



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2540389 - SP (2023/0439969-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **JOSÉ ROBERTO FRAIA**
AGRAVANTE : **CARLA VANECHA CECARELLO FRAIA**
ADVOGADOS : **CLAIDE MANOEL SERVILHA - SP095969**
: **RENATO ALEXANDRE BORGHI - SP104953**
: **JOSÉ EDUARDO HADDAD - SP115426**
: **ALEXANDRE AUGUSTO CABIANCA PACHECO - SP180509**
AGRAVADO : **ADELINO MARCELINO DE OLIVEIRA - ESPÓLIO**
ADVOGADOS : **RUI PACHECO BASTOS - SP088167**
: **DÁRIO SION - SP013688**
: **MÔNICA MORANO NIMI - SP235628**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. NOVA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO. CERCEAMENTO DE DEFESA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão da Presidência da Seção de Direito Privado do TJSP, que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, nos termos do art. 1.030, V, do CPC.
2. Os agravantes alegaram cerceamento de defesa pela não realização de nova avaliação de imóvel penhorado, sustentando defasagem de três anos entre a avaliação original e o momento atual, e indicaram divergência entre o valor do metro quadrado na região e o valor constante da avaliação.
3. O TJSP negou provimento ao agravo de instrumento, fundamentando que a questão do excesso de execução já havia sido decidida em embargos à execução anteriores, configurando coisa julgada material, e que não houve demonstração concreta de alteração significativa no valor do bem que justificasse nova avaliação.
4. A questão em discussão consiste em saber se houve cerceamento de defesa pela não realização de nova avaliação do imóvel penhorado, considerando a alegada defasagem temporal e divergência de valores, e se a aplicação da Súmula 7/STJ foi correta.
5. A jurisprudência do STJ estabelece que a produção probatória se destina ao convencimento do julgador, podendo o juiz rejeitar provas irrelevantes para a formação de sua convicção.
6. A questão do excesso de execução já foi decidida em embargos à execução anteriores, configurando coisa julgada material, o que impede sua rediscussão em exceção de pré-executividade.
7. A alegação de defasagem temporal entre a avaliação e o momento atual, desacompanhada de prova robusta que demonstre majoração ou diminuição

significativa no valor do bem, não autoriza nova avaliação, conforme entendimento pacífico do STJ.

8. A revisão do posicionamento das instâncias ordinárias sobre a metodologia utilizada na avaliação do imóvel demandaria o reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

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 07/10/2025 a 13/10/2025, 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, 16 de outubro de 2025.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2540389 - SP (2023/0439969-0)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **JOSÉ ROBERTO FRAIA**
AGRAVANTE : **CARLA VANECHA CECARELLO FRAIA**
ADVOGADOS : **CLAIDE MANOEL SERVILHA - SP095969**
 RENATO ALEXANDRE BORGHI - SP104953
 JOSÉ EDUARDO HADDAD - SP115426
 ALEXANDRE AUGUSTO CABIANCA PACHECO - SP180509
AGRAVADO : **ADELINO MARCELINO DE OLIVEIRA - ESPÓLIO**
ADVOGADOS : **RUI PACHECO BASTOS - SP088167**
 DÁRIO SION - SP013688
 MÔNICA MORANO NIMI - SP235628

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. NOVA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO. CERCEAMENTO DE DEFESA. SÚMULA 7 /STJ. AGRAVO DESPROVIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão da Presidência da Seção de Direito Privado do TJSP, que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, nos termos do art. 1.030, V, do CPC.
2. Os agravantes alegaram cerceamento de defesa pela não realização de nova avaliação de imóvel penhorado, sustentando defasagem de três anos entre a avaliação original e o momento atual, e indicaram divergência entre o valor do metro quadrado na região e o valor constante da avaliação.
3. O TJSP negou provimento ao agravo de instrumento, fundamentando que a questão do excesso de execução já havia sido decidida em embargos à execução anteriores, configurando coisa julgada material, e que não houve demonstração concreta de alteração significativa no valor do bem que justificasse nova avaliação.

4. A questão em discussão consiste em saber se houve cerceamento de defesa pela não realização de nova avaliação do imóvel penhorado, considerando a alegada defasagem temporal e divergência de valores, e se a aplicação da Súmula 7/STJ foi correta.
5. A jurisprudência do STJ estabelece que a produção probatória se destina ao convencimento do julgador, podendo o juiz rejeitar provas irrelevantes para a formação de sua convicção.
6. A questão do excesso de execução já foi decidida em embargos à execução anteriores, configurando coisa julgada material, o que impede sua rediscussão em exceção de pré-executividade.
7. A alegação de defasagem temporal entre a avaliação e o momento atual, desacompanhada de prova robusta que demonstre majoração ou diminuição significativa no valor do bem, não autoriza nova avaliação, conforme entendimento pacífico do STJ.
8. A revisão do posicionamento das instâncias ordinárias sobre a metodologia utilizada na avaliação do imóvel demandaria o reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.
9. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravos interpostos por JOSÉ ROBERTO FRAIA e CARLA VANECHA CECARELLO FRAIA contra decisão da Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu recurso especial manejado com fundamento no art. 105, III, “a”, da Constituição Federal, nos termos do art. 1.030, V, do CPC (e-STJ, fls. 75-77).

Os agravantes interpuseram agravo de instrumento perante o Tribunal de Justiça de São Paulo (e-STJ, fls. 49-53) pleiteando reforma de decisão de primeiro grau que rejeitou exceção de pré-executividade alegando excesso de execução e solicitando nova avaliação do imóvel penhorado em razão da defasagem de três anos entre a avaliação original e o momento atual. A 25ª Câmara de Direito Privado do TJSP negou provimento ao agravo de instrumento (e-STJ, fls. 49-53).

Na sequência, os agravantes interpuseram recurso especial (e-STJ, fls. 55-64) alegando violação aos arts. 355, I, e 873, II, do CPC, sustentando cerceamento de defesa pela não realização de nova avaliação e violação literal ao dispositivo que permite nova avaliação quando há majoração ou diminuição no valor do bem, indicando que o valor do metro quadrado na região estaria entre R\$ 8.178,96 e R\$ 11.771,00, muito acima dos R\$ 2.779,85 constantes da avaliação atualizada.

Por sua vez, o recorrido apresentou contrarrazões (e-STJ, fls. 70-74) alegando que os recorrentes pretendem "retardar ad infinitum" o andamento do feito, que não houve cerceamento

de defesa e que os números apresentados pelos agravantes são "fictícios" em relação ao valor real de mercado.

A Presidência da Seção de Direito Privado do TJSP inadmitiu o recurso especial (e-STJ, fls. 75-77).

Os agravantes interpuseram o presente agravo em recurso especial (e-STJ, fls. 80-99) sustentando que a decisão de inadmissibilidade equivocadamente aplicou a Súmula 7/STJ quando se trata de questão de direito sobre aplicação do art. 873, II, do CPC, e reiterando os argumentos sobre cerceamento de defesa e necessidade de nova avaliação.

O agravado apresentou contrarrazões ao agravo, reiterando a tese de inadmissibilidade e a incidência da Súmula 7/STJ (e-STJ, fls. 107-109).

É o relatório.

VOTO

Conheço do agravo, porquanto presentes os requisitos de admissibilidade.

No que se refere ao alegado cerceamento de defesa por violação ao art. 355, I, do CPC, verifica-se que o acórdão do TJSP (e-STJ, fls. 51) decidiu expressamente que "a alegação de excesso foi afastada pelo juízo de primeiro grau" porque a questão já havia sido "debatida nos autos de embargos à execução sob nº 0168555-54.2012.8.26.0100, sendo vedada sua rediscussão, sopesado o princípio da coisa material julgada". Ademais, o Tribunal estadual consignou que "as críticas não podem ser aceitas, porque não houve demonstração da variação do preço médio dos imóveis da região no período. A mera indicação de imóveis com preços diversos não pode ser aceita por várias razões" (e-STJ, fl. 52).

Cumpra observar que a jurisprudência consolidada desta Corte Superior estabelece que "a produção probatória se destina ao convencimento do julgador e, sendo assim, pode o juiz rejeitar a produção de determinadas provas, em virtude da irrelevância para a formação de sua convicção", conforme precedente citado pela própria decisão atacada (e-STJ, fl. 75). No caso concreto, o Tribunal de origem fundamentou adequadamente que a questão relativa ao excesso já havia sido objeto de decisão transitada em julgado em processo anterior, configurando óbice da coisa julgada material.

Essa compreensão está em sintonia com a jurisprudência desta Corte Superior. Com efeito, "É possível a apresentação de exceção de pré-executividade, apesar da anterior oposição de embargos à execução. Todavia, não é dado ao executado rediscutir matéria suscitada e decidida nos embargos à execução, em razão da eficácia preclusiva da coisa julgada" (STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 2059394 PE 2023/0090919-7, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 23/10/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/10/2023).

Diante disso, para acolher a tese recursal de cerceamento de defesa, seria necessário alterar a base fática estabelecida pelo acórdão recorrido, que expressamente reconheceu a existência de coisa julgada material sobre a matéria. Tal análise demandaria revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em sede de recurso especial, nos termos da Súmula 7 desta Corte, que estabelece: "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

No que concerne à alegada violação ao art. 873, II, do CPC, que prevê ser "admitida nova avaliação quando se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem", observa-se que o acórdão recorrido analisou detidamente esta questão. O Tribunal estadual consignou textualmente que "os recorrentes fizeram uma errônea ponderação da média obtida pelo laudo (fls. 585/634) e, com essa falsa premissa, erigiram a tese de que haveria uma suposta enorme divergência" (e-STJ, fls. 51-52).

Ademais, o TJSP fundamentou especificamente que "à fl. 597, o perito encontrou um 'Valor Unitário de Venda' de R\$ 2.779,85/m² e não uma média do valor de mercado por metro quadrado" e que "a expressão empregada para encontrar o valor do imóvel (Valor Total de Venda) considerou, além desse 'Valor Unitário' e da área, o Valor das Benfeitorias e um Fator de Ajuste ao Mercado", concluindo que "o perito obteve um Valor Total de Venda de R\$ 3.350.000,00" e que "a mera divisão do valor de venda pela metragem do imóvel resulta em R\$ 3.941,17" (e-STJ, fl. 52).

O acórdão recorrido fundamentou ainda que "não houve demonstração da variação do preço médio dos imóveis da região no período. A mera indicação de imóveis com preços diversos não pode ser aceita por várias razões. Primeiro, porque não há como saber se eles já não tinham valor diverso quando o laudo foi produzido. Segundo, pois selecionados a critério do próprio executado, sem necessária correspondência com os mesmos parâmetros daquele avaliado" (e-STJ, fl. 52).

Assim, a Turma Julgadora analisou detidamente os elementos probatórios dos autos e decidiu com base nas circunstâncias fáticas específicas do processo, concluindo pela ausência de demonstração concreta da alteração significativa no valor do bem que justificasse nova avaliação. A alegação genérica de defasagem temporal, desacompanhada da demonstração efetiva da majoração ou diminuição prevista no art. 873, II, do CPC, não caracteriza violação literal ao dispositivo legal.

Esse entendimento reflete a orientação pacífica do Superior Tribunal de Justiça. A mera alegação de defasagem, sem prova robusta, não autoriza a realização de nova avaliação, sendo que a revisão do posicionamento das instâncias ordinárias sobre o tema demandaria o reexame de provas, o que é vedado pela Súmula 7/STJ, conforme já pacificado:

(...) Na hipótese, o Tribunal de origem reconheceu, com base nos fatos e provas, a atualidade e correção da avaliação do imóvel penhorado, de modo que não se justificaria o pedido de nova avaliação. A modificação desse entendimento demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos. 2. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp: 1744363 MS 2020/0207362-3, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 15/03/2021, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 07/04/2021)

Corroborando esse entendimento, a jurisprudência desta Corte afirma que o simples lapso temporal entre a avaliação e a alienação do bem não é causa suficiente para determinar uma nova avaliação, exigindo-se a demonstração de que os requisitos do art. 873 do CPC foram preenchidos: "(...) 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. (...) (STJ - AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp: 1638093 RS 2019/0371079-9, Relator.: Ministro LUIS

FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 23/11/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/12/2020).

Por conseguinte, 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” (STJ - AgInt no AREsp: 2520956 BA 2023/0418362-9, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 29/04/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 02/05/2024).

Ademais, como estabelece a orientação jurisprudencial desta Corte, "a simples alusão a dispositivos, desacompanhada da necessária argumentação que sustente a alegada ofensa à lei federal, não se mostra suficiente para o conhecimento do recurso especial", conforme precedente citado na decisão atacada (e-STJ, fl. 76).

No presente caso, as razões recursais limitaram-se a sustentar que "o valor do metro quadrado está entre R\$ 8.178,96 e R\$ 11.771,00, muito acima de R\$ 2.779,85 constantes da avaliação do bem" (e-STJ, fls. 61), sem enfrentar adequadamente a fundamentação do acórdão recorrido que esclareceu a metodologia utilizada pelo perito e os elementos considerados na avaliação.

Portanto, a alegação de violação ao art. 873, II, do CPC não prospera, uma vez que o dispositivo foi corretamente aplicado pelo Tribunal de origem, que fundamentou adequadamente a ausência dos pressupostos legais para nova avaliação.

Em face do exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.540.389 / SP

PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2023/0439969-0

Número de Origem:

02215181520078260100 0221518152007826010021362007
0221518152007826010021362007583002007221518 21218845920238260000 21362007
2215181520078260100 221518152007826010021362007
221518152007826010021362007583002007221518 583002007221518

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOSÉ ROBERTO FRAIA

AGRAVANTE : CARLA VANECHA CECARELLO FRAIA

ADVOGADOS : CLAIDE MANOEL SERVILHA - SP095969

RENATO ALEXANDRE BORGHI - SP104953

JOSÉ EDUARDO HADDAD - SP115426

ALEXANDRE AUGUSTO CABIANCA PACHECO - SP180509

AGRAVADO : ADELINO MARCELINO DE OLIVEIRA - ESPÓLIO

ADVOGADOS : RUI PACHECO BASTOS - SP088167

DÁRIO SION - SP013688

MÔNICA MORANO NIMI - SP235628

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL - DESPEJO POR INADIMPLEMENTO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, 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, 13 de outubro de 2025