



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2677436 - PR(2024/0232093-0)

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE : **JOSÉ TADEU NUNES FILHO**
ADVOGADO : **AFONSO CELSO BARREIROS - PR017202**
AGRAVADO : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**
ADVOGADOS : **DIONE LIMA DA SILVA - RS051545**
: **VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906**
INTERES. : **AGROPECUARIA JTN LTDA.**

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região que inadmitiu recurso especial por incidência da Súmula n. 83 do STJ e da Súmula n. 7 do STJ.
2. Execução de título extrajudicial com penhora de imóvel rural avaliado por oficial de justiça; controvérsia sobre nova avaliação e individualização de lotes à luz do art. 872, § 1º, do CPC, e alegada omissão/deficiência de fundamentação no acórdão recorrido.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão e falta de enfrentamento de argumentos relevantes, com violação dos arts. 1.022, II, parágrafo único, e 489, § 1º, IV, da Lei n. 13.105/2015; e (ii) saber se é cabível nova avaliação do imóvel penhorado, com individualização de lotes, à luz dos arts. 872, § 1º, e 873, da Lei n. 13.105/2015.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Afastada a negativa de prestação jurisdicional, porque o tribunal de origem apreciou de modo claro e fundamentado os pontos relevantes da controvérsia, inexistindo omissão, contradição, obscuridade ou erro material; aplica-se a Súmula n. 83 do STJ.

5. A pretensão de nova avaliação e de individualização de lotes demanda reexame do conjunto fático-probatório, notadamente quanto à suficiência do laudo oficial e à inexistência de prova idônea de inadequação ou alteração superveniente do valor do bem; incide a Súmula n. 7 do STJ, à luz do art. 873 do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há violação dos arts. 1.022, II, parágrafo único, e 489, § 1º, IV, da Lei n. 13.105/2015 quando o acórdão enfrenta fundamentadamente os pontos relevantes da controvérsia. 2. A revisão de conclusão sobre a suficiência da avaliação judicial e a necessidade de nova avaliação de bem penhorado esbarra na Súmula n. 7 do STJ, por demandar revolvimento do acervo fático-probatório.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 13.105/2015, arts. 1.022, II, parágrafo único; 489, § 1º, IV; 872, § 1º; 873.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmula n. 83; STJ/Súmula n. 7; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.840.317/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 16/6/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.460.555/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.494.296/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 1.749.849/GO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 3/5/2021.

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 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2677436 - PR (2024/0232093-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
AGRAVANTE : JOSÉ TADEU NUNES FILHO
ADVOGADO : AFONSO CELSO BARREIROS - PR017202
AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : DIONE LIMA DA SILVA - RS051545
VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906
INTERES. : AGROPECUARIA JTN LTDA.

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO E NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região que inadmitiu recurso especial por incidência da Súmula n. 83 do STJ e da Súmula n. 7 do STJ.
2. Execução de título extrajudicial com penhora de imóvel rural avaliado por oficial de justiça; controvérsia sobre nova avaliação e individualização de lotes à luz do art. 872, § 1º, do CPC, e alegada omissão/deficiência de fundamentação no acórdão recorrido.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por omissão e falta de enfrentamento de argumentos relevantes, com violação dos arts. 1.022, II, parágrafo único, e 489, § 1º, IV, da Lei n. 13.105/2015; e (ii) saber se é cabível nova avaliação do imóvel penhorado, com individualização de lotes, à luz dos arts. 872, § 1º, e 873, da Lei n. 13.105/2015.

III. RAZÕES DE DECIDIR

4. Afastada a negativa de prestação jurisdicional, porque o tribunal de origem apreciou de modo claro e fundamentado os pontos relevantes da controvérsia,

inexistindo omissão, contradição, obscuridade ou erro material; aplica-se a Súmula n. 83 do STJ.

5. A pretensão de nova avaliação e de individualização de lotes demanda reexame do conjunto fático-probatório, notadamente quanto à suficiência do laudo oficial e à inexistência de prova idônea de inadequação ou alteração superveniente do valor do bem; incide a Súmula n. 7 do STJ, à luz do art. 873 do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não há violação dos arts. 1.022, II, parágrafo único, e 489, § 1º, IV, da Lei n. 13.105/2015 quando o acórdão enfrenta fundamentadamente os pontos relevantes da controvérsia. 2. A revisão de conclusão sobre a suficiência da avaliação judicial e a necessidade de nova avaliação de bem penhorado esbarra na Súmula n. 7 do STJ, por demandar revolvimento do acervo fático-probatório.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 13.105/2015, arts. 1.022, II, parágrafo único; 489, § 1º, IV; 872, § 1º; 873.

Jurisprudência relevante citada: STJ/Súmula n. 83; STJ/Súmula n. 7; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.840.317/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgados em 16/6/2025; STJ, AgInt no AREsp n. 2.460.555/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.494.296/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024; STJ, AgInt no AREsp n. 1.749.849/GO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 3/5/2021.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JOSÉ TADEU NUNES FILHO contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, por incidência da Súmula n. 83 do STJ e da Súmula n. 7 do STJ, quanto às teses de negativa de prestação jurisdicional (art. 1.022 do CPC) e de reavaliação de bem (arts. 872 e 873 do CPC), respectivamente.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª Região em agravo de instrumento nos autos de execução de título extrajudicial.

O julgado foi assim ementado (fl. 45):

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL RURAL. AVALIAÇÃO. SACAS DE SOJA. VARIAÇÃO DO PREÇO.

1. A jurisprudência desta Corte, nos termos do art. 873 do CPC, para a reavaliação do bem é imprescindível que o interessado demonstre, de forma contundente, a inadequação do valor atribuído ao bem pelo Oficial de Justiça-avaliador.
2. A simples alegação de que o valor atribuído ao bem não condiz com o valor de mercado, desacompanhada de prova idônea, não enseja a submissão do bem à nova avaliação.
3. Em que pese a natural variação do preço da saca de soja, tal índice não implica em automática valorização do imóvel e no mesmo patamar.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nesses termos (fl. 71):

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. REDISCUSSÃO. PREQUESTIONAMENTO. OMISSÃO. NÃO OCORRÊNCIA.

1. Os embargos de declaração pressupõem a presença de omissão, contradição, obscuridade ou erro material na decisão embargada.
2. A pretensão de reexame de matéria sobre a qual já houve pronunciamento do órgão julgador desafia recurso próprio, não justificando a interposição de embargos de declaração.
3. Com a superveniência do CPC/2015, a pretensão ao prequestionamento numérico dos dispositivos legais, sob alegação de omissão, não mais se justifica.
4. O princípio da fundamentação qualificada das decisões é de mão dupla. Se uma decisão judicial não pode ser considerada fundamentada pela mera invocação a dispositivo legal, também à parte se exige, ao invocá-lo, a demonstração de que sua incidência será capaz de influenciar na conclusão a ser adotada no processo.
5. Tendo havido exame sobre todos os argumentos deduzidos e capazes de influenciar na conclusão adotada no acórdão, os embargos devem ser rejeitados.

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

a) 872, § 1º, da Lei n. 13.105/2015, porque a avaliação de imóvel suscetível de cômoda divisão deve ser realizada em partes, com memorial descritivo e possíveis desmembramentos, o que teria sido ignorado nas decisões que mantiveram o laudo sem individualização dos lotes;

b) 1.022, II, parágrafo único, e 489, § 1º, IV, da Lei n. 13.105/2015, já que houve omissão no acórdão do agravo de instrumento quanto ao pedido de nova avaliação para adequação ao art. 872, falta de enfrentamento de argumentos capazes de infirmar a conclusão adotada, e negativa de prestação jurisdicional mesmo após a oposição de embargos de declaração;

c) 873, da Lei n. 13.105/2015, porquanto foi mencionado como fundamento autorizativo de nova avaliação, sem ter sido indicado como violado nas razões;

Requer o provimento do recurso, seja admitido para conhecimento e recebimento, reforme o acórdão recorrido para decretar a nulidade por deficiência de fundamentação e negativa de prestação jurisdicional e para que se determine a elaboração de novo laudo de avaliação com individualização e descrição dos imóveis penhorados, nos termos do art. 872, § 1º, da Lei n. 13.105/2015.

Contrarrazões às fls. 112-121.

É o relatório.

VOTO

I -Negativa de prestação jurisdicional

Sustenta o agravante haver violação dos arts. 1.022, II, parágrafo único, e 489, § 1º, IV, da Lei n. 13.105/2015, tendo ocorrido omissão quanto ao pedido de nova avaliação para adequação ao art. 872.

Afasta-se a alegada ofensa ao art. 1.022, II, do CPC, visto que a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro, objetivo e fundamentado, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido.

Esclareça-se que o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

No caso, o tribunal a quo enfrentou, de forma fundamentada e analítica, a questão da correção da avaliação do imóvel rural penhorado e impossibilidade de nova avaliação sem fundamentação idônea.

Confira-se (fls. 43-44):

Conforme a jurisprudência desta Corte, nos termos do art. 873 do CPC, para a reavaliação do bem é imprescindível que o interessado demonstre, de forma contundente, a inadequação do valor atribuído ao bem pelo Oficial de Justiça-avaliador.

(...)

No caso, não foram aportados aos autos elementos que demonstrem ser inadequada a avaliação conduzida pelo Oficial de Justiça (evento 63, AUTO2), cujo procedimento atendeu o art. 7º, V, da Lei nº 6.830/80 c/c o art. 870 do CPC. A simples alegação de que o valor atribuído ao bem não condiz com o valor de mercado, desacompanhada de prova idônea, não enseja a submissão do bem à nova avaliação.

(...)

No caso dos autos, o Oficial de Justiça avaliou os imóveis utilizando o método comparativo a sacas de soja, metodologia que constitui referência usual nos ambientes de produção agrícola, tendo fixado os valores em reais (evento 63, AUTO2).

Reside a pretensão do agravante na atualização do valor de avaliação do bem penhorado conforme a valorização da cotação da saca de soja.

Caso análogo já foi decidido por este Tribunal, o qual afastou a pretensão de "que a cada mudança (aumento ou redução) do valor da soja haveria valorização ou depreciação do preço do hectare, após a avaliação", pois tal efeito "daria margem a insegurança e prejuízo às partes e ao arrematante, de forma que é inviável a

equiparação do valor do imóvel ao da cotação da saca de soja no dia da hasta pública" (TRF4, AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5010657- 97.2019.4.04.0000, 4ª Turma, Desembargador Federal CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, POR UNANIMIDADE, JUNTADO AOS AUTOS EM 29/05/2019).

Deste modo, em que pese a natural variação do preço da saca de soja, entendo que tal índice não implica em automática valorização do imóvel e no mesmo patamar.

De outra parte, o executado não trouxe aos autos efetiva demonstração de que houve real valorização dos imóveis penhorados, limitando-se a juntar apenas um laudo de avaliação particular. Sequer juntou cópias de operações de venda de terrenos próximos.

Assim, não há falar, na hipótese, em violação ao art. 1.022 do CPC/2015, porquanto a prestação jurisdicional foi dada na medida da pretensão deduzida, de vez que os votos condutores do acórdão recorrido e do aresto proferido em sede de Embargos de Declaração apreciaram fundamentadamente, de modo coerente e completo, as questões necessárias à solução da controvérsia, dando-lhes, contudo, solução jurídica diversa da pretendida pelo agravante.

II - Arts. 872, § 1º e 873, do CPC

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão homologatória de avaliação de imóvel penhorado em execução de título extrajudicial, com pleito de nova avaliação e de adequação do laudo aos critérios técnicos do art. 872, § 1º, da Lei n. 13.105/2015.

O agravante sustenta que a avaliação de imóvel suscetível de cômoda divisão deve ser realizada em partes, com memorial descritivo e possíveis desmembramentos, o que teria sido ignorado nas decisões que mantiveram o laudo sem individualização dos lotes.

No caso, o tribunal *a quo*, ao enfrentar o tema, fundamentadamente e atento ao contexto fático dos autos, entendeu que não foram aportados aos autos

elementos que demonstrem ser inadequada a avaliação conduzida pelo Oficial de Justiça, e que o agravante não trouxe aos autos efetiva demonstração de que houve real valorização dos imóveis penhorados.

Transcrevo excerto do voto (fls. 43-44):

No caso, não foram aportados aos autos elementos que demonstrem ser inadequada a avaliação conduzida pelo Oficial de Justiça (evento 63, AUTO2), cujo procedimento atendeu o art. 7º, V, da Lei nº 6.830/80 c/c o art. 870 do CPC. A simples alegação de que o valor atribuído ao bem não condiz com o valor de mercado, desacompanhada de prova idônea, não enseja a submissão do bem à nova avaliação.

(...)

No caso dos autos, o Oficial de Justiça avaliou os imóveis utilizando o método comparativo a sacas de soja, metodologia que constitui referência usual nos ambientes de produção agrícola, tendo fixado os valores em reais (evento 63, AUTO2). Reside a pretensão do agravante na atualização do valor de avaliação do bem penhorado conforme a valorização da cotação da saca de soja.

Caso análogo já foi decidido por este Tribunal, o qual afastou a pretensão de "que a cada mudança (aumento ou redução) do valor da soja haveria valorização ou depreciação do preço do hectare, após a avaliação", pois tal efeito "daria margem a insegurança e prejuízo às partes e ao arrematante, de forma que é inviável a equiparação do valor do imóvel ao da cotação da saca de soja no dia da hasta pública" (TRF4, AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5010657- 97.2019.4.04.0000, 4ª Turma, Desembargador Federal CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, POR UNANIMIDADE, JUNTADO AOS AUTOS EM 29/05/2019).

Deste modo, em que pese a natural variação do preço da saca de soja, entendo que tal índice não implica em automática valorização do imóvel e no mesmo patamar.

De outra parte, o executado não trouxe aos autos efetiva demonstração de que houve real valorização dos imóveis penhorados, limitando-se a juntar apenas um laudo de avaliação particular. Sequer juntou cópias de operações de venda de terrenos próximos.

A revisão do entendimento firmado na instância de origem, para fins de se entender que havia elementos para nova avaliação do bem, implicaria em revolvimento das provas dos autos.

Registre-se que o Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que cabe ao tribunal de origem apurar os requisitos que autorizam a realização de nova avaliação, conforme o artigo 873 do Código de Processo Civil, implicando em

apuração do contexto fático-probatório, sendo inviável o reexame em sede de recurso especial.

Sobre o tema:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. INVENTÁRIO. SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA DA PARTILHA. PEDIDO DE REAVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DO ESPÓLIO. DESNECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO JUDICIAL. AUSÊNCIA DE MUDANÇA NO CONTEXTO FÁTICO. REVISÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA 7/STJ. VIOLAÇÃO AO ART. 1.026, § 2º, DO CPC. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CARÁTER PROTETÓRIO NÃO CONFIGURADO. MULTA AFASTADA. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

1. No caso, o Tribunal a quo, após o exame acurado dos autos, das provas, dos documentos e da natureza da lide **concluiu que os ora agravantes não conseguiram trazer aos autos qualquer comprovação das alegações de desproporcionalidade ou mudança no contexto do acervo de bens do espólio, enfatizando que não se verificaram os requisitos que autorizam a realização de nova avaliação, conforme o artigo 873 do Código de Processo Civil, que admite nova avaliação apenas em casos de erro, dolo, ou majoração/diminuição do valor do bem após a avaliação.** Além disso, a Corte estadual entendeu que os ora agravantes não apresentaram elementos probatórios capazes de infirmar as conclusões do laudo pericial, limitando-se a afirmações genéricas sem embasamento técnico.

2. A modificação da conclusão do Tribunal de origem demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7/STJ.

3. Não se evidencia o intuito de procrastinação na conduta processual da parte recorrente, visto que foi oposto apenas um recurso de embargos contra o acórdão proferido pelo Tribunal local, o que, a princípio, não implica incidência da multa do art. 1.026, § 2º, do CPC.

4. Agravo interno provido. Decisão reconsiderada. Agravo conhecido.

Recurso especial parcialmente provido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.840.317/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025.)

Ainda, confirmam-se os seguintes julgados: AgInt no AREsp n. 2.460.555/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/12/2024, DJEN de 19/12/2024; AgInt no AREsp n. 2.494.296/DF, relatora

Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 26/11/2024; AgInt no AREsp n. 1.749.849/GO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 3/5/2021, DJe de 11/5/2021.

Assim, incide o óbice da Súmula n. 7 do STJ.

III - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo.**

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

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.677.436 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0232093-0

Número de Origem:

50037713820184047010 50047090920214040000

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

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 : JOSÉ TADEU NUNES FILHO

ADVOGADO : AFONSO CELSO BARREIROS - PR017202

AGRAVADO : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

ADVOGADOS : DIONE LIMA DA SILVA - RS051545

VOLNIR CARDOSO ARAGÃO - RS028906

INTERES. : AGROPECUARIA JTN LTDA.

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO -
CÉDULA DE CRÉDITO RURAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 09 de fevereiro de 2026