SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3135775 - MG (2025/0498833-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	FILIPE MARCOS MONTEIRO DE MELO
AGRAVANTE	:	MARIA DO PERPETUO SOCORRO MENDES MONTEIRO MELO
ADVOGADO	:	THALES PEREIRA CASTRO - MG182195
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	HELGA LOPES SANCHEZ - SP355025
		JORGE DONIZETI SANCHEZ - MG146662
		RAFAEL BARIONI - SP281098

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. NOVA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO. AGRAVO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ nas alíneas *a* e *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, ausência de dissídio por revolvimento fático-probatório e consonância com a jurisprudência (Súmula n. 83 do STJ).
2. A controvérsia envolve agravo de instrumento na execução de título extrajudicial sobre impugnação à avaliação judicial de imóvel penhorado realizada por Oficial de Justiça e homologada.
3. A Corte de origem manteve o auto de avaliação, desproveu o agravo e assentou presunção de veracidade do laudo oficial, inexistência de erro técnico, dolo ou fundada dúvida, e suficiência descritiva do bem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 872 do CPC por ausência de descrição pormenorizada do imóvel e critérios de valoração; (ii) saber se houve violação ao art. 873 do CPC diante de erro de avaliação e fundada dúvida pela discrepância entre laudo oficial e particular; (iii) saber se o art. 870, parágrafo único, do CPC impõe nomeação de perito habilitado por exigir conhecimento técnico especializado; (iv) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por afronta aos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022 do CPC; (v) saber se a

Documento eletrônico VDA60046914 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:26
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 1d2b4d70-aec8-406f-a1fc-7fea9e8a9315

distribuição do ônus da prova e a juntada de documentos, à luz dos arts. 435 e 373, II, do CPC, autorizam nova avaliação; e (vi) saber se há dissídio jurisprudencial suficientemente demonstrado para determinar nova avaliação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não se conhece da alegada negativa de prestação jurisdicional por genericidade, incidindo a Súmula n. 284 do STF.

6. A análise da suficiência do auto de vistoria e da necessidade de perícia técnica demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

7. As teses dos arts. 435 e 373, II, do CPC e da Lei n. 8.009/1990 não foram prequestionadas, aplicando-se as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

8. O dissídio não foi comprovado por ausência de cotejo analítico (art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255, § 1º, do RISTJ), e a Súmula n. 7 do STJ obsta o exame pela alínea *c*.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 284 do STF para afastar a alegada negativa de prestação jurisdicional deduzida de forma genérica. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame da suficiência do auto de avaliação e da necessidade de perícia técnica. 3. Aplica-se as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ para afastar matérias sem prequestionamento. 4. O dissídio jurisprudencial não se comprova sem cotejo analítico, e o óbice da Súmula n. 7 do STJ impede o exame pela alínea c."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 870, parágrafo único, 872, 873, 489, § 1º, IV e VI, 1.022, 435, 373, II e 1.029, § 1º; CF, art. 105, III, *a* e *c*; RISTJ, art. 255, § 1º; Lei n. 8.009/1990, arts. 1º e 5º.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmulas n. 282 e 284; STJ, Súmulas n. 7 e 211; STJ, AREsp n. 2.951.729/RN, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025; STJ, AREsp n. 3.006.550/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.744.477/RN, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025.

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 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Documento eletrônico VDA60046914 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:26
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 1d2b4d70-aec8-406f-a1fc-7fea9e8a9315

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, 14 de setembro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA60046914 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 15/09/2026 15:22:26
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: 1d2b4d70-aec8-406f-a1fc-7fea9e8a9315

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3135775 - MG (2025/0498833-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	FILIPE MARCOS MONTEIRO DE MELO
AGRAVANTE	:	MARIA DO PERPETUO SOCORRO MENDES MONTEIRO MELO
ADVOGADO	:	THALES PEREIRA CASTRO - MG182195
AGRAVADO	:	BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	:	HELGA LOPES SANCHEZ - SP355025
		JORGE DONIZETI SANCHEZ - MG146662
		RAFAEL BARIONI - SP281098

EMENTA

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. NOVA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO. AGRAVO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial contra decisão que inadmitiu recurso especial por incidência da Súmula n. 7 do STJ nas alíneas *a* e *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, ausência de dissídio por revolvimento fático-probatório e consonância com a jurisprudência (Súmula n. 83 do STJ).
2. A controvérsia envolve agravo de instrumento na execução de título extrajudicial sobre impugnação à avaliação judicial de imóvel penhorado realizada por Oficial de Justiça e homologada.
3. A Corte de origem manteve o auto de avaliação, desproveu o agravo e assentou presunção de veracidade do laudo oficial, inexistência de erro técnico, dolo ou fundada dúvida, e suficiência descritiva do bem.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há seis questões em discussão: (i) saber se houve violação do art. 872 do CPC por ausência de descrição pormenorizada do imóvel e critérios de valoração; (ii) saber se houve violação ao art. 873 do CPC diante de erro de avaliação e fundada dúvida pela discrepância entre laudo oficial e particular; (iii) saber se o art. 870, parágrafo único, do CPC impõe nomeação de perito habilitado por exigir conhecimento técnico especializado; (iv) saber se houve negativa de prestação jurisdicional por afronta aos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022 do CPC; (v) saber se a

Documento eletrônico VDA59185625 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/08/2026 20:09:06
Código de Controle do Documento: 2d319663-ce03-4b82-8b3f-28bdeafa2af4

distribuição do ônus da prova e a juntada de documentos, à luz dos arts. 435 e 373, II, do CPC, autorizam nova avaliação; e (vi) saber se há dissídio jurisprudencial suficientemente demonstrado para determinar nova avaliação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5. Não se conhece da alegada negativa de prestação jurisdicional por genericidade, incidindo a Súmula n. 284 do STF.

6. A análise da suficiência do auto de vistoria e da necessidade de perícia técnica demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

7. As teses dos arts. 435 e 373, II, do CPC e da Lei n. 8.009/1990 não foram prequestionadas, aplicando-se as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

8. O dissídio não foi comprovado por ausência de cotejo analítico (art. 1.029, § 1º, do CPC e art. 255, § 1º, do RISTJ), e a Súmula n. 7 do STJ obsta o exame pela alínea *c*.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 284 do STF para afastar a alegada negativa de prestação jurisdicional deduzida de forma genérica. 2. Incide a Súmula n. 7 do STJ para vedar o reexame da suficiência do auto de avaliação e da necessidade de perícia técnica. 3. Aplica-se as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ para afastar matérias sem prequestionamento. 4. O dissídio jurisprudencial não se comprova sem cotejo analítico, e o óbice da Súmula n. 7 do STJ impede o exame pela alínea c."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 870, parágrafo único, 872, 873, 489, § 1º, IV e VI, 1.022, 435, 373, II e 1.029, § 1º; CF, art. 105, III, *a* e *c*; RISTJ, art. 255, § 1º; Lei n. 8.009/1990, arts. 1º e 5º.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmulas n. 282 e 284; STJ, Súmulas n. 7 e 211; STJ, AREsp n. 2.951.729/RN, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025; STJ, AREsp n. 3.006.550/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026; STJ, AgInt no AREsp n. 2.744.477/RN, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por FILIPE MARCOS MONTEIRO DE MELO e por MARIA DO PERPÉTUO SOCORRO MENDES

Documento eletrônico VDA59185625 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/08/2026 20:09:06
Código de Controle do Documento: 2d319663-ce03-4b82-8b3f-28bdeafa2af4

MONTEIRO MELO contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, com fundamento na incidência da Súmula n. 7 do STJ quanto às alíneas *a* e *c* do art. 105, III, da Constituição Federal, na ausência de dissídio por envolver revolvimento do contexto fático-probatório e na consonância do acórdão recorrido com a jurisprudência desta Corte, nos termos da Súmula n. 83 do STJ (fls. 284-287).

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

Contraminuta às fls. 299-303.

O recurso especial foi interposto, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais em agravo de instrumento, nos autos de execução de título extrajudicial.

O julgado foi assim ementado (fls. 214-215):

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO POR OFICIAL DE JUSTIÇA. IMPUGNAÇÃO FUNDADA EM LAUDO PARTICULAR. AUSÊNCIA DE ERRO TÉCNICO OU FUNDADA DÚVIDA. MANUTENÇÃO DO AUTO DE AVALIAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME Agravo de instrumento interposto contra decisão que, nos autos de ação de execução de título extrajudicial, rejeitou a impugnação ao laudo de avaliação do imóvel penhorado e homologou a avaliação realizada por Oficial de Justiça. A parte agravante alega que o valor atribuído ao bem não reflete sua realidade de mercado e requer nova avaliação com base em laudo particular que indica valor superior. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO A questão em discussão consiste em definir se é cabível a realização de nova avaliação judicial do imóvel penhorado, diante de alegação de erro no laudo elaborado por Oficial de Justiça, com base em divergência quanto ao valor apresentado em laudo particular. III. RAZÕES DE DECIDIR A avaliação judicial realizada por Oficial de Justiça possui presunção de veracidade, sendo admitida a substituição por avaliação técnica apenas nas hipóteses previstas no art. 873 do CPC, como erro na avaliação, dolo do avaliador, alteração posterior no valor do bem ou fundada dúvida do juízo. O laudo particular apresentado pela parte agravante considerou o valor integral do imóvel, ao passo que a avaliação oficial incidiu sobre 50% do bem, quota efetivamente penhorada, resultando em diferença proporcional de valor que não revela erro técnico relevante. O auto de avaliação elaborado pelo Oficial descreve adequadamente o imóvel penhorado, atende aos requisitos legais e não apresenta vício que justifique

Documento eletrônico VDA59185625 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/08/2026 20:09:06
Código de Controle do Documento: 2d319663-ce03-4b82-8b3f-28bdeafa2af4

> nova avaliação, nos termos do art. 870, parágrafo único, do CPC. A mera discordância quanto ao valor atribuído ao bem, desacompanhada de demonstração de erro técnico, não constitui fundamento suficiente para refazimento do laudo. A jurisprudência do TJMG reconhece que, na ausência de vício ou impugnação fundamentada, é desnecessária a substituição da avaliação realizada por Oficial de Justiça por laudo pericial. IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso desprovido. Tese de julgamento: A avaliação judicial de imóvel penhorado realizada por Oficial de Justiça goza de presunção de veracidade, somente podendo ser substituída por nova avaliação nos casos previstos no art. 873 do CPC. A existência de laudo particular com valor diverso não constitui, por si só, fundamento suficiente para a realização de nova avaliação judicial, quando não demonstrado erro técnico, dolo ou fundada dúvida.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 872 do Código de Processo Civil, porque o acórdão recorrido homologou avaliação sem descrição pormenorizada das características do imóvel, estado de conservação e critérios de valoração, em afronta ao comando legal;

b) 873 do Código de Processo Civil, já que foram demonstrados erro de avaliação e fundada dúvida pela discrepância entre o laudo oficial (R$ 190.000,00 sobre 50% do imóvel) e o valor proporcional do laudo particular (R$ 225.000,00), impondo nova avaliação;

c) 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil, pois seriam necessários conhecimentos especializados para a avaliação imobiliária, com nomeação de perito habilitado;

d) 489, § 1º, IV e VI, e 1.022 do Código de Processo Civil, porquanto o acórdão recorrido teria incorrido em falta de fundamentação adequada e vícios sanáveis por embargos, sem enfrentar pontos relevantes sobre a insuficiência técnica do laudo oficial; e

e) 435 e 373, II, do Código de Processo Civil, visto que foram mencionados para sustentar a juntada de documentos e a distribuição do ônus da

Documento eletrônico VDA59185625 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/08/2026 20:09:06
Código de Controle do Documento: 2d319663-ce03-4b82-8b3f-28bdeafa2af4

prova quanto ao valor de mercado, sem que a Corte local tenha reconhecido a necessidade de nova avaliação.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que a "mera discordância de valores" não autoriza nova avaliação e que o auto oficial atende aos requisitos legais, divergiu dos entendimentos dos paradigmas indicados (REsp 1.997.549/MS e AREsp 2433825/DF) (fls. 245-247).

Requer o provimento do recurso para que se determine nova avaliação do imóvel, com observância dos requisitos do Código de Processo Civil; requer ainda que se admita o dissídio jurisprudencial e a reforma do acórdão para assegurar nomeação de perito técnico habilitado (fls. 248-249).

Contrarrazões às fls. 254-257.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a agravo de instrumento interposto contra decisão, nos autos de execução de título extrajudicial, que rejeitou a impugnação ao laudo de avaliação do imóvel penhorado e homologou a avaliação realizada por Oficial de Justiça.

I - Da negativa de prestação jurisdicional

A parte alega omissão e falta de fundamentação, sem apontar, de forma específica, os pontos de omissão, obscuridade ou contradição do acórdão recorrido.

Não se conhece da apontada violação, porquanto o recurso especial cinge-se a alegações genéricas e, por isso, não demonstra, com transparência e precisão, qual seria o ponto omisso, contraditório, obscuro ou deficientemente fundamentado, bem como sua importância para o deslinde da controvérsia, o que

Documento eletrônico VDA59185625 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/08/2026 20:09:06
Código de Controle do Documento: 2d319663-ce03-4b82-8b3f-28bdeafa2af4

atrai o óbice da Súmula n. 284 do STF, aplicável, por analogia, no âmbito desta Corte.

A propósito:

> PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. QUERELA NULLITATIS. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA N. 284 DO STF. SUSPENSÃO DO PROCESSO. PREJUDICIALIDADE EXTERNA. ANÁLISE DO MAGISTRADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO .
>
> **1. Não se conhece da apontada violação dos arts. 489, § 1º, e 1.022 do NCPC, porquanto o recurso especial cinge-se a alegações genéricas e, por isso, não demonstra, com transparência e precisão, qual seria o ponto omisso, contraditório, obscuro ou deficientemente fundamentado, bem como sua importância para o deslinde da controvérsia, o que atrai o óbice da Súmula n. 284 do STF, aplicável, por analogia, no âmbito desta Corte.**
>
> 2. A necessidade de suspensão do processo por prejudicialidade externa deve ser verificada pelo Juízo de primeiro grau, de acordo com as circunstâncias do caso concreto.
>
> 3. O Tribunal estadual assentou que não se justifica a suspensão do cumprimento de sentença, porquanto o pedido formulado na querela nullitatis já foi julgado improcedente. A modificação do entendimento firmado ensejaria reexame de fatos e provas, inviável em recurso especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ.
>
> 3. Agravo conhecido. Recurso especial não conhecido. (AREsp n. 2.951.729/RN, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 11/9/2025.)

II - Arts. 870, 872 e 873, todos do Código de Processo Civil

A parte recorrente afirma que houve erro de avaliação e fundada dúvida, pois a diferença proporcional entre R$ 190.000,00 e R$ 225.000,00 justificaria nova avaliação por perito. Alega ainda que o acórdão manteve laudo oficial sem descrição técnica mínima das características, estado de conservação e critérios de mercado exigidos pelo dispositivo. Sustenta, por fim, que seriam necessários conhecimentos especializados, com nomeação de perito habilitado em avaliação imobiliária.

No recurso especial, a parte sustenta que a discrepância seria suficiente para nova avaliação.

Documento eletrônico VDA59185625 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/08/2026 20:09:06
Código de Controle do Documento: 2d319663-ce03-4b82-8b3f-28bdeafa2af4

O acórdão recorrido assentou que a mera discordância de valores, sem demonstração de erro técnico, dolo ou fundada dúvida, não autoriza refazimento da avaliação, notadamente porque o laudo particular considerou a totalidade do imóvel, ao passo que a avaliação oficial tratou da fração de 50%. Concluiu que o auto descreveu adequadamente o bem penhorado e que a divergência com laudo particular, pautado no valor integral do imóvel, não evidencia erro técnico. Ademais, analisando o acervo probatório dos autos, apontou que a avaliação oficial incidiu sobre 50% do bem, com descrição suficiente, e que a diferença apontada é meramente proporcional (fls. 217-221).

Como visto, o Tribunal a quo analisou a controvérsia fundamentando-se em elementos fáticos e comparativos entre os laudos. A análise da suficiência do auto de vistoria e da necessidade de perícia técnica demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial, ante o óbice da Súmula n. 7 do STJ. A propósito:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DIVISÃO DE BEM IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E REEXAME DE PROVAS. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.
>
> I. CASO EM EXAME
>
> 1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial por ausência de violação dos arts. 489, § 1º, IV, e 1.022, II, do CPC/2015, e pela incidência da Súmula n. 7 do STJ.
>
> 2. A controvérsia decorre de apelação cível em ação de divisão de bem imóvel, com discussão sobre avaliação, divisão cômoda e alegado julgamento ultra petita.
>
> 3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau decidiu pela divisão cômoda do imóvel com base na prova dos autos.
>
> 4. A Corte de origem não conheceu do recurso adesivo por deserção e negou provimento ao recurso principal; os embargos de declaração foram rejeitados, com multa.
>
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
>
> 5. Há sete questões em discussão: (i) saber se o auto de vistoria violou o art. 872, II, do CPC por não indicar o valor do bem; (ii) saber se cabia nova avaliação por perícia técnica à luz do art. 873, I, do CPC; (iii) saber se houve violação ao art. 7 do CPC c/c art. 5, LIV, da Constituição Federal; (iv) saber se houve julgamento ultra petita em afronta ao art. 492 do CPC; (v) saber se as decisões carecem de

Documento eletrônico VDA59185625 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/08/2026 20:09:06
Código de Controle do Documento: 2d319663-ce03-4b82-8b3f-28bdeafa2af4

fundamentação suficiente à luz do art. 11 do CPC; (vi) saber se o acórdão incorreu nas hipóteses do art. 489, § 1º, do CPC;

e (vii) saber se ocorreu negativa de prestação jurisdicional nos termos do art. 1.022, II, do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não há negativa de prestação jurisdicional nem falta de fundamentação, pois o acórdão enfrentou suficientemente as questões ao concluir pela divisão cômoda do imóvel, afastando as alegações com base na prova dos autos (arts. 11, 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC/2015).

7. A análise da suficiência do auto de vistoria e da necessidade de perícia técnica demanda reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial. Incide a Súmula n. 7 do STJ.

8. Não há julgamento ultra petita, porque a definição da localização física dos quinhões é consequência lógica do pedido de divisão e da extinção do condomínio (art. 492 do CPC).

9. A alegada violação ao devido processo legal (art. 5, LIV, da Constituição Federal) não é cognoscível em recurso especial. Incide, por analogia, a Súmula n. 126 do STJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ para afastar o reexame da suficiência do laudo de vistoria e da necessidade de nova perícia técnica. 2. Não há violação aos arts. 11, 489, § 1º, e 1.022, II, do CPC/2015 quando a motivação é suficiente para o resultado. 3. Não há julgamento ultra petita na actio communi dividundo, pois a fixação da localização física dos quinhões concretiza o pedido de divisão. 4. Incide, por analogia, a Súmula n. 126 do STJ para afastar a análise de alegada ofensa ao art. 5, LIV, da Constituição Federal."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 7, 11, 489, § 1º, 492, 1.022, II, 872, II, 873, I, 85, § 11; CF, arts. 5, LIV, 105, III, a.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 126; STJ, AgInt no AREsp n. 2.577.949/GO, relator Ministro Afrânio Vilela, Segunda Turma, julgado em 7/10/2025; STJ, AREsp n. 2.809.469/MT, relatora Ministra Daniela Teixeira, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025;

STJ, AgInt no AREsp n. 1.472.974/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/2/2020. (AREsp n. 3.006.550/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 9/2/2026, DJEN de 12/2/2026.)

III - Arts. 435 e 373, II, do Código de Processo Civil e 1º e 5º da Lei n. 8.009/1990

No recurso especial, a parte recorrente alega, em termos genéricos, reforço à juntada de documentos e à distribuição do ônus probatório, bem como proteção do bem de família e necessidade de avaliação correta.

Documento eletrônico VDA59185625 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/08/2026 20:09:06
Código de Controle do Documento: 2d319663-ce03-4b82-8b3f-28bdeafa2af4

O acórdão recorrido, contudo, decidiu a impugnação à avaliação sob a ótica dos arts. 870, 872 e 873 do CPC, sem tratar especificamente das teses ora invocadas.

Não foram opostos embargos de declaração. Assim, a ausência de análise das matérias pelos acórdãos recorridos impede o conhecimento do recurso especial por falta de prequestionamento, conforme as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.

A propósito:

> DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO FICTO. AUSÊNCIA DE VÍCIO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
>
> I. Caso em exame
>
> 1. Agravo interno interposto contra decisão que negou provimento ao agravo em recurso especial em razão da ausência de prequestionamento.
>
> 2. A agravante sustenta que, com o advento do CPC de 2015, a mera oposição de embargos de declaração na origem é suficiente para considerar a matéria prequestionada, sendo desnecessária a indicação de ofensa ao art. 1.022 do CPC.
>
> 3. Pedido de instauração de incidente de assunção de competência, nos termos do art. 947 do CPC, para formação de precedente qualificado sobre a desnecessidade de indicação de ofensa ao art. 1.022 do CPC para admissão do prequestionamento ficto.
>
> II. Questão em discussão
>
> 4. A questão em discussão consiste em saber se a mera oposição de embargos de declaração é suficiente para o prequestionamento ficto, sem a necessidade de indicação de ofensa ao art. 1.022 do CPC.
>
> 5. A necessidade de instauração de incidente de assunção de competência para formação de precedente qualificado sobre a questão do prequestionamento ficto.
>
> III. Razões de decidir
>
> **6. A ausência de análise das matérias pelos acórdãos recorridos impede o conhecimento do recurso especial por falta de prequestionamento, conforme as Súmulas n. 282 do STF e 211 do STJ.**
>
> 7. O prequestionamento ficto, nos termos do art. 1.025 do CPC, exige a indicação de violação do art. 1.022 do CPC, o que não ocorreu no caso.
>
> 8. A instauração de incidente de assunção de competência é submetida ao juízo de adequação e conveniência do relator, não sendo necessária na hipótese.
>
> IV. Dispositivo e tese
>
> 9. Agravo interno desprovido e pedido de instauração de incidente de assunção de competência indeferido.
>
> **Tese de julgamento: "1. A ausência de análise das matérias pelo acórdão recorrido impede o conhecimento do recurso especial por falta de prequestionamento.** 2. O prequestionamento ficto exige a indicação de violação ao art. 1.022 do CPC. 3. A instauração de incidente de assunção de competência é submetida ao juízo de adequação e conveniência do relator".

Documento eletrônico VDA59185625 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/08/2026 20:09:06
Código de Controle do Documento: 2d319663-ce03-4b82-8b3f-28bdeafa2af4

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 1.022, 1.025, 947;
CC, art. 422.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula n. 282; STJ, Súmula n. 211; STJ, AgInt no AREsp n. 2.151.273/GO, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 14/11/2022; STJ, AgInt no AREsp n. 2.082.856/GO, relatora Ministra Regina Helena Costa, Primeira Turma, julgado em 3/10/2022. (AgInt no AREsp n. 2.744.477/RN, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 28/4/2025, DJEN de 5/5/2025.)

IV - Divergência jurisprudencial

Sustenta dissídio com paradigmas que teriam determinado nova avaliação diante de laudo oficial incompleto e discrepância relevante.

O acórdão recorrido firmou-se em fundamentos fáticos específicos: avaliação sobre 50% do bem, descrição suficiente e ausência de erro técnico, e considerou irrisória a diferença proporcional apontada, à luz das provas (fls. 217-221).

Para a interposição de recurso especial fundado na alínea c do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio jurisprudencial, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do RISTJ. Isso porque não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, pois, além de juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tidos por divergentes ou de mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados, deve a parte recorrente proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso.

Portanto, está prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial ante a não realização do devido cotejo analítico.

Ademais, a imposição do óbice da Súmula n. 7 do STJ quanto à alínea a do permissivo constitucional impede a análise do recurso pela alínea *c* sobre o mesmo tema.

Documento eletrônico VDA59185625 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/08/2026 20:09:06
Código de Controle do Documento: 2d319663-ce03-4b82-8b3f-28bdeafa2af4

V - Conclusão

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

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

É o voto.

Documento eletrônico VDA59185625 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 17/08/2026 20:09:06
Código de Controle do Documento: 2d319663-ce03-4b82-8b3f-28bdeafa2af4

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 3.135.775 / MG

Número Registro: 2025/0498833-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
08609390220258130000 10000250860921001 10000250860921002 10000250860921003
50002148620238130542 8609390220258130000

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

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	: FILIPE MARCOS MONTEIRO DE MELO
AGRAVANTE	: MARIA DO PERPETUO SOCORRO MENDES MONTEIRO MELO
ADVOGADO	: THALES PEREIRA CASTRO - MG182195
AGRAVADO	: BANCO DO BRASIL SA
ADVOGADOS	: RAFAEL BARIONI - SP281098
	JORGE DONIZETI SANCHEZ - MG146662
	HELGA LOPES SANCHEZ - SP355025
ASSUNTO	: DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - CONTRATOS BANCÁRIOS

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, 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.

Documento eletrônico VDA60022391 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:44:50
Código de Controle do Documento: d541209e-302c-4a12-b20a-53cf66ba2cc3

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60022391 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:44:50
Código de Controle do Documento: d541209e-302c-4a12-b20a-53cf66ba2cc3