



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2759163 - SP (2024/0374352-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ZILDA SMOKOWISKY
AGRAVANTE : FATIMA DE LOURDES SMOKOWISKY BARBOSA
AGRAVANTE : ROSMEIRI SMOKOWISKY KRONEMBERGER
AGRAVANTE : LUCY APARECIDA SMOKOWISKY
AGRAVANTE : L A P S (MENOR)
AGRAVANTE : L A P S (MENOR)
AGRAVANTE : V A P F - POR SI E REPRESENTANDO
ADVOGADO : RICARDO SANTOS DE SOUSA - SP220964
AGRAVADO : ZULMA CURTOLO SMOCOWISK
AGRAVADO : ROSANA CRISTINA SMOCOWISK
AGRAVADO : JOAO REYNALDO SMOCOWISKY
AGRAVADO : WALLY CEZAR DA FONSECA SMOCOWISKY
AGRAVADO : ROSANGELA SMOCOWISK MIRANDA
AGRAVADO : CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA MIRANDA
AGRAVADO : RICARDO JOSE SMOCOWISK
AGRAVADO : RENATA ANDREA DINELLI SMOCOWISK
ADVOGADOS : IRINEU CARLOS DE OLIVEIRA PRADO - SP025686
MARIANA CASSAVIA CARRARA BONCOMPAGNI -
SP259219

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. AVALIAÇÃO. NOVA PERÍCIA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Na hipótese, modificar a conclusão do acórdão recorrido, concernente à necessidade de nova perícia, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra na Súmula nº 7/STJ.

2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

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 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrichi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026.

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2759163 - SP(2024/0374352-5)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : ZILDA SMOKOWISKY
AGRAVANTE : FATIMA DE LOURDES SMOKOWISKY BARBOSA
AGRAVANTE : ROSMEIRI SMOKOWISKY KRONEMBERGER
AGRAVANTE : LUCY APARECIDA SMOKOWISKY
AGRAVANTE : L A P S (MENOR)
AGRAVANTE : L A P S (MENOR)
AGRAVANTE : V A P F - POR SI E REPRESENTANDO
ADVOGADO : RICARDO SANTOS DE SOUSA - SP220964
AGRAVADO : ZULMA CURTOLO SMOCOWISK
AGRAVADO : ROSANA CRISTINA SMOCOWISK
AGRAVADO : JOAO REYNALDO SMOCOWISKY
AGRAVADO : WALLY CEZAR DA FONSECA SMOCOWISKY
AGRAVADO : ROSANGELA SMOCOWISK MIRANDA
AGRAVADO : CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA MIRANDA
AGRAVADO : RICARDO JOSE SMOCOWISK
AGRAVADO : RENATA ANDREA DINELLI SMOCOWISK
ADVOGADOS : IRINEU CARLOS DE OLIVEIRA PRADO - SP025686
MARIANA CASSAVIA CARRARA BONCOMPAGNI -
SP259219

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. AVALIAÇÃO. NOVA PERÍCIA. REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Na hipótese, modificar a conclusão do acórdão recorrido, concernente à necessidade de nova perícia, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra na Súmula nº 7/STJ.
2. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por ZILDA SMOKOWISKY e OUTROS contra decisão que inadmitiu recurso especial.

O apelo extremo, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, insurge-se contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo assim ementado:

"AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - DEMANDA CUMULADA COM PEDIDO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA - INSURGÊNCIA DOS RÉUS - IMPUGNAÇÃO DO LAUDO PERICIAL - DESCABIMENTO - AUSÊNCIA DE MÁCULA NA PERÍCIA JUDICIAL, QUE SE PAUTOU EM PESQUISA MERCADOLÓGICA E APONTOU VALOR

Sem embargos de declaração.

No recurso especial (e-STJ fls. 430/454), a parte recorrente alega violação do art. 480, *caput*, do Código de Processo Civil ante a necessidade de nova perícia porque o laudo seria inconclusivo e contraditório, com aplicação indevida de "fator oferta" e depreciação sem justificativa, o que teria gerado cerceamento de defesa na definição do valor de mercado do imóvel a ser alienado.

Com as contrarrazões (e-STJ fls. 457/460), o recurso especial foi inadmitido, dando ensejo à interposição do presente agravo.

O Ministério Público Federal, em seu parecer, se manifestou pela não intervenção. (e-STJ fls. 511/513)

É o relatório.

VOTO

Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial.

A insurgência não merece prosperar.

No que concerne à alegada ofensa ao art. 480, *caput*, do CPC, as conclusões do Tribunal de origem decorreram inquestionavelmente da análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos, o que se pode aferir da leitura dos fundamentos do julgado atacado, ora colacionados na parte que interessa:

"Isso porque, ao contrário do alegado pelos apelantes, não há nenhuma mácula na perícia judicial realizada, a qual se pautou em pesquisa mercadológica e apontou valor compatível com o praticado no mercado (fls. 213/265).

Com efeito, as alegações dos apelantes foram devidamente esclarecidas pelo expert às fls. 316/320.

A par disso, conforme apurado pelo laudo pericial, 'os dados utilizados tanto pela perícia quanto pela municipalidade para a apuração do valor são os mesmos, quais sejam, área de terreno e construção. Os critérios de avaliação não destoam entre si. (...) a determinação do valor de um imóvel é realizada através de critério de cálculo fundamentado para a data base pretendida, sendo que, contínuas atualizações de valor unitário apurado de forma pretérita certamente não vão refletir o valor de mercado local e na data base pretendida, mormente ante a ausência de pesquisa mercadológica local' (fls. 318)

Desse modo, estando o laudo de acordo com o critério de cálculo estabelecidos nas Normas de Avaliações de Imóveis, conclui-se que a razão não está com os apelantes e a r. sentença deve ser prestigiada." (e-STJ fls. 423/424)

Nesse contexto, não há como afastar a incidência da Súmula nº 7/STJ, visto que o acolhimento da pretensão recursal demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, com relação aos critérios estabelecimentos na perícia para avaliação do imóvel, procedimento inviável ante a natureza excepcional da via eleita.

A propósito:

"CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. PLANO DE SAÚDE. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO NCPC. OMISSÃO. NÃO VERIFICADA. DISPENSA DA PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL.

SISTEMA DA LIVRE PERSUASÃO RACIONAL DO MAGISTRADO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N.º 7 DO STJ. HOME CARE. DEVER DE COBERTURA. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL. INVIABILIDADE DE REEXAME. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. DANOS MORAIS DEMONSTRADOS NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INVIABILIDADE DE REEXAME. QUANTUM INDENIZATÓRIO QUE NÃO SE REVELA EXCESSIVO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, cabe ao Juiz, como destinatário final da prova, respeitando os limites adotados pelo CPC, decidir pela produção probatória necessária à formação do seu convencimento. O Tribunal estadual assentou que não era necessária a produção de prova pericial. Alterar as conclusões do acórdão impugnado exigiria incursão fático-probatória, em afronta a Súmula n.º 7 do STJ.

(...)

8. Agravo interno não provido."

(AgInt no REsp 1.980.863/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Terceira Turma, DJe de 17/8/2022.)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. EXTINÇÃO. PRAZO MÍNIMO. COMPROVAÇÃO. AUSÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PROVA ORAL. INDEFERIMENTO. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. IMPRESCINDIBILIDADE DA PROVA. JUÍZO. MATÉRIA FÁTICA. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ . DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA. INEXISTÊNCIA.

(...)

4. O nosso sistema processual civil é orientado pelo princípio do livre convencimento motivado, cabendo ao julgador determinar as provas que entender necessárias à instrução do processo, bem como indeferir aquelas que considerar inúteis ou protelatórias.

5. Modificar a conclusão do tribunal de origem, soberano quanto à análise da necessidade ou não de se produzir outras provas, além daquelas já constantes dos autos, demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, haja vista o óbice da Súmula nº 7/STJ .

(...)

8. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp 1.236.687/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, DJe 4/5/2018 – grifou-se.)

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

Deixa-se de majorar os honorários sucumbenciais, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, tendo em vista que não foram arbitrados na origem.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

AREsp 2.759.163 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0374352-5

Número de Origem:

10052134020188260292 10137008520218260003 20240000186644

Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. JANICE AGOSTINHO BARRETO ASCARI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ZILDA SMOKOWISKY

AGRAVANTE : FATIMA DE LOURDES SMOKOWISKY BARBOSA

AGRAVANTE : ROSMEIRI SMOKOWISKY KRONEMBERGER

AGRAVANTE : LUCY APARECIDA SMOKOWISKY

AGRAVANTE : L A P S (MENOR)

AGRAVANTE : L A P S (MENOR)

AGRAVANTE : V A P F - POR SI E REPRESENTANDO

ADVOGADO : RICARDO SANTOS DE SOUSA - SP220964

AGRAVADO : ZULMA CURTOLO SMOCOWISK

AGRAVADO : ROSANA CRISTINA SMOCOWISK

AGRAVADO : JOAO REYNALDO SMOCOWISKY

AGRAVADO : WALLY CEZAR DA FONSECA SMOCOWISKY

AGRAVADO : ROSANGELA SMOCOWISK MIRANDA

AGRAVADO : CARLOS ROBERTO DE OLIVEIRA MIRANDA

AGRAVADO : RICARDO JOSE SMOCOWISK

AGRAVADO : RENATA ANDREA DINELLI SMOCOWISK

ADVOGADOS : IRINEU CARLOS DE OLIVEIRA PRADO - SP025686

MARIANA CASSAVIA CARRARA BONCOMPAGNI - SP259219

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/06/2026 a 15/06/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Daniela Teixeira, Nancy Andrighi e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 15 de junho de 2026