



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2722733 - SP(2024/0304985-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**AGRAVANTE** : **OCLACIR JOSE CABRINI JUNIOR**  
**ADVOGADOS** : **GUILHERME VILLELA - SP206243**  
: **SÉRGIO RICARDO NALINI - SP219643**  
**AGRAVADO** : **FLORIPES MATEUS GRANADO**  
**ADVOGADO** : **SERGIO OLIVEIRA DIAS - SP154943**

### **EMENTA**

DIREITO PRIVADO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM AÇÃO DE DESPEJO COM COBRANÇA. AVALIAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL PENHORADO. NECESSIDADE DE NOVA PERÍCIA E RISCO DE PREÇO VIL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

#### **I. CASO EM EXAME**

1. Agravo interno contra decisão monocrática que manteve a inadmissão do recurso especial por ausência de demonstração de violação aos arts. 873, II e III, e 891 do CPC, incidência da Súmula n. 7 do STJ e não comprovação do dissídio jurisprudencial.
2. A controvérsia decorre de cumprimento de sentença em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, com penhora e avaliação judicial de imóvel, homologada e seguida de designação de hasta pública.
3. A Corte de origem, em agravo de instrumento, negou provimento e manteve a homologação da avaliação do bem.

#### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

4. Há três questões em discussão: (i) saber se o laudo de avaliação, elaborado há mais de três anos, está desatualizado, impondo nova perícia com base no art. 873, II e III, do CPC; (ii) saber se há risco de alienação por preço vil, à luz do art. 891 do CPC; e (iii) saber se há dissídio jurisprudencial, considerando precedente que exige atualização da avaliação quando decorrido lapso superior a dois anos entre a perícia e a hasta pública.

#### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

5. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a revisão da suficiência e da atualidade do laudo demanda reexame de fatos e provas.

6. Não se verifica a alegada violação ao art. 891 do CPC, pois o acórdão recorrido assentou que a avaliação reflete o valor de mercado do bem, afastando a impugnação do executado acerca do preço vil. Rever isso demanda a incursão no acervo fático-probatório dos autos.

7. Não se caracteriza o dissídio jurisprudencial por ausência de similitude fática, diante da complementação do laudo em 2023, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255 do RISTJ.

#### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal demanda reexame do laudo pericial e das condições do mercado para infirmar a suficiência e a atualidade da avaliação. 2. Não há dissídio jurisprudencial quando ausente a similitude fática entre o caso concreto e o paradigma, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255 do RISTJ.”

*Dispositivos relevantes citados:* CPC, arts. 872, 873, 891 e 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmula n. 7

### **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 24/03/2026 a 30/03/2026, 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, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2722733 - SP(2024/0304985-8)**

**RELATOR** : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**  
**AGRAVANTE** : **OCLACIR JOSE CABRINI JUNIOR**  
**ADVOGADOS** : **GUILHERME VILLELA - SP206243**  
: **SÉRGIO RICARDO NALINI - SP219643**  
**AGRAVADO** : **FLORIPES MATEUS GRANADO**  
**ADVOGADO** : **SERGIO OLIVEIRA DIAS - SP154943**

### **EMENTA**

DIREITO PRIVADO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EM AÇÃO DE DESPEJO COM COBRANÇA. AVALIAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL PENHORADO. NECESSIDADE DE NOVA PERÍCIA E RISCO DE PREÇO VIL. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

### **I. CASO EM EXAME**

1. Agravo interno contra decisão monocrática que manteve a inadmissão do recurso especial por ausência de demonstração de violação aos arts. 873, II e III, e 891 do CPC, incidência da Súmula n. 7 do STJ e não comprovação do dissídio jurisprudencial.
2. A controvérsia decorre de cumprimento de sentença em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, com penhora e avaliação judicial de imóvel, homologada e seguida de designação de hasta pública.
3. A Corte de origem, em agravo de instrumento, negou provimento e manteve a homologação da avaliação do bem.

### **II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

4. Há três questões em discussão: (i) saber se o laudo de avaliação, elaborado há mais de três anos, está desatualizado, impondo nova perícia com base no art. 873, II e III, do CPC; (ii) saber se há risco de alienação por preço vil, à luz do art. 891 do CPC; e (iii) saber se há dissídio jurisprudencial, considerando precedente que exige atualização da avaliação quando decorrido lapso superior a dois anos entre a perícia e a hasta pública.

### **III. RAZÕES DE DECIDIR**

5. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a revisão da suficiência e da atualidade do laudo demanda reexame de fatos e provas.

6. Não se verifica a alegada violação ao art. 891 do CPC, pois o acórdão recorrido assentou que a avaliação reflete o valor de mercado do bem, afastando a impugnação do executado acerca do preço vil. Rever isso demanda a incursão no acervo fático-probatório dos autos.

7. Não se caracteriza o dissídio jurisprudencial por ausência de similitude fática, diante da complementação do laudo em 2023, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255 do RISTJ.

#### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

8. Agravo interno desprovido.

Tese de julgamento: “1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando a pretensão recursal demanda reexame do laudo pericial e das condições do mercado para infirmar a suficiência e a atualidade da avaliação. 2. Não há dissídio jurisprudencial quando ausente a similitude fática entre o caso concreto e o paradigma, nos termos do art. 1.029, § 1º, do CPC e do art. 255 do RISTJ.”

*Dispositivos relevantes citados:* CPC, arts. 872, 873, 891 e 1.029, § 1º; RISTJ, art. 255

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, Súmula n. 7

### **RELATÓRIO**

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por OCLACIR JOSE CABRINI JUNIOR contra decisão da Presidência da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que inadmitiu o recurso especial, ao fundamento de ausência de demonstração de violação aos arts. 873, II e III, e 891 do Código de Processo Civil, incidência da Súmula 7 do STJ e não comprovação do dissídio jurisprudencial.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo proferido em agravo de instrumento nos autos de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, em fase de cumprimento de sentença.

O julgado foi assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Despejo por Falta de Pagamento c. c. Cobrança. Contrato de Locação de Imóvel Comercial. Fase de cumprimento de

sentença. DECISÃO que, dentre outras deliberações, homologou o laudo de avaliação do imóvel penhorado. INCONFORMISMO do executado deduzido no Recurso. EXAME: Laudo de avaliação elaborado por Avaliador de confiança do Juízo de origem, fundamentado em elementos seguros de convicção, que deve prevalecer por revelar o real valor de mercado do bem penhorado. Observância do artigo 872 do Código de Processo Civil. Mera alegação genérica de prejuízo que não afasta a regularidade da metodologia utilizada na perícia, que foi conclusiva quanto à avaliação do imóvel. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

No recurso especial, além da divergência jurisprudencial, o recorrente aponta violação aos arts. 873, II e III, e 891 do Código de Processo Civil, sustentando, em síntese, a necessidade de realização de nova avaliação do imóvel penhorado, porquanto o laudo pericial teria sido elaborado há mais de três anos, circunstância apta a ensejar desatualização do valor de mercado e risco de alienação por preço vil.

Alega, ainda, dissídio jurisprudencial com julgado desta Corte que reconheceu a necessidade de atualização da avaliação quando decorrido lapso temporal superior a dois anos entre a perícia e a hasta pública.

Requer o provimento do recurso especial para que seja determinada a realização de nova perícia e o cancelamento das hastas públicas designadas.

É o relatório.

## VOTO

A controvérsia tem origem em cumprimento de sentença decorrente de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, no qual foi penhorado imóvel do executado.

Realizada avaliação judicial em setembro de 2020, posteriormente complementada em agosto de 2023, o Juízo de primeiro grau homologou o laudo pericial e determinou o prosseguimento da execução com designação de hasta pública. Interposto agravo de instrumento pelo executado, o Tribunal de origem negou-lhe provimento, mantendo a homologação da avaliação.

No recurso especial, a parte recorrente aponta violação aos arts. 873, II e III, e 891 do Código de Processo Civil.

Verifica-se que o Tribunal de origem consignou, de forma expressa, que o laudo pericial foi elaborado por profissional de confiança do juízo, com observância do art. 872 do CPC, tendo sido posteriormente complementado em 1º/8/2023, ocasião em que o perito reiterou o valor atribuído ao bem, afastando a alegação de decurso de grande lapso temporal.

A tese recursal funda-se na premissa de que a avaliação teria sido realizada há mais de três anos e, por isso, estaria desatualizada, impondo-se nova perícia com base no art. 873 do CPC.

Ocorre que o acórdão recorrido registrou, expressamente, a existência de complementação do laudo em 2023, oportunidade em que o *expert* manteve o valor anteriormente fixado. A conclusão quanto à suficiência e atualidade da avaliação decorreu da análise concreta dos elementos probatórios constantes dos autos.

A revisão desse entendimento, para acolher a alegação de desatualização do valor do imóvel e necessidade de nova avaliação, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, especialmente quanto à efetiva defasagem do laudo, às condições do mercado imobiliário local e à adequação da metodologia empregada pelo perito. Incide, portanto, o óbice da Súmula 7 do STJ.

No que se refere à alegada violação ao art. 891 do CPC, a parte recorrente sustenta risco de alienação por preço vil. Todavia, o Tribunal de origem não reconheceu qualquer indício de preço vil, ao contrário, assentou que o laudo reflete o real valor de mercado do bem, afastando a impugnação apresentada pelo executado.

Também nesse ponto, a pretensão recursal pressupõe rediscussão das circunstâncias fáticas do caso concreto, notadamente a compatibilidade entre o

valor atribuído ao imóvel e o mercado local, providência vedada em sede de recurso especial.

Quanto à divergência jurisprudencial, não se verifica a necessária similitude fática entre o acórdão recorrido e o paradigma invocado. No precedente indicado, a controvérsia envolvia leilão realizado mais de dois anos após avaliação homologada, sem atualização do valor. No caso dos autos, houve complementação do laudo em 2023, circunstância expressamente considerada pelo Tribunal local para afastar a alegação de defasagem. A ausência de identidade fática impede o reconhecimento do dissídio, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255 do RISTJ.

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

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 2.722.733 / SP**  
**PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0304985-8

Número de Origem:

10147642320148260506 20125202120248260000 20240000261208

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

### **Relator**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Presidente da Sessão**

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

### **Subprocuradora-Geral da República**

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

### **Secretário**

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

AGRAVANTE : OCLACIR JOSE CABRINI JUNIOR

ADVOGADOS : GUILHERME VILLELA - SP206243

SÉRGIO RICARDO NALINI - SP219643

AGRAVADO : FLORIPES MATEUS GRANADO

ADVOGADO : SERGIO OLIVEIRA DIAS - SP154943

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO  
DE IMÓVEL

### **TERMO**

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, 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, 30 de março de 2026