



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1985959 - SP (2022/0043007-5)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : ARPLAN PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
ADVOGADO : LUÍS CARLOS GOMES RODRIGUES - SP116674
RECORRIDO : MARLENE GRANIG
ADVOGADO : ROBERTO GRANIG VALENTE - SP278405

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL. ADJUDICAÇÃO DE BENS PENHORADOS. AVALIAÇÃO PERICIAL. CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que negou provimento a agravo de instrumento, mantendo a adjudicação de bens penhorados pelo valor da avaliação realizada por perito judicial, sem intimação das partes para acompanhar a perícia.
2. A recorrente alegou nulidade da avaliação pericial por ausência de intimação das partes, violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa, além de prejuízo pela adjudicação dos bens por valores supostamente inferiores ao real.
3. A Presidência da Seção de Direito Privado do TJSP admitiu o recurso especial, considerando preenchidos os pressupostos de admissibilidade e a demonstração de aparente dissídio jurisprudencial.

II. Questão em discussão

4. As questões centrais são: (I) se a ausência de intimação das partes para acompanhar a perícia de avaliação dos bens penhorados configura nulidade da prova pericial; e (II) se a adjudicação dos bens por valores alegadamente inferiores ao real viola o princípio da menor onerosidade ao devedor, exigindo nova avaliação.

III. Razões de decidir

5. A ausência de intimação das partes para acompanhar a perícia não configura nulidade absoluta, sendo imprescindível a demonstração de prejuízo concreto, conforme jurisprudência consolidada do STJ.
6. A avaliação foi realizada por perito de confiança do juízo, que atribuiu valor considerado justo, não havendo elementos que evidenciem desproporção ou vilipêndio na adjudicação.
7. A revisão do valor atribuído pelo perito judicial exigiria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
8. A jurisprudência do STJ é pacífica ao estabelecer que o pedido de reavaliação de bens penhorados deve ser formulado antes da adjudicação ou alienação, sob pena de preclusão.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

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

Brasília, 06 de novembro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1985959 - SP (2022/0043007-5)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
RECORRENTE : ARPLAN PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
ADVOGADO : LUÍS CARLOS GOMES RODRIGUES - SP116674
RECORRIDO : MARLENE GRANIG
ADVOGADO : ROBERTO GRANIG VALENTE - SP278405

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL. ADJUDICAÇÃO DE BENS PENHORADOS. AVALIAÇÃO PERICIAL. CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo que negou provimento a agravo de instrumento, mantendo a adjudicação de bens penhorados pelo valor da avaliação realizada por perito judicial, sem intimação das partes para acompanhar a perícia.
2. A recorrente alegou nulidade da avaliação pericial por ausência de intimação das partes, violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa, além de prejuízo pela adjudicação dos bens por valores supostamente inferiores ao real.
3. A Presidência da Seção de Direito Privado do TJSP admitiu o recurso especial, considerando preenchidos os pressupostos de admissibilidade e a demonstração de aparente dissídio jurisprudencial.

II. Questão em discussão

4. As questões centrais são: (I) se a ausência de intimação das partes para acompanhar a perícia de avaliação dos bens penhorados configura nulidade da prova pericial; e (II) se a adjudicação dos bens por valores alegadamente inferiores ao real viola o princípio da menor onerosidade ao devedor, exigindo nova avaliação.

III. Razões de decidir

5. A ausência de intimação das partes para acompanhar a perícia não configura nulidade absoluta, sendo imprescindível a demonstração de prejuízo concreto, conforme jurisprudência consolidada do STJ.
6. A avaliação foi realizada por perito de confiança do juízo, que atribuiu valor considerado justo, não havendo elementos que evidenciem desproporção ou vilipêndio na adjudicação.
7. A revisão do valor atribuído pelo perito judicial exigiria reexame de matéria fático-probatória, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
8. A jurisprudência do STJ é pacífica ao estabelecer que o pedido de reavaliação de bens penhorados deve ser formulado antes da adjudicação ou alienação, sob pena de preclusão.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por ARPLAN PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., fundamentado no artigo 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

“Execução de título judicial. Adjudicação dos bens penhorados à credora pelo preço da avaliação. Pedido de reavaliação. Ausência de subsunção às hipóteses do art. 683, incs. I, II ou III, do CPC. Descabimento. Agravo improvido.” (e-STJ, fls. 270-271)

Os embargos de declaração opostos por ARPLAN PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA foram rejeitados, às fls. 477-482 (e-STJ).

Em seu recurso especial, a recorrente alega dissídio jurisprudencial e violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(i) Art. 431-A do CPC/1973, pois teria ocorrido a ausência de intimação das partes para acompanhar a realização da perícia de avaliação dos bens penhorados, o que configuraria nulidade da prova pericial, em afronta aos princípios do contraditório, ampla defesa e devido processo legal.

(ii) Art. 620 do CPC/1973, pois o prosseguimento da execução, com a adjudicação dos bens penhorados por valores supostamente inferiores ao real, teria violado o princípio da menor onerosidade ao devedor.

(iii) Art. 683 do CPC/1973, pois a adjudicação dos bens penhorados pela credora, sem a realização de nova avaliação, teria desrespeitado as hipóteses legais que autorizam a adjudicação, especialmente diante da alegação de que os valores avaliados estariam muito aquém do real.

Foram apresentadas contrarrazões pela recorrida MARLENE GRANIG, às fls. 513-529 (e-STJ).

É o relatório.

VOTO

O acórdão recorrido versou sobre execução de título judicial, com enfoque na adjudicação de bens penhorados e na respectiva avaliação. A controvérsia principal reside na alegação de nulidade da perícia de avaliação dos bens penhorados, em razão da ausência de intimação das partes, bem como na necessidade de nova avaliação para garantir o contraditório e a ampla defesa.

A 19ª Vara Cível do Foro Central da Capital de São Paulo, em primeira instância, julgou improcedente a impugnação apresentada pela executada, ARPLAN Planejamento e Construções Imobiliárias Ltda., com base no art. 475-L do CPC/1973. A decisão ressaltou que a impugnação

não demonstrou o valor correto da execução e que a ausência de pagamento do débito justificava a aplicação de multa de 10% sobre o valor executado. Determinou-se, ainda, a penhora on-line e o bloqueio de contas da executada, conforme o art. 655, I, do CPC/1973 (e-STJ, fls. 230-234).

Em sede de agravo de instrumento, a 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento ao recurso interposto pela ARPLAN. O acórdão, relatado pelo Desembargador Testa Marchi, concluiu que não há previsão legal para a intimação das partes para acompanhar a avaliação dos bens penhorados, e que a avaliação realizada por engenheiro de confiança do juízo foi adequada. O colegiado entendeu que a adjudicação dos bens pelo valor da avaliação não configurou desproporção ou vilipêndio, sendo desnecessária nova avaliação. Afastou-se, ainda, a alegação de litigância de má-fé por parte da agravante (e-STJ, fls. 268-272).

A ARPLAN interpôs Recurso Especial com fundamento no art. 105, III, “a” e “c”, da Constituição Federal, alegando violação aos artigos 431-A, 620 e 683 do CPC/1973. Sustentou que a ausência de intimação das partes para acompanhar a perícia de avaliação dos bens penhorados violou os princípios do contraditório e da ampla defesa, configurando nulidade da prova. Argumentou, também, que a adjudicação dos bens pela credora, por valores muito inferiores ao real, causou prejuízo à devedora e violou o princípio da menor onerosidade da execução (art. 620 do CPC/1973). Apontou dissídio jurisprudencial quanto à interpretação do art. 431-A do CPC/1973, apresentando acórdãos divergentes do Tribunal de Justiça de Minas Gerais que reconhecem a nulidade da perícia realizada sem a intimação das partes (e-STJ, fls. 485-495).

A Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo admitiu o Recurso Especial, considerando preenchidos os pressupostos de admissibilidade. Destacou-se que a matéria controvertida foi devidamente prequestionada e que houve demonstração de aparente dissídio jurisprudencial, nos termos dos arts. 1.029, §1º, do CPC/2015 e 255 do RISTJ. Determinou-se o envio dos autos ao Superior Tribunal de Justiça para julgamento da questão de direito (e-STJ, fls. 557-559).

Quanto à controvérsia do presente recurso, o Tribunal de origem fundamentou seu acórdão nos seguintes termos:

“Não há previsão de intimação das partes para acompanhar a avaliação de bem penhorado.

Outrossim, nota-se que a avaliação foi feita a contento, por engenheiro civil de confiança do juízo, atribuindo valor que considerou justo, de maneira que a credora podia arrematar pelos respectivos valores, não se caracterizando tenha obtido vantagem a ponto de justificar a desconstituição daquele ato perfeito, acabado e irretratável.

Assim, não é o caso de se determinar nova avaliação dos bens se a concreta "fattispecie" não se subsume, com precisão e rigor, numa das hipóteses abstratas do art. 683, incs. 1, .1 ou lii, do CPC, não se qualificando como vil a

arrematação, sujeitando-se outrossim, o devedor aos efeitos da execução, entre os, quais o de serem vendidos seus bens abaixo dos valores de mercado, porque, se assim não fosse, dificilmente lograria o credor levar à frente a execução. O que a lei veda na execução é a desproporção entre o valor da coisa e o lance.” (e-STJ, fls 272 e 273).

No tocante à alegação de nulidade pela ausência de intimação para acompanhar a avaliação, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que:

"A inobservância do disposto no art. 431-A do CPC/73, o qual não determina a intimação do assistente técnico para acompanhar a perícia, não ocasiona nulidade absoluta, devendo a parte demonstrar a existência de prejuízo, para que possa ser declarada a nulidade"

(AgInt no REsp 1.556.683/MG, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/6/2017, DJe de 1º/8/2017).

Assim, a simples ausência de ciência das partes sobre a data da realização da perícia não é suficiente para ensejar a nulidade do ato, sendo necessária a demonstração de efetivo prejuízo. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPLEMENTAÇÃO ACIONÁRIA. CIÊNCIA DA DATA DE REALIZAÇÃO DE PERÍCIA CONTÁBIL. AUSÊNCIA. ART. 431-A DO CPC/1973. QUESITOS RESPONDIDOS PELO PERITO. LAUDO PERICIAL IMPUGNADO. APRESENTAÇÃO TEMPESTIVA DE PARECER PELO ASSISTENTE TÉCNICO. ALEGAÇÃO DE PREJUÍZO AFASTADA. AGRAVO IMPROVIDO.1. Nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a simples ausência de ciência das partes sobre a data da realização da perícia (art. 431-A do CPC/73) é insuficiente, por si só, para a declaração de nulidade do ato, sendo indispensável, para tanto, a demonstração de efetivo prejuízo à parte. Precedentes.2. Na hipótese, o prejuízo alegado pelos executados foi expressamente afastado pelo Tribunal de origem, sendo que, consoante se extrai dos autos, os quesitos elaborados pelo assistente técnico da agravante foram devidamente respondidos no laudo pericial, bem como foi apresentada, tempestivamente, impugnação ao laudo pericial, inclusive com parecer elaborado pelo assistente técnico, de modo que, de fato, não se observa a existência de prejuízo ao direito de defesa.3. Agravo interno a que se nega provimento.(AgInt no AREsp n. 982.112/BA, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 21/10/2022.)

Não havendo prova de prejuízo ao recorrente ou alegações de omissões no julgado, o Recurso Especial não merece provimento neste ponto, uma vez que o entendimento adotado pelo Tribunal de origem está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

Quanto à alegação de necessidade de nova avaliação e à adjudicação dos bens por valores supostamente inferiores ao valor real do imóvel, observa-se que o Tribunal de origem enfrentou a questão, afirmando que a avaliação foi realizada por perito de confiança do juízo, atribuindo valor considerado justo.

Rever tal entendimento, com o objetivo de verificar se o valor atribuído pelo perito judicial foi inferior ao valor real do bem, demandaria reexame fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de Recurso Especial, conforme Súmula 7/STJ. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. BEM PENHORADO. DESNECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO JUDICIAL. AUSÊNCIA DE VALORIZAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. PEDIDO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL REALIZADO APÓS A ADJUDICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 83 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Não há violação do art. 535 do CPC/73 quando o eg. Tribunal estadual aprecia a controvérsia em sua inteireza e de forma fundamentada. 2. "Decorrido considerável lapso temporal entre a avaliação e a hasta pública, a rigor, deve-se proceder à reavaliação do bem penhorado. Para tanto, porém, é imprescindível que a parte traga elementos capazes de demonstrar a efetiva necessidade dessa reavaliação. Exegese do art. 683, II, do CPC. Ausentes indícios de que o valor de mercado do bem tenha sofrido valorização ou depreciação excepcional, é razoável que a reavaliação seja substituída por mera atualização monetária do valor da primeira avaliação. Agravo a que se nega provimento." (AgRg na MC 16.022/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/4/2010, DJe 14/5/2010) 3. Na hipótese, o eg. Tribunal estadual, com arrimo nos elementos probatórios dos autos, concluiu pela desnecessidade de nova avaliação judicial, devido à ausência de valorização do imóvel. A pretensão recursal, no sentido de alterar esse entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula n. 7/STJ. 4. "Nos termos da orientação jurisprudencial desta Corte Superior, "em qualquer das hipóteses previstas nos incisos do artigo 683 do Diploma Adjetivo Civil, o pedido de reavaliação do bem penhorado deverá se dar antes da sua adjudicação ou alienação. Tendo, in casu, o pleito sido requerido quando já ultimado o ato expropriatório (após a arrematação) não há como afastar a sua preclusão" (REsp 1.014.705/MS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/8/2010, DJe de 14/9/2010). 5. Para caracterizar a divergência jurisprudencial, não basta a simples transcrição de ementas. Devem ser mencionadas e expostas as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, sob pena de não serem atendidos, como na hipótese, os requisitos previstos nos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015, e 255, § 1º, do RISTJ. 6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.466.295/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC/73. OFENSA

AFASTADA. AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL PENHORADO. LAUDO PERICIAL. IMPUGNAÇÃO. ALEGADA NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO. NÃO VERIFICAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Não se verifica a alegada violação ao art. 535 do CPC/73, na medida em que a eg. Corte de origem dirimiu, fundamentadamente, a questão que lhe foi submetida. De fato, inexiste omissão, contradição ou obscuridade no aresto recorrido. Ressalta-se não ser possível confundir julgamento desfavorável, como no caso, com negativa de prestação jurisdicional, ou ausência de fundamentação. 2. No caso, o Tribunal a quo, com fundamento na prova documental e pericial juntada aos autos, reconheceu correta a avaliação do imóvel realizada pelo perito. 3. Nesses termos, a alteração da conclusão a que chegou a Corte de origem, quanto ao valor da avaliação do bem penhorado, demandaria reexame do conjunto probatório dos autos, o que não é cabível na via especial, a teor do que dispõe a Súmula 7/STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 794.199/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 7/2/2017, DJe de 16/2/2017.)

Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial interposto.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 1.985.959 / SP

Número Registro: 2022/0043007-5

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

03469724320098260000 03469724320098260000150000 0346972432009826000050000 201102649202
3438561998 3469724320098260000 3469724320098260000150000 34697243200982600005
346972432009826000050000 5830019983438563 6453214 64532143 6453214300 994093469720
99409346972050000

Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ARPLAN PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

ADVOGADO : LUÍS CARLOS GOMES RODRIGUES - SP116674

RECORRIDO : MARLENE GRANIG

ADVOGADO : ROBERTO GRANIG VALENTE - SP278405

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 28/10/2025 a 03/11/2025, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 03 de novembro de 2025