



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

**AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3070366 - PR
(2025/0379689-5)**

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
AGRAVANTE : MRI INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : MKJ IMPORTAÇÃO & COMÉRCIO LTDA
ADVOGADO : ADILSON JOSÉ FRUTUOSO - SC019419
AGRAVADO : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : EDUARDO PEREIRA DE OLIVEIRA MELLO - PR019252
ANA LETICIA PIERRI DIAS ROSA - PR033019
MAURO VINICIUS NUNES FESTA - PR056266
GABRIELA DELAZERI - PR085212
MARINEZ APARECIDA RUBIN KUHN - PR094395

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA SOBRE TERRENO ANOTADO EM DUAS MATRÍCULAS. NULIDADE DA AVALIAÇÃO JUDICIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO. SÚMULA 283 DO STF. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A subsistência de fundamento não impugnado, apto a manter a conclusão do acórdão recorrido, impõe o reconhecimento da incidência, por analogia, da Súmula n. 283 do Supremo Tribunal Federal.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

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 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 01 de junho de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3070366 - PR(2025/0379689-5)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
AGRAVANTE : MRI INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA
AGRAVANTE : MKJ IMPORTAÇÃO & COMÉRCIO LTDA
ADVOGADO : ADILSON JOSÉ FRUTUOSO - SC019419
AGRAVADO : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADOS : EDUARDO PEREIRA DE OLIVEIRA MELLO - PR019252
ANA LETICIA PIERRI DIAS ROSA - PR033019
MAURO VINICIUS NUNES FESTA - PR056266
GABRIELA DELAZERI - PR085212
MARINEZ APARECIDA RUBIN KUHN - PR094395

EMENTA

AGRAVO INTERNO. AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AGRADO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA SOBRE TERRENO ANOTADO EM DUAS MATRÍCULAS. NULIDADE DA AVALIAÇÃO JUDICIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA A FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO. SÚMULA 283 DO STF. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7 DO STJ. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A subsistência de fundamento não impugnado, apto a manter a conclusão do acórdão recorrido, impõe o reconhecimento da incidência, por analogia, da Súmula n. 283 do Supremo Tribunal Federal.
2. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória(Súmula 7/STJ).
3. Agravo interno a que se nega provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão de fls. 129/131, de minha relatoria, que conheci do agravo para não conhecer do recurso especial, em razão da incidência das Súmulas 283 do Supremo Tribunal Federal e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

Em suas razões (fls. 135/137), a agravante sustenta que não cabe a incidência da Súmula 283/STF, visto que teria impugnado os fundamentos do acórdão recorrido.

Afirma que não é o caso de aplicação da Súmula 7/STJ, por não pretender a reanálise dos fatos e provas da demanda, mas sim a demonstração da afronta aos dispositivos legais apontados.

Impugnação às fls. 141/154

É o relatório.

VOTO

Em que pese o arrazoado, observa-se que a parte agravante não trouxe argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que embasaram a decisão agravada, o que faz subsistir o entendimento nela externado.

Em síntese, nas razões do recurso especial, a parte recorrente defende a anulação da penhora realizada por insuficiência de características do imóvel.

Como constou na decisão agravada, a Corte local consignou no acórdão recorrido que (fls. 39/40):

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face de decisão — proferida pela magistrada, KARINE PERETI DE LIMA ANTUNES — pela qual rejeitou arguição de nulidade de penhora (mov. 301.1/orig.).

Presentes os pressupostos de admissibilidade — tempestividade, preparo, extrínsecos regularidade formal e inexistência de fato impeditivo —, e — legitimidade, interesse e cabimento — intrínsecos merece ser conhecido o presente recurso.

Cinge-se a controvérsia recursal acerca da arguição da nulidade sobre o laudo de avaliação do imóvel descrito no termo de penhora (mov. 85.1/orig.), entendendo as executadas que não incorreram em inovação de teses argumentativas ao questionar o fato de a avaliação judicial não considerar a existência de duas matrículas no terreno, o que por certo, configuraria nulidade na penhora.

Do cotejo dos autos principais, verifica-se que as executadas de fato não alegaram a questão das duas matrículas do imóvel (nº 20.071 e nº 16.364) apenas em sede de embargos de declaração, mas logo após o retorno da carta precatória houve manifestação nesse sentido (mov. 271.4 e 275/orig.). Na referida manifestação, os pontos questionados se resumem as matrículas e ao valor estipulado na avaliação, o qual supostamente estaria em desacordo com a média do mercado, tanto que a decisão posterior a estes questionamentos determinou nova avaliação do bem com a devida indicação da metodologia, bem como nomeou perito especializado (mov. 278 /orig.), sendo que desta decisão, houve então a oposição dos embargos de declaração que ensejaram o contexto da decisão ora agravada.

Em que pese, as executadas já tivessem demonstrado desacordo com avaliação pretérita (mov. 211/orig.), sem terem apontado o fato das matrículas distintas, na oportunidade subsequente já trouxeram aos autos tal informação, em via própria de impugnação, de modo que não seria possível entender ter sido esta tese inaugurada apenas em embargos de declaração (mov. 293/orig.).

Entretanto, reconhecer que não houve inovação nas teses argumentativas não resulta no reconhecimento da arguição de nulidade, na medida em que, como é sabido, a norma prevista no /CPC, determina que a avaliação judicial deverá art. 872 conter na vistoria ou no laudo a especificação dos “I - os bens, com as suas . características, e o estado em que se encontram; II - o valor dos bens.” (...) A avaliação realizada por carta precatória (mov. 171.4/orig.), embora não observe todos os requisitos de especificação do bem, foi desconsiderada pelo Juízo quando acolheu a tese das executadas e determinou nova avaliação judicial, nestes termos:

... 3. Em prosseguimento, diante das alegações da parte executada e, considerando que a avaliação do oficial de justiça não possui indicada metodologia em referência ao valor apresentado, determino nova avaliação, a ser realizado por perito especializado, cujo laudo será custeado

pela parte executada. (mov. 278/orig.) Por esta razão, não houve violação a norma processual e tampouco configuração de nulidade na penhora, porquanto o suposto prejuízo alegado pelas agravantes será evitado com a nova avaliação, a qual, conforme já expressado pela decisão supracitada, deverá conter maior informações sobre o método de avaliação, bem como, a observância completa da norma do /CPC, de modo a especificar e art. 872 considerar todas do bem, o que inclui as duas matrículas, e se isso pode ou não influenciar no valor da coisa. as características Neste sentido, impõe-se o não provimento do recurso de agravo de instrumento em razão da inexistência de nulidade a ser reconhecida.

Por outro lado, em suas razões, a parte recorrente apenas alega que: i) "no ato da avaliação não foi considerado a existência de que no bem, objeto da penhora há dois (02) dois terrenos limítrofes no local que formam um único terreno, qual claramente, altera as características do imóvel, e conseqüentemente, seu valor" (fl. 61); ii) deve ser anulada a penhora realizada por insuficiência de características do imóvel.

Ocorre que as razões de recurso especial, de fato, não apresentaram impugnação específica aos referidos fundamentos, atraindo a incidência do enunciado de Súmula 283 do STF, aplicado analogicamente.

Além do mais, do que se observa da leitura dos trechos do acórdão recorrido, acima transcritos, as conclusões do órgão julgador local acerca das questões alegadas no presente recurso foram entabuladas após a análise detida dos elementos fático-probatórios dos autos.

A revisão dos referidos entendimentos, portanto, demandaria nova investigação acerca dos fatos e provas contidos no processo, de modo que o recurso especial esbarra no óbice da Súmula 7 do STJ.

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AgInt no AREsp 3.070.366 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0379689-5

Número de Origem:

00252603120188160001 00909093320248160000 00947405520258160000 252603120188160001
909093320248160000 947405520258160000 94740552025816000000252603120188160001

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MRI INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA

AGRAVANTE : MKJ IMPORTAÇÃO & COMÉRCIO LTDA

ADVOGADO : ADILSON JOSÉ FRUTUOSO - SC019419

AGRAVADO : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

ADVOGADOS : EDUARDO PEREIRA DE OLIVEIRA MELLO - PR019252

ANA LETICIA PIERRI DIAS ROSA - PR033019

MAURO VINICIUS NUNES FESTA - PR056266

GABRIELA DELAZERI - PR085212

MARINEZ APARECIDA RUBIN KUHN - PR094395

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MRI INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA

AGRAVANTE : MKJ IMPORTAÇÃO & COMÉRCIO LTDA

ADVOGADO : ADILSON JOSÉ FRUTUOSO - SC019419

AGRAVADO : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

ADVOGADOS : EDUARDO PEREIRA DE OLIVEIRA MELLO - PR019252

ANA LETICIA PIERRI DIAS ROSA - PR033019

MAURO VINICIUS NUNES FESTA - PR056266

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 01 de junho de 2026