



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2520956 - BA
(2023/0418362-9)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : JCG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : MARCELO CINTRA ZARIF - BA000475
MANUELA BASTOS DE MATOS BRITTO - BA017595
EURICO GOUVÊA DE ASSIS - BA024696
AGRAVADO : JOSE VIEIRA NASCIMENTO - ESPÓLIO
AGRAVADO : ANNA AMELIA VIEIRA NASCIMENTO - ESPÓLIO
ADVOGADO : ANNA GUIOMAR VIEIRA NASCIMENTO MACÊDO COSTA - BA007535

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AGRADO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE SENTENÇA. ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL. REAVALIAÇÃO DO BEM. DESNECESSIDADE. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OFENSA À LEI. SÚMULA 284/STF. AUSÊNCIA DE INDÍCIOS QUE O BEM SOFREU SIGNIFICATIVA VALORIZAÇÃO. SIMPLES ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. PRECEDENTES. REEXAME DE FATOS E PROVAS.

1. Execução de sentença. Adjudicação de imóvel.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. No caso, o acórdão decidiu que não houve indícios de que o valor do imóvel penhorado tenha sofrido significativa valorização.
4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
5. A jurisprudência do STJ preleciona que 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. Precedentes.
6. Agravo conhecido. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 29 de abril de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2520956 - BA
(2023/0418362-9)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE : JCG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
ADVOGADOS : MARCELO CINTRA ZARIF - BA000475
MANUELA BASTOS DE MATOS BRITTO - BA017595
EURICO GOUVÊA DE ASSIS - BA024696
AGRAVADO : JOSE VIEIRA NASCIMENTO - ESPÓLIO
AGRAVADO : ANNA AMELIA VIEIRA NASCIMENTO - ESPÓLIO
ADVOGADO : ANNA GUIOMAR VIEIRA NASCIMENTO MACÊDO COSTA - BA007535

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AGRADO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE SENTENÇA. ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL. REAVALIAÇÃO DO BEM. DESNECESSIDADE. ALEGAÇÃO GENÉRICA DE OFENSA À LEI. SÚMULA 284/STF. AUSÊNCIA DE INDÍCIOS QUE O BEM SOFREU SIGNIFICATIVA VALORIZAÇÃO. SIMPLES ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. PRECEDENTES. REEXAME DE FATOS E PROVAS.

1. Execução de sentença. Adjudicação de imóvel.
2. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.
3. No caso, o acórdão decidiu que não houve indícios de que o valor do imóvel penhorado tenha sofrido significativa valorização.
4. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.
5. A jurisprudência do STJ preleciona que 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. Precedentes.
6. Agravo conhecido. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se agravo interno interposto por JCG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. contra decisão da Presidência do STJ que conheceu do agravo para não conhecer do agravo em recurso especial.

Ação: execução de sentença homologada.

Decisão agravada: indeferiu pedido de nova avaliação do bem imóvel, por falta de indícios de que o valor de mercado do imóvel tenha sofrido valorização ou depreciação excepcional.

Acórdão: negou provimento ao agravo de instrumento interposto pela agravante e, de ofício, determinou a atualização monetária pelo IGP-M do valor definido do imóvel penhorado, nos termos da seguinte ementa:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. ACORDO JUDICIAL. DECISÃO: CONVERSÃO DA EXECUÇÃO PROVISÓRIA EM DEFINITIVA COM HOMOLOGAÇÃO DOS CÁLCULOS DA EXEQUENTE, DETERMINANDO AS PARTES, FACE A DIVERGÊNCIA DOS VALORES DOS IMÓVEIS, APRESENTAR AVALIAÇÃO REALIZADA POR DOIS CORRETORES PARA CADA BEM E QUE A FIXAÇÃO DO PREÇO DOS IMÓVEIS SERÁ COM BASE NA MÉDIA ARITMÉTICA DAS QUATRO AVALIAÇÕES, SOMADA À AVALIAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA – NO TOCANTE AO IMÓVEL DO MORRO IPIRANGA OBSERVAR O VALOR DE MATRÍCULA REUNIDA, QUAL SEJA, Nº 47.982 E NÃO A FRAÇÃO DO BEM QUE TINHA O Nº 17.854. - ACORDO JUDICIAL - ITENS '2' E '4'. CLÁUSULA PENAL FIXADA EM MULTA DIÁRIA DE R\$100,00 REAIS, DECORRENTE DO INADIMPLEMENTO DA OBRIGAÇÃO (PAGAMENTO DO VALOR MENSAL DAS DESPESAS DE MORADIA). CÁLCULO DA MULTA SOBRE CADA PARCELA. NÃO CABIMENTO. CLÁUSULA PENAL ESTIPULADA CONJUNTAMENTE COM A OBRIGAÇÃO - ART. 409 DO CPC. A MULTA FIXADA TEM NATUREZA DE CLÁUSULA PENAL E NÃO ASTREINTES. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. VEDAÇÃO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. NÃO SUJEITA A PRECLUSÃO. - FIXAÇÃO DO PREÇO DOS IMÓVEIS POR MÉDIA ARITMÉTICA. ACERTADA DECISÃO. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS. CARACTERÍSTICA PARTICULAR QUE RECOMENDA A REALIZAÇÃO DE PERÍCIA TÉCNICA. AUSÊNCIA. OFICIAL DE JUSTIÇA HABILITADO – ART. 870 DO CPC." (e-STJ, fls. 31).

Embargos de declaração: oposto pela agravante foram julgados prejudicados.

Recurso Especial: aponta violação dos arts. 489, 870 e 873 do Código de Processo Civil. Defende a necessidade de reavaliação do valor do imóvel objeto de adjudicação. Segundo afirma, o valor do imóvel sofreu desvalorização em decorrência do longo período em que ocorreu a última avaliação.

Decisão da Presidência do STJ: conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial, devido os óbices as Súmulas 284/STF e Súmula 7/SJ.

Agravo interno: o agravante alega a existência de omissões na decisão

agravada devido a falta de manifestação sobre as matérias contidas nos arts. 480 e 870, Parágrafo Único do CPC.

Ressalta que a decisão agravada dedicou-se apenas à análise da ofensa ao art. 873 do CPC. Aduz que, nas razões do seu apelo especial apontou a violação do inciso II, do aludido dispositivo legal.

Refuta o óbice da Súmula 7/STJ, alegado que não pretende o reexame dos fatos, mas tão somente "[...] a consideração dos indícios de valorização do imóvel em questão sequer cotejados na instância inferior." (e-STJ, fls. 257).

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

A despeito das alegações aduzidas neste recurso, percebe-se que a parte agravante não trouxe qualquer argumento novo capaz de ilidir o entendimento firmado na decisão ora agravada.

- Da fundamentação deficiente

Na hipótese dos autos, deixou de particularizar os incisos do art. 873 do CPC tido por violado.

Ressalta-se que, nas razões do recurso especial é necessário que sejam apontadas de forma específica as ofensas aos dispositivos legais indicados como violados. Assim, a parte interessada deve demonstrar de forma clara e objetiva os dispositivos supostamente violados, bem como as razões que justifiquem a ofensa.

Além disso, é necessário que seja especificada a forma como o dispositivo violado foi ofendido, para que o Tribunal possa analisar o caso em conjunto com o decidido nos autos, o que não se observou na presente hipótese.

- Do reexame de fatos e provas

Demais disso, a aplicação da Súmula 7/STJ merece ser mantida, visto que os argumentos trazidos pelo agravante não são capazes de demonstrar como

alterar o decidido pelo Tribunal de origem acerca da necessidade de nova avaliação do imóvel, sem adentrar no reexame de fatos e provas.

Como exposto na decisão agravada, o TJ/BA ao julgar o recurso interposto pela parte agravante e afastar a necessidade de nova avaliação do imóvel, assim decidiu (e-STJ fls. 136-137):

"Do exame dos autos verifica-se que cada parte apresentou duas avaliações (ID 40126598, fl. 7, fl. 9, fl.12 e fls. 14/15), do imóvel de matrícula nº 116.450, do mesmo modo, o oficial de justiça apresentou sua avaliação (ID 40126600), a qual não houve questionamento acerca de erro nesta avaliação, sendo confirmada no julgamento do agravo de instrumento (nº 8026996-83.2020.8.05.0000), tendo em conta que houve determinação de nova avaliação, apenas, do imóvel de matrícula 47.982 (área 1.536m²).

Com efeito, a adjudicação é um ato judicial, dentro da expropriação de bens, que tem como objetivo transferir a posse de um bem de um devedor a um credor, dentro de uma execução de dívida.

A parte agravada mostrou interesse em adjudicar o bem de matrícula nº 116.450 (ID 290402349, autos de origem) pelo valor da média aritmética das avaliações, conforme definido, o que corresponde a R\$4.095.962,00 (quatro milhões noventa e cinco mil e novecentos e sessenta e dois reais).

A MM. Juíza autorizou a adjudicação do citado imóvel, visto que o valor apontado pela agravante para quitação da dívida exequenda - R\$7.583.450,42 -, é maior que o valor definido para o referido imóvel (R\$4.095.962,00 - média aritmética), portanto, viável, salientando que, tal valor será deduzido do débito após apresentação da perícia contábil com a fixação do quantum debeatur.

Por conseguinte, o art. 873, do CPC estabelece as hipóteses em que se admite a realização de nova avaliação, veja-se:

Art. 873. É admitida nova avaliação quando:

I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;

II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;

III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

No caso em tela, verifica-se que as avaliações, em relação ao imóvel (matrícula nº 116.450), apresentadas pelas partes ocorreram em setembro/2020 (ID 40126598), situação que revela, por certo, a necessidade de atualização do seu valor, antes de proceder-se à adjudicação do bem pelo exequente.

Todavia, não verificando indício de que o valor do imóvel penhorado (matrícula nº 116.450) tenha sofrido significativa valorização, vez que as avaliações, em especial, da agravante, foram realizadas com base nos critérios de mercado (valores praticados no entorno, preço de imóveis prontos à venda, liquidez do imóvel, zoneamento e pontencial construtivo, região com toda infraestrutura de equipamentos e conservação urbana e iluminação e próxima a vários outros empreendimentos residenciais e alguns comerciais), situação que ensejaria sua reavaliação nos termos do art. 873, II, do CPC, razoável a sua mera atualização

monetária, cujo objetivo se limita a manter a equivalência do valor da moeda."

Alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere a alegada necessidade de reavaliação do imóvel, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

Precedentes do STJ. Súmula 83/STJ.

Demais disso, que o acórdão recorrido encontra-se em harmonia com a jurisprudência do STJ no sentido de que, para haver nova avaliação do bem deve ser demonstrada a valorização ou desvalorização do imóvel.

Nesse sentido: AgInt no AgInt no AREsp 1767128/PR, Terceira Turma, julgado em 30/08/2021, DJe 02/09/2021; AgRg na MC 16.022/SP, Terceira Turma,, julgado em 27/04/2010, DJe 14/05/2010.

Portanto, incide o óbice da Súmula 83/STJ.

DISPOSITIVO

Forte nessas razões, NEGO PROVIMENTO ao presente agravo interno no agravo em recurso especial.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 2.520.956 / BA

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0418362-9

Número de Origem:

03737136320138050001 3737136320138050001 80037530820238050000 80269968320208050000

Sessão Virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JCG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : MARCELO CINTRA ZARIF - BA000475

MANUELA BASTOS DE MATOS BRITTO - BA017595

EURICO GOUVÊA DE ASSIS - BA024696

AGRAVADO : JOSE VIEIRA NASCIMENTO - ESPÓLIO

AGRAVADO : ANNA AMELIA VIEIRA NASCIMENTO - ESPÓLIO

ADVOGADO : ANNA GUIOMAR VIEIRA NASCIMENTO MACÊDO COSTA - BA007535

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : JCG CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADOS : MARCELO CINTRA ZARIF - BA000475

MANUELA BASTOS DE MATOS BRITTO - BA017595

EURICO GOUVÊA DE ASSIS - BA024696

AGRAVADO : JOSE VIEIRA NASCIMENTO - ESPÓLIO

AGRAVADO : ANNA AMELIA VIEIRA NASCIMENTO - ESPÓLIO

ADVOGADO : ANNA GUIOMAR VIEIRA NASCIMENTO MACÊDO COSTA - BA007535

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 23/04/2024 a 29/04/2024, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 30 de abril de 2024