SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2782072 - SP (2024/0412524-5)

RELATORA	:	MINISTRA NANCY ANDRIGHI
AGRAVANTE	:	FRANCISCO RICARDO MARTINS
ADVOGADO	:	ROBSON CAVALIERI - SP146941
AGRAVADO	:	CONDOMINIO ESTANCIA MARAMBAIA
ADVOGADO	:	JOSE LUIZ GUGELMIN - SP078596

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACÓRDÃO RECORRIDO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ART. 489 DO CPC. OFENSA CARACTERIZADA.

1. Ação de cobrança, em fase de cumprimento de sentença.
2. Caracteriza-se a ofensa ao art. 489 do CPC nas hipóteses em que o Tribunal de origem deixa de fundamentar suficiente o acórdão recorrido, deixando de esgotar com a prestação jurisdicional.
3. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e provido.

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 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 16 de setembro de 2025.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA50557648 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 16/09/2025 13:24:25
Publicação no DJEN/CNJ de 18/09/2025. Código de Controle do Documento: 3473e1fa-b188-4936-b63e-bee9abd56276

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2782072 - SP (2024/0412524-5)

RELATORA	:	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
AGRAVANTE	:	FRANCISCO RICARDO MARTINS
ADVOGADO	:	ROBSON CAVALIERI - SP146941
AGRAVADO	:	CONDOMINIO ESTANCIA MARAMBAIA
ADVOGADO	:	JOSE LUIZ GUGELMIN - SP078596

EMENTA

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ACÓRDÃO RECORRIDO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. ART. 489 DO CPC. OFENSA CARACTERIZADA.
1. Ação de cobrança, em fase de cumprimento de sentença.
2. Caracteriza-se a ofensa ao art. 489 do CPC nas hipóteses em que o Tribunal de origem deixa de fundamentar suficiente o acórdão recorrido, deixando de esgotar com a prestação jurisdicional.
3. Agravo conhecido. Recurso especial conhecido e provido.

RELATÓRIO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGUI

Examina-se agravo interposto por FRANCISCO RICARDO MARTINS contra decisão que negou seguimento a recurso especial fundamentado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Agravo em recurso especial interposto em: 25/9/2024.

Concluso ao gabinete em: 9/12/2024.

Ação: de cobrança, em fase de cumprimento de sentença, ajuizada por CONDOMINIO ESTANCIA MARAMBAIA em face de FRANCISCO RICARDO MARTINS.

Decisão interlocutória: rejeitou a impugnação à avaliação do imóvel penhorado e acolheu o laudo pericial.

Acórdão: negou provimento ao agravo de instrumento interposto por FRANCISCO RICARDO MARTINS, nos termos da seguinte ementa:

> Cumprimento de sentença. Ação de cobrança. Penhora de imóvel. Impugnação à avaliação do imóvel penhorado. Documentos unilateriais. Avaliações de um único sítio eletrônico sem identificação do avaliador.
>
> Avaliação realizada pelo expert não desqualificada.

Documento eletrônico VDA49580599 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/08/2025 15:19:53
Código de Controle do Documento: 0e047809-dfe6-4f12-a279-c9d91eb1c96b

> Imóvel avaliado em ação judicial diversa em valor muito próximo ao da avaliação da presente demanda.
>
> Decisão recorrida mantida. Recurso não provido. (e-STJ fl. 251).

Embargos de declaração: opostos por FRANCISCO RICARDO MARTINS, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação dos arts. 479, 489, §1º, IV, 805, 873, I e III, do CPC; 884, CC, além de dissídio jurisprudencial.

Sustenta, em síntese:

i) a deficiência de fundamentação do acórdão recorrido quanto aos argumentos atinentes à incorreção do laudo pericial no tocante à metragem correta e ao valor de mercado do imóvel; e

ii) a possibilidade de utilização como provas os comparativos de *sites* de venda de imóveis especializados para fins de impugnação dos valores apresentados pelo laudo pericial.

É o relatório.

VOTO

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGUI

- Da violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC

As razões recursais tecidas acerca da suposta ausência de fundamentação por parte do TJ/SP residem na alegação de que, apesar de instado a se manifestar por meio de embargos declaratórios, não analisou a questão da alegação de incorreção do laudo pericial elaborado no tocante à metragem correta e ao valor de mercado do imóvel.

Da análise do processo, contudo, constata-se que o Tribunal estadual, ao julgar os embargos de declaração opostos pela parte recorrente, não se pronunciou relativamente à luz do argumento sobre a suposta metragem correta do imóvel penhorado.

Assim, impõe-se a cassação do acórdão que apreciou os declaratórios, a fim de que seja sanado o vício suscitado, bem como a remessa dos autos ao TJ/SP, a fim de que este se pronuncie, na esteira do devido processo legal, acerca do ponto anteriormente elencado.

Logo, merece provimento o recurso especial e tem-se como prejudicado o exame das demais discussões aventadas no presente recurso.

DISPOSITIVO

Documento eletrônico VDA49580599 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/08/2025 15:19:53
Código de Controle do Documento: 0e047809-dfe6-4f12-a279-c9d91eb1c96b

Forte em tais razões, CONHEÇO do agravo para CONHECER do recurso especial e DAR-LHE PROVIMENTO para: a) anular o acórdão que julgou os embargos de declaração opostos pela parte recorrente; e b) determinar a remessa dos autos ao TJ/SP, a fim de que este se pronuncie, na esteira do devido processo legal, a respeito do supracitado ponto tido por não analisado.

Documento eletrônico VDA49580599 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/08/2025 15:19:53
Código de Controle do Documento: 0e047809-dfe6-4f12-a279-c9d91eb1c96b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AREsp 2.782.072 / SP

Número Registro: 2024/0412524-5 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00101043920088260659 101043920088260659 10104392008826065922602008 10104392008826065922602008659012008010104 20230001096176 20240000433565 21698216520238260000 216982165202382600005000 22602008 659012008010104

Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. EDUARDO KURTZ LORENZONI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : FRANCISCO RICARDO MARTINS
ADVOGADO : ROBSON CAVALIERI - SP146941
AGRAVADO : CONDOMINIO ESTANCIA MARAMBAIA
ADVOGADO : JOSE LUIZ GUGELMIN - SP078596

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO - DESPESAS CONDOMINIAIS

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/09/2025 a 15/09/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Documento eletrônico VDA50541999 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/09/2025 00:28:44
Código de Controle do Documento: 6939f65c-1f43-4c52-bd7a-03d90b57cf5d

Brasília, 15 de setembro de 2025

Documento eletrônico VDA50541999 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 16/09/2025 00:28:44
Código de Controle do Documento: 6939f65c-1f43-4c52-bd7a-03d90b57cf5d