela área**, o que foi considerado na avaliação do imóvel, para avaliar o bem no ponto médio entre o valor mínimo e o valor médio, e não em seu ponto mínimo, como quer o requerido; **considerou a localização do imóvel, no contexto urbano do Distrito Federal**, para encontrar o valor unitário do imóvel, registrando que o valor da metragem da área situada no Plano Piloto tem valor superior a áreas semelhantes no

Setor Sudoeste, Noroeste ou Águas Claras; esclareceu que o valor do terreno para fins de cálculo do ITBI não pode ser adotado como parâmetro para a avaliação, uma vez que, sabidamente, não corresponde ao preço de mercado; reforçou que **o laudo pericial está robustamente fundamentado, sendo desnecessários outros esclarecimentos além dos que já apresentados pelo perito em sua manifestação complementar, não havendo tampouco necessidade de designação de audiência de instrução ou de realização de perícia complementar.**

Do exame do v. acórdão recorrido, infere-se que a Corte de origem realizou amplo exame da prova pericial produzida, motivo pelo qual não há que se falar em nulidade por ofensa ao **art. 479 do CPC/2015**.

Nessa linha, o TJDFT cumpriu o dever de motivar a valoração da prova técnica, como exigem os **arts. 371 e 479 do CPC/2015**, explicitando suficientemente os motivos que embasaram sua convicção e justificando a desnecessidade de nova perícia.

A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça estabelece que o julgador é o destinatário das provas, cabendo-lhe apreciar a necessidade da produção de provas e decidir fundamentadamente, em atenção ao princípio da persuasão racional. A propósito, confira-se:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. REQUERIMENTO DE NOVA PERÍCIA. PRINCÍPIO DA PERSUASÃO RACIONAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. FUNDAMENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 182/STJ. REEXAME DE CONTEÚDO FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA N. 7/STJ. HONORÁRIOS. CPC/1973. CAUSA COM CONDENAÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. DECISÃO MANTIDA.

1. 'A jurisprudência desta Corte entende que, 'no sistema da persuasão racional, adotado pela legislação processual civil (artigos 130 e 131, CPC/1973 e 371, CPC/2015), o magistrado é livre para examinar o conjunto fático-probatório produzido nos autos para formar sua convicção, desde que indique de forma fundamentada os elementos de seu convencimento' (AgInt no AgRg no AREsp 717.723/SP, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 22/03/2018, DJe 02/04/2018). 4. Consoante o STJ, 'não fica o juiz adstrito ao laudo pericial, podendo formar sua convicção com base em outros elementos ou fatos provados nos autos, podendo determinar a realização de nova perícia, quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida, nos termos dos arts. 371, 479 e 480, do Código de Processo Civil de 2015' (AgInt no REsp 1.738.774/SP, Rel. Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 07/08/2018, DJe 13/08/2018)' (AgInt no REsp n. 1.736.715/MT, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/2/2019, DJe 13/3/2019).

(...)

7. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 813.359/MA, Relator **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 22/6/2020, DJe de 26/6/2020, g.n.)

Efetivamente, cabe ao julgador, de acordo com o seu livre convencimento (CPC, art. 371), avaliar se as questões de fato foram devidamente esclarecidas, ou se existe a necessidade de dilatar a instrução do processo. Deverá, por certo, expor de forma fundamentada os motivos que o levaram a considerar ou não as conclusões do perito (CPC, art. 479). Inexistindo dúvidas ou incertezas em relação às conclusões do perito, não se justifica a determinação de uma segunda perícia ou perícia complementar (CPC, art. 480).

Outrossim, não existe vinculação da base de cálculo do IPTU ou do ITBI para a avaliação do imóvel, sendo necessária a aferição do valor atual e real do bem mediante uma avaliação criteriosa. Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ENFITEUSE. RESGATE DE AFORAMENTO. VALOR DA PROPRIEDADE PLENA. AUSÊNCIA DE REGULAMENTAÇÃO ACERCA DO VALOR DA PROPRIEDADE. ITBI E IPTU. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL. INEXISTÊNCIA DE VINCULAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO CONFIGURADO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N.º 13/STJ.

1. Pretensão da empresa enfiteuta de consolidar o domínio pleno (domínio direto e domínio útil) do imóvel mediante o resgate do aforamento incidente sobre o imóvel.

2. A enfiteuse, instituto regulado pelo Código Civil de 1916, foi expressamente vedada pelo Código Civil de 2002 (art. 2038), ressaltando apenas as então existentes até a sua extinção e mantendo a sua regulamentação pelas disposições da codificação civil revogada.

3. Previsão do art. 693 do Código Civil de 1916 da possibilidade de aquisição do imóvel pelo enfiteuta, mediante o pagamento de 10 (dez) pensões anuais ao senhorio, somadas a um laudêmio, após o transcurso do prazo de 10 (dez) anos da constituição da enfiteuse.

4. Controvérsia em torno da base de cálculo do valor do resgate, tendo o acórdão recorrido entendido ser possível a utilização do valor venal do imóvel estabelecido no Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU para fins de cálculo do laudêmio.

5. A jurisprudência da Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça assentou o entendimento de que não há identidade entre as bases de cálculo do IPTU e do ITBI e suas respectivas formas de apuração, de modo que os valores lançados podem ser diversos.

6. Necessidade de aferição do valor atual e real do bem dado em aforamento mediante uma avaliação criteriosa, não sendo suficiente o valor venal cadastrado para fins de IPTU.

7. Determinação de retorno dos autos à origem para avaliação do valor atual do imóvel.

8. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, PROVIDO."

(REsp 1.692.369/CE, Relator **Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, Terceira Turma, julgado em 20/8/2019, DJe de 23/8/2019, g.n.)

No caso, o **Tribunal Distrital** analisou de forma minuciosa a produção probatória e considerou plausíveis as considerações do perito para a avaliação de área valorizada e bem localizada no contexto imobiliário do Distrito Federal, revelando-se as conclusões do perito coerentes e tecnicamente adequadas. Os robustos elementos do v. acórdão recorrido afastam qualquer dúvida quanto à imparcialidade ou à validade da perícia.

Estando o Tribunal de origem convencido de que os fatos que foram objeto da perícia foram devidamente esclarecidos, não se justifica a designação de nova perícia, a qual só é necessária quando a primeira perícia se mostrar defeituosa ou incompleta. É o que se depreende da leitura do art. 480 do CPC/2015, o qual não foi violado pelo v. acórdão recorrido.

Quanto aos requisitos formais e à instrução do laudo pericial (CPC, art. 473, § 3º), é de se compreender que o objeto da norma é permitir uma melhor compreensão do trabalho pericial.

Na hipótese, o eg. TJDFT acentuou que *"o laudo pericial impugnado está devidamente fundamentado e atende às exigências do art. 473, do CPC/2015, bem como às normas técnicas aplicáveis à espécie, não havendo qualquer razão para se declarar a nulidade da perícia e determinar a realização de outra, conforme pleiteado pelo réu"* (e-STJ, fl. 2.239).

A modificação de tal entendimento demandaria, necessariamente, o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, providência inviável no âmbito estreito do recurso especial, a teor do disposto na **Súmula 7 do STJ**.

No contexto retratado no v. acórdão recorrido, não se evidencia cerceamento, deficiência ou incompletude na perícia realizada, tendo sido oportunizado às partes o pleno exercício do contraditório e da ampla defesa, além de prestados pelo perito os devidos esclarecimentos com apreciação fundamentada dos questionamentos apresentados.

Assim, **a argumentação do Tribunal de origem revela observância rigorosa ao princípio da motivação das decisões judiciais e ao modelo do art. 371 do Código de Processo Civil, que consagra o livre convencimento motivado. Do mesmo modo, não se verifica a afronta aos arts. 473, § 3º, 479 e 480 do CPC/2015.**

O resultado do julgamento, portanto, decorre de valoração racional da prova pericial e aplicação correta do direito, razão pela qual as conclusões adotadas pelo eg. Tribunal de origem merecem ser integralmente prestigiadas.

Por oportuno, confira-se:

"RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL AFASTADA. FUNDAMENTAÇÃO ADEQUADA. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. PERÍCIA CONJUGADA COM PROVAS. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO INAPLICÁVEL À CONTRATANTE. RESTITUIÇÃO MANTIDA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Não se verifica violação dos arts. 1.022 e 489 do Código de Processo Civil, pois o Tribunal de origem enfrentou as questões essenciais, sanou omissão apenas para fixar os juros moratórios desde a citação e rechaçou, por inovação recursal, a tentativa posterior de rediscutir ônus sucumbenciais em segundos embargos de declaração.

2. Cerceamento de defesa não configurado, uma vez que a perícia, conjugada com as demais provas, foi considerada técnica e suficiente, e eventual questionamento quanto à imparcialidade do perito não foi arguido oportunamente, a teor do que dispõe o art. 473 do Código de Processo Civil, aplicando-se o livre convencimento motivado previsto no art. 371 do mesmo diploma.

3. Exceção do contrato não cumprido afastada, porque ficou caracterizado o inadimplemento da fornecedora diante de vícios nas embalagens, não havendo prova de obstáculo imputável à contratante, conforme regra do art. 476 do Código Civil.

4. Recurso especial a que se nega provimento."

(REsp n. 2.209.321/MG, Relatora **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 16/12/2025, DJEN de 19/12/2025, g.n.)

Ademais, para desconstituir as conclusões contidas no v. acórdão recorrido e acolher o inconformismo recursal, a fim de declarar a nulidade do laudo de avaliação e determinar a realização de nova perícia, seria imprescindível a análise do laudo pericial e a incursão no acervo fático-probatório da demanda, providências vedadas na via estreita do recurso especial, ante o óbice estabelecido pela **Súmula 7 do STJ**. Em reforço:

"PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS DISPOSITIVOS INDICADOS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. DECISÃO ULTRA PETITA. INEXISTÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. COMPROVAÇÃO DO DIREITO. IMPOSSIBILIDADE DE ANÁLISE DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. A análise das razões apresentadas pela recorrente - quanto à ocorrência de decisão ultra petita - demandaria o reexame da matéria fática, o que é vedado em sede de recurso especial (Súmula n. 7 do STJ).

3. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu que o recorrido cumpriu com o ônus de comprovar o fato constitutivo de seu direito.

Sem reexame de provas, não é possível alterar o entendimento de que o ora agravado demonstrou a existência de dano material. Da mesma forma, a apreciação de eventual equívoco no laudo pericial implicaria análise do conjunto probatório dos autos, inviável em recurso especial (Súmula n. 7 do STJ).

4. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp 1.680.531/GO, Relator **Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA**, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022, DJe de 21/11/2022, g.n.)

Por fim, o exame do dissídio jurisprudencial fica prejudicado em razão da incidência das Súmulas 7 e 83 do STJ.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso especial.**

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2021/0094406-1

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.930.314 / DF

Números Origem: 07184080220188070000 07279991920178070001 20110111510294

PAUTA: 19/05/2026

JULGADO: 19/05/2026

RelatorExmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. RENATO BRILL DE GOES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS
ADVOGADO : LUIZ RODRIGUES WAMBIER - PR007295
ADVOGADA : MARIANA RODRIGUES MOUTELLA - DF015651
ADVOGADA : PATRICIA YAMASAKI - PR034143
RECORRIDO : WAGNER IMOBILIARIA REFRIGERACAO E CONSTRUCOES
INDUSTRIA E COMERCIO - EIRELI
RECORRIDO : SARKIS EMPREENDIMENTOS LTDA
ADVOGADOS : ANDRÉ MUNDIM DE SOUZA - DF005570
RONEI RIBEIRO DOS SANTOS - DF018118
ADVOGADA : CHRISTIANE ARAÚJO DE OLIVEIRA - DF043056

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Troca ou Permuta

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a) MARIANA RODRIGUES MOUTELLA, pela parte: RECORRENTE: LUIS FELIPE BELMONTE DOS SANTOS

Dr(a) RONEI RIBEIRO DOS SANTOS, pelas partes: RECORRIDO:WAGNER IMOBILIARIA REFRIGERACAO E CONSTRUCOES INDUSTRIA E COMERCIO - EIRELI SARKIS EMPREENDIMENTOS LTDA.

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A QUARTA TURMA, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

C542164155039185<1831@ 2021/0094406-1 - REsp 1930314