



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2542437 - SP(2023/0452479-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **INDÚSTRIAS REUNIDAS SÃO JORGE S A**
ADVOGADA : **REGIANE GUERRA DA SILVA - SP167241**
AGRAVADO : **CRUZADO IMÓVEIS LTDA**
ADVOGADOS : **LIVIA DE PAULA ALVES MARTINS VIEIRA - MG101245**
: **VICTOR FABIANO PEDROSA DA SILVA VIEIRA - MG101246**
INTERES. : **JOAO CHAMMAS**
INTERES. : **JORGE CHAMMAS NETO**
INTERES. : **VIOLETA CURY CHAMMAS**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL; AVALIAÇÃO E ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL; PRECLUSÃO. POSSIBILIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO DIANTE DE ALEGADA DESATUALIZAÇÃO DO LAUDO E APLICAÇÃO DOS ARTS. 873, 805 E 797 DO CPC. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial por ausência de demonstração de violação aos arts. 797, 805 e 873 do CPC e pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito à execução de título extrajudicial, com indeferimento de expedição de nova carta precatória para avaliação do imóvel penhorado e determinação de apresentação de demonstrativo atualizado da dívida e do valor do imóvel para fins de adjudicação.
3. A Corte de origem manteve a decisão agravada, indeferiu o efeito suspensivo e reconheceu a preclusão da prova pericial por inércia da executada, reputando regular a adjudicação pelo valor anteriormente apurado e atualizado; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se a avaliação antiga impõe nova avaliação, à luz do art. 873 do CPC, para evitar adjudicação por preço injusto; (ii) saber se a adjudicação pelo valor de avaliação de 2013 viola o princípio da menor onerosidade do art. 805 do CPC diante da oferta de bens móveis e da alegada valorização do imóvel; e (iii) saber se a execução foi processada exclusivamente no interesse do credor, em afronta ao art. 797 do CPC, sem avaliação atualizada antes da adjudicação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A modificação das premissas fixadas pelo Tribunal de origem — regular intimação, inércia da executada e preclusão da perícia — demanda reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial, incidindo a Súmula n. 7 do STJ.

6. O acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do STJ sobre preclusão de impugnação à avaliação e regularidade dos atos expropriatórios, o que atrai a aplicação da Súmula n. 83 do STJ. Quanto às alegações não enfrentadas de modo determinante, incide o óbice do prequestionamento (Súmula n. 211 do STF).

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento:

1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório quanto à ocorrência de preclusão da prova pericial e à necessidade de nova avaliação do imóvel. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ diante da conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte sobre preclusão e regularidade da adjudicação. 3. Incide a Súmula n. 211 do STF quando as teses não foram efetivamente prequestionadas no acórdão recorrido.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, a; CPC, arts. 797, 805, 873 e 85 § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmula n. 211; STJ, AREsp n. 2.952.660/SC, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025; STJ, AREsp n. 2.874.876/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025.

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 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 24 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2542437 - SP(2023/0452479-2)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **INDÚSTRIAS REUNIDAS SÃO JORGE S A**
ADVOGADA : **REGIANE GUERRA DA SILVA - SP167241**
AGRAVADO : **CRUZADO IMÓVEIS LTDA**
ADVOGADOS : **LIVIA DE PAULA ALVES MARTINS VIEIRA - MG101245**
: **VICTOR FABIANO PEDROSA DA SILVA VIEIRA - MG101246**
INTERES. : **JOAO CHAMMAS**
INTERES. : **JORGE CHAMMAS NETO**
INTERES. : **VIOLETA CURY CHAMMAS**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL; AVALIAÇÃO E ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL; PRECLUSÃO. POSSIBILIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO DIANTE DE ALEGADA DESATUALIZAÇÃO DO LAUDO E APLICAÇÃO DOS ARTS. 873, 805 E 797 DO CPC. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial por ausência de demonstração de violação aos arts. 797, 805 e 873 do CPC e pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.
2. A controvérsia diz respeito à execução de título extrajudicial, com indeferimento de expedição de nova carta precatória para avaliação do imóvel penhorado e determinação de apresentação de demonstrativo atualizado da dívida e do valor do imóvel para fins de adjudicação.
3. A Corte de origem manteve a decisão agravada, indeferiu o efeito suspensivo e reconheceu a preclusão da prova pericial por inércia da executada, reputando regular a adjudicação pelo valor anteriormente apurado e atualizado; os embargos de declaração foram rejeitados.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há três questões em discussão: (i) saber se a avaliação antiga impõe nova avaliação, à luz do art. 873 do CPC, para evitar adjudicação por preço injusto; (ii) saber se a adjudicação pelo valor de avaliação de 2013 viola o princípio da menor onerosidade do art. 805 do CPC diante da oferta de bens móveis e da alegada valorização do imóvel; e (iii) saber se a execução foi processada exclusivamente no interesse do credor, em afronta ao art. 797 do CPC, sem avaliação atualizada antes da adjudicação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. A modificação das premissas fixadas pelo Tribunal de origem — regular intimação, inércia da executada e preclusão da perícia — demanda reexame de fatos e provas, providência vedada em recurso especial, incidindo a Súmula n. 7 do STJ.

6. O acórdão recorrido está alinhado à jurisprudência do STJ sobre preclusão de impugnação à avaliação e regularidade dos atos expropriatórios, o que atrai a aplicação da Súmula n. 83 do STJ. Quanto às alegações não enfrentadas de modo determinante, incide o óbice do prequestionamento (Súmula n. 211 do STF).

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento:

1. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ para obstar o reexame do conjunto fático-probatório quanto à ocorrência de preclusão da prova pericial e à necessidade de nova avaliação do imóvel. 2. Incide a Súmula n. 83 do STJ diante da conformidade do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte sobre preclusão e regularidade da adjudicação. 3. Incide a Súmula n. 211 do STF quando as teses não foram efetivamente prequestionadas no acórdão recorrido.

Dispositivos relevantes citados: CF, art. 105, III, a; CPC, arts. 797, 805, 873 e 85 § 11.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7 e 83; STF, Súmula n. 211; STJ, AREsp n. 2.952.660/SC, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025; STJ, AREsp n. 2.874.876/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por INDÚSTRIAS REUNIDAS SÃO JORGE S.A. contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, por ausência de demonstração de vulneração aos arts. 797, 805 e 873 do Código de Processo Civil e pela incidência da Súmula n. 7 do STJ (fls. 130-131). Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

Não apresentada contraminuta, fl. 157.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo, em agravo de instrumento, nos autos de execução de título extrajudicial (fls. 50-64).

O julgado foi assim ementado (fl. 50):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada que indeferiu o pedido da empresa coexecutada de expedição de nova carta precatória para avaliação do imóvel que a exequente pretende adjudicar, bem como concedeu o prazo de dez dias para a credora apresentar demonstrativo atualizado do montante da dívida e do valor do imóvel para fins de adjudicação. Inconformismo da empresa coexecutada. Pretensão de reforma do decisum. Pedido de efeito suspensivo, cuja apreciação se dá, neste momento, diretamente pelo colegiado desta câmara julgadora (arts. 129 e 168, § 2º do RITJSP). Sem razão. Preliminar. A regra do artigo 1.026, caput do Código de Processo Civil prescreve que os embargos de declaração não possuem efeito suspensivo, mas interrompem o prazo para a interposição de outros recursos. Consequentemente, se os declaratórios são opostos tempestivamente, ainda que incabíveis por não versar sobre obscuridade, contradição, omissão e erro material, o prazo para a interposição do agravo de instrumento estará suspenso. Precedente do STJ. Alegação de intempestividade do agravo afastada. Mérito. A agravante foi regularmente intimada a se manifestar sobre os honorários periciais e permaneceu silente, deixando precluir a prova pericial e permitindo a adjudicação do bem pelo valor anteriormente apurado. Se a agravante concordou com o valor dos honorários periciais, pelos princípios da boa-fé objetiva e da cooperação processual, deveria ter logo depositado o montante estimado pelo vistor judicial e não permanecido silente, sem dar regular andamento à carta precatória. Efeito suspensivo indeferido e, na sequência, já julgado o agravo com a decisão recorrida ficando mantida. Recurso desprovido

Os embargos de declaração opostos foram decididos, nos termos seguintes (fl. 74):

EMBARGOS DECLARATÓRIOS. Alegação de omissões. Sem razão. As questões levantadas pela embargante, no tocante à intimação para recolhimento dos honorários periciais, bem como a avaliação do imóvel penhorado, já foram, de forma clara e objetiva, devidamente apreciadas pelo v. aresto vergastado. Recurso que deve ser repellido ante a ausência de omissões. Embargos declaratórios rejeitados.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 873, do Código de Processo Civil, porque a avaliação de 2013 não refletiu o valor atual de mercado, impondo-se nova avaliação por perícia técnica e não por oficial de justiça, ante majoração substancial do bem e riscos de adjudicação por preço injusto, inclusive com referência a padrões da ABNT e critérios de contemporaneidade;

b) 805, do Código de Processo Civil, já que a adjudicação pelo valor de avaliação antiga teria contrariado o modo menos gravoso ao devedor, pois foram ofertados bens móveis suficientes à garantia e a atualização monetária não recompôs a valorização de mercado do imóvel;

c) 797, do Código de Processo Civil, porquanto o acórdão teria aplicado a execução apenas no interesse do credor, sem observar a menor onerosidade e a necessidade de avaliação atualizada antes da adjudicação.

Requer o provimento do recurso para que se anule o acórdão recorrido e se determine nova avaliação do imóvel, com a observância dos parâmetros técnicos e legais; requer ainda o processamento da execução pelo modo menos gravoso ao devedor (fls. 109-111).

Nas contrarrazões, a parte recorrida aduz que o recurso especial é inadmissível por deficiência de fundamentação (Súmula n. 284 do STF), requer a incidência das Súmulas n. 7 e n. 83 do STJ, aponta a preclusão quanto à avaliação e sustenta ausência de cotejo analítico na suposta divergência, além de postular aplicação de multa por litigância de má-fé (fls. 122-129).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu a expedição de nova carta precatória para avaliação do imóvel objeto de penhora e adjudicação, e que determinou à exequente a apresentação, em dez dias, de demonstrativo atualizado da dívida e do valor do imóvel, para fins de adjudicação (fls. 51-64).

Passo à análise das supostas violações.

I - Art. 873 do Código de Processo Civil

O art. 873 do CPC disciplina hipóteses e pressupostos de (re)avaliação do bem constrito, no contexto dos atos executivos, de modo a preservar adequação do valor atribuído ao bem e a regularidade do procedimento expropriatório. No caso, contudo, a insurgência recursal parte da premissa de que a avaliação de 2013 não refletiria o valor atual de mercado, pretendendo impor nova avaliação por perícia técnica, sob pena de adjudicação por “preço injusto”, com referências a critérios de contemporaneidade e padrões técnicos (ABNT).

Ocorre que o Tribunal de origem assentou, com base no acervo dos autos, que houve intimação regular da executada para se manifestar e custear os honorários periciais na carta precatória, mas permaneceu silente, operando-se a preclusão da prova pericial e viabilizando a adjudicação pelo valor anteriormente apurado e atualizado, sendo a não realização da nova avaliação atribuída à própria conduta processual da recorrente. Assim, para infirmar tal quadro (intimações, publicações, certidões e marcha da precatória) e concluir pela necessidade de nova avaliação, seria indispensável revolver matéria fático-probatória, providência vedada em recurso especial, atraindo o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

II - Art. 805 do Código de Processo Civil

O art. 805 do CPC consagra o princípio da menor onerosidade, impondo que, havendo meios igualmente eficazes para satisfação do crédito, a execução seja processada pelo modo menos gravoso ao executado. A recorrente sustenta que a adjudicação fundada em avaliação antiga violaria tal diretriz, inclusive porque a atualização monetária não recomporia a alegada valorização de mercado do imóvel, e porque teriam sido ofertados bens móveis suficientes à garantia.

Todavia, o acórdão recorrido concluiu que a executada, embora advertida e intimada, deixou precluir a perícia ao não se manifestar e não custear os honorários, reputando regular a adjudicação pelo valor apurado e atualizado, destacando a ausência de diligência da devedora e a regularidade das intimações.

Nessa moldura, a pretensão de reconhecer violação ao art. 805 do CPC pressupõe afastar as premissas fáticas firmadas (preclusão, regularidade das intimações e dinâmica dos atos executivos), o que igualmente esbarra na Súmula n. 7 do STJ.

III - Art. 797 do Código de Processo Civil

O art. 797 do CPC estabelece que a execução se realiza no interesse do credor, sem prejuízo da observância dos limites legais e das garantias do executado, em especial quando se debate adequação do meio executivo e preservação do contraditório. A parte recorrente afirma que o acórdão teria privilegiado apenas o credor, desconsiderando a menor onerosidade e a necessidade de avaliação atualizada antes da adjudicação.

Entretanto, a Corte local consignou que a nova avaliação foi deferida e condicionada ao pagamento dos honorários periciais pela executada, sob pena de preclusão, e que a carta precatória retornou sem cumprimento por inércia da devedora, reputando regular a adjudicação pelo valor anteriormente apurado e atualizado.

Logo, a alteração do entendimento demandaria reavaliação de circunstâncias do caso e do iter procedimental, o que é obstado pela Súmula n. 7 do STJ; e, na medida em que alegações específicas (p.ex., critérios técnicos de avaliação) foram ventiladas sem se converterem em fundamento determinante do acórdão, eventual pretensão de devolução da matéria à instância especial, sem demonstração do efetivo enfrentamento, esbarra também no óbice de ausência de prequestionamento (Súmula n. 211 do STF).

O acórdão recorrido, ainda, encontra-se em sintonia com a jurisprudência desta Corte de Justiça, o que atrai a incidência da Súmula n. 83 do STJ, para o caso presente.

Confira-se:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMPUGNAÇÃO À AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. PREÇO VIL. PRECLUSÃO TEMPORAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial, sob alegação de que o acórdão recorrido manteve decisão interlocutória que declarou a preclusão da impugnação ao laudo de avaliação judicial, diante de suposto vício grave.

2. A parte agravante sustenta que o recurso especial preenche os requisitos necessários ao conhecimento e provimento, buscando a correta aplicação de normas federais à moldura fática delineada pelo Tribunal de origem.

3. A parte agravada afirma a inexistência de elementos aptos a alterar o julgado, alegando que a tese recursal apresenta elementos não debatidos na decisão recorrida.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se é possível, em sede de recurso especial, reexaminar as conclusões do Tribunal de origem que, com base nas provas dos autos, entendeu pela ocorrência de preclusão temporal do direito de impugnar o laudo de avaliação do imóvel e afastou a alegação de preço vil.

III. Razões de decidir

5. A alteração das conclusões do acórdão recorrido, que reconheceu a preclusão da impugnação ao laudo de avaliação com base na inércia da parte após regular intimação, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

6. A função uniformizadora do recurso especial não permite seu uso para rejugamento do contexto fático-probatório, sendo vedado o reexame de provas.

7. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que se firmou no sentido de que, não havendo impugnação à avaliação do bem no momento processual oportuno, opera-se a preclusão. Incidência da Súmula 83/STJ.

8. A parte agravante não demonstrou, de forma objetiva, que a análise fática estabilizada melhor se enquadra em outra forma jurídica, nem apresentou precedentes contemporâneos ou supervenientes que afastem os óbices das Súmulas 7 e 83 do STJ.

IV. Dispositivo e tese

9. Agravo em Recurso Especial não conhecido. (AREsp n. 2.952.660/SC, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025, grifei.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ARREMAÇÃO DE IMÓVEL. AVALIAÇÃO. PRECLUSÃO. PREÇO VIL. RECURSO NÃO

CONHECIDO.

1. O acórdão recorrido não incorreu em negativa de prestação jurisdicional, pois enfrentou as questões relevantes de forma clara e fundamentada, ainda que em sentido contrário aos interesses da parte recorrente. A discordância com a conclusão adotada não configura omissão (art. 1.022, II, do CPC).

2. A análise das alegações de ausência de preclusão consumativa, necessidade de nova avaliação do imóvel, necessidade de uma melhor descrição do imóvel no edital de praxeamento e arrematação por valor inferior ao de mercado demandaria, no caso, o revolvimento de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial, conforme a Súmula n. 7 do STJ.

3. A arrematação do imóvel deu-se, segundo o Tribunal local, por valor correspondente a 50% do valor da avaliação, o que não configura preço vil conforme a jurisprudência consolidada do STJ.

4. Recurso especial não conhecido. (AREsp n. 2.874.876/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/11/2025, DJEN de 3/12/2025, grifei.)

IV - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do Código de Processo Civil, em razão da inexistência de prévia fixação na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.542.437 / SP

Número Registro: 2023/0452479-2

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

000948376549 00094837654900254552620218260100 00254552620218260100
00286331720208260100 00298064220218260100 00467249220198260100 00467266220198260100
00500797620208260100 08376549219948260100 10089837519948260100 20324575120238260000
254552620218260100 286331720208260100 298064220218260100 467249220198260100
467266220198260100 500797620208260100 583001994837654 8376549219948260100 948376549
94837654900254552620218260100

Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : INDÚSTRIAS REUNIDAS SÃO JORGE S A

ADVOGADA : REGIANE GUERRA DA SILVA - SP167241

AGRAVADO : CRUZADO IMÓVEIS LTDA

ADVOGADOS : LIVIA DE PAULA ALVES MARTINS VIEIRA - MG101245

VICTOR FABIANO PEDROSA DA SILVA VIEIRA - MG101246

INTERES. : JOAO CHAMMAS

INTERES. : JORGE CHAMMAS NETO

INTERES. : VIOLETA CURY CHAMMAS

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
CONTRATOS BANCÁRIOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 17/03/2026 a 23/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 23 de março de 2026