SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3199925 - RS (2026/0087419-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	LUCY JARDIM ROCHA
AGRAVANTE	:	RUY ACOSTA ROCHA
ADVOGADA	:	VIVIANE SIQUEIRA DA SILVA - RS035170
AGRAVADO	:	CONDOMINIO CONJ.RESIDENCIAL JARDIM ZONA SUL
ADVOGADOS	:	BRUNA BALESTIERI BEDIN SALVI ORDAHY - RS066003 GUÉRULA MELLO VIERO - RS117211

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. ART. 489 DO CPC. ACLARATÓRIOS NÃO MANEJADOS. SÚMULA N. 284/STF. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. OFICIAL DE JUSTIÇA. CABIMENTO. REGULARIDADE DO VALOR. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. MENOR ONEROSIDADE. DESCABIMENTO. PREÇO VIL. REEXAME FÁTICO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Não comporta conhecimento a alegação de violação do art. 489, § 1º, do CPC, visto que embasada na ausência de prestação jurisdicional, sendo que não houve o manejo de declaratórios na origem pelo agravante. Incidência da Súmula n. 284/STF. Precedentes.

2. A avaliação por oficial de justiça é a regra (art. 870 do CPC), e a nova avaliação somente se admite nas hipóteses do art. 873 do CPC, mediante demonstração de erro, dolo, alteração significativa do valor ou fundada dúvida. Precedentes.

3. É inviável, em recurso especial, o reexame do acervo fático-probatório para afastar a suficiência da avaliação oficial e determinar nova perícia. Incidência da Súmula n. 7/STJ.

4. Outrossim, "O princípio da menor onerosidade (art. 805 do CPC) não afasta a exceção do art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990 em despesas condominiais, pois a obrigação é *propter rem* e o próprio imóvel garante o crédito, em conformidade com a execução no interesse do credor (art. 797 do CPC). Precedentes" (AREsp n. 2.638.416/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJEN de 12/2/2026).

5. Afastamento do risco de preço vil à luz da regularidade do valor avaliado, o que torna a reversão do julgado incabível: "A pretensão de rever o juízo sobre preço vil demanda reavaliação do conjunto fático-probatório, o que é incabível em recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ" (EDcl no AREsp n. 2.865.979/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 9/6/2026).

Documento eletrônico VDA60248224 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/09/2026 15:08:24
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 4f58ec1b-dc0e-4efe-8582-832699ce4e84

Agravo interno improvido.

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 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 22 de setembro de 2026.

Ministro Humberto Martins
Relator

Documento eletrônico VDA60248224 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 22/09/2026 15:08:24
Publicação no DJEN/CNJ de 24/09/2026. Código de Controle do Documento: 4f58ec1b-dc0e-4efe-8582-832699ce4e84

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3199925 - RS (2026/0087419-1)

RELATOR	**:**	**MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
AGRAVANTE	:	LUCY JARDIM ROCHA
AGRAVANTE	:	RUY ACOSTA ROCHA
ADVOGADA	:	VIVIANE SIQUEIRA DA SILVA - RS035170
AGRAVADO	:	CONDOMINIO CONJ.RESIDENCIAL JARDIM ZONA SUL
ADVOGADOS	:	BRUNA BALESTIERI BEDIN SALVI ORDAHY - RS066003 GUÉRULA MELLO VIERO - RS117211

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. ART. 489 DO CPC. ACLARATÓRIOS NÃO MANEJADOS. SÚMULA N. 284/STF. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. OFICIAL DE JUSTIÇA. CABIMENTO. REGULARIDADE DO VALOR. REVISÃO. SÚMULA N. 7/STJ. MENOR ONEROSIDADE. DESCABIMENTO. PREÇO VIL. REEXAME FÁTICO. SÚMULA N. 7/STJ.

1. Não comporta conhecimento a alegação de violação do art. 489, § 1º, do CPC, visto que embasada na ausência de prestação jurisdicional, sendo que não houve o manejo de declaratórios na origem pelo agravante. Incidência da Súmula n. 284/STF. Precedentes.

2. A avaliação por oficial de justiça é a regra (art. 870 do CPC), e a nova avaliação somente se admite nas hipóteses do art. 873 do CPC, mediante demonstração de erro, dolo, alteração significativa do valor ou fundada dúvida. Precedentes.

3. É inviável, em recurso especial, o reexame do acervo fático-probatório para afastar a suficiência da avaliação oficial e determinar nova perícia. Incidência da Súmula n. 7/STJ.

4. Outrossim, "O princípio da menor onerosidade (art. 805 do CPC) não afasta a exceção do art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990 em despesas condominiais, pois a obrigação é *propter rem* e o próprio imóvel garante o crédito, em conformidade com a execução no interesse do credor (art. 797 do CPC). Precedentes" (AREsp n. 2.638.416/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJEN de 12/2/2026).

5. Afastamento do risco de preço vil à luz da regularidade do valor avaliado, o que torna a reversão do julgado incabível: "A pretensão de rever o juízo sobre preço vil demanda reavaliação do conjunto fático-probatório, o que é incabível em recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ" (EDcl no AREsp n. 2.865.979/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 9/6/2026).

Documento eletrônico VDA59904622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:22:25
Código de Controle do Documento: 7c8464c3-44fe-42b6-bcc4-07f27ca03afd

Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por LUCY JARDIM ROCHA e RUY ACOSTA ROCHA contra decisão monocrática de minha relatoria que conheceu do agravo para não conhecer do recurso especial (fls. 129-133).

O recurso especial inadmitido foi interposto, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL assim ementado (fl. 34):

> DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. DESPROVIMENTO
> I. CASO EM EXAME
> AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO CONTRA DECISÃO QUE, EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS, AFASTOU ALEGAÇÃO DE EXCESSO DE EXECUÇÃO E IMPUGNAÇÃO À AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO, DETERMINANDO O PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO COM DESIGNAÇÃO DE LEILOEIRO.
> II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
> VALIDADE DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO REALIZADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA E POSSIBILIDADE DE ANÁLISE DE ALEGAÇÃO DE EXCESSO DE EXECUÇÃO EM FASE AVANÇADA DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.
> III. RAZÕES DE DECIDIR
> A ALEGAÇÃO DE EXCESSO DE EXECUÇÃO ESTÁ PRECLUSA, POIS DEVERIA TER SIDO APRESENTADA NO PRAZO DE 15 DIAS APÓS O INÍCIO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, CONFORME ART. 525, §1º, V, DO CPC.
> A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO REALIZADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA POSSUI PRESUNÇÃO DE VERACIDADE, NOS TERMOS DOS ARTS. 870, 405 E 425, I, DO CPC.
> A CONSULTA A SITES DE IMOBILIÁRIAS PELO JUÍZO PARA CONFIRMAR A ADEQUAÇÃO DO VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL NÃO CONFIGURA IRREGULARIDADE, MAS CORROBORA
> A AVALIAÇÃO OFICIAL. NÃO HÁ DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO CONCRETO QUE JUSTIFIQUE A SUSPENSÃO DA EXECUÇÃO APÓS 19 ANOS DE TRAMITAÇÃO PROCESSUAL.
> IV. DISPOSITIVO E TESE
> AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. A AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO REALIZADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA GOZA DE PRESUNÇÃO

Documento eletrônico VDA59904622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:22:25
Código de Controle do Documento: 7c8464c3-44fe-42b6-bcc4-07f27ca03afd

> DE VERACIDADE, SENDO VÁLIDA A UTILIZAÇÃO DE PARÂMETROS DE MERCADO PARA CONFIRMAR SUA ADEQUAÇÃO.

Sem embargos de declaração.

A parte agravante alega, nas razões do recurso interno, a inaplicabilidade da Súmula n. 7/STJ, posto que sua questão recursal tangencia a viabilidade de avaliação do imóvel sem aprofundamento técnico, oportunidade em que reitera alegação de afronta aos arts. 870 e 873 do CPC.

Aduz, ainda, que houve prestação jurisdicional incompleta, o que incorreu em violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC.

Traça argumentações quanto à observância do princípio da menor onerosidade e proteção contra o preço vil.

Pugna, por fim, caso não seja reconsiderada a decisão agravada, pela submissão do presente agravo à apreciação da Turma.

A agravada apresentou contraminuta (fls. 152-169).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O agravo interno não merece prosperar.

De início, não comporta conhecimento a alegada violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC, visto que embasada na alegação de ausência de prestação jurisdicional, sendo que não houve o manejo de declaratórios na origem, o que atrai ao ponto a incidência da Súmula n. 284/STF: "É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia."

Nesse sentido, cito:

> 4. Constata-se deficiência de fundamentação do recurso especial quanto à alegada violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC, pois a parte recorrente não opôs embargos de declaração contra o acórdão que reputa mal fundamentado, o que atrai a incidência da Súmula 284/STF e impede o conhecimento da apontada ofensa à legislação federal.
> (AgInt no AREsp n. 3.034.785/SC, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJEN de 28/5/2026.)

> 5. Reconhece-se a incidência da Súmula 284/STF quanto à alegada violação aos arts. 489, § 1º, III, IV e VI, e 1.022 do CPC/15, porque o recorrente não opôs embargos de declaração contra o acórdão recorrido para provocar manifestação sobre a suposta omissão, o que caracteriza deficiência de fundamentação das razões do recurso

Documento eletrônico VDA59904622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:22:25
Código de Controle do Documento: 7c8464c3-44fe-42b6-bcc4-07f27ca03afd

> especial quanto à apontada negativa de prestação jurisdicional.
> (AgInt no AREsp n. 3.008.502/GO, relator Ministro Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), Quarta Turma, DJEN de 14/5/2026.)

> 1. Não se configura a alegada ofensa ao art. 489, §1º, IV do CPC, uma vez que a parte recorrente, ao contrário do que afirma, não opôs Embargos de Declaração em face do acórdão recorrido. Incidência da Súmula 284/STF.
> (AgInt no AREsp n. 2.793.145/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJEN de 19/12/2025.)

Por seu turno, com relação ao pedido de afastamento da Súmula 7/STJ sob o fundamento de que a avaliação não poderia ter sido realizada por Oficial de Justiça, em violação do art. 870, parágrafo único, do CPC, por se tratar de avaliação especializada, a tese não merece prosperar.

O Tribunal de origem concluiu no sentido de que a avaliação realizada pelos Oficiais de Justiça é suficiente e não há elementos concretos que indiquem equívoco na avaliação. Vejamos:

> A parte agravante sustenta que a avaliação do imóvel penhorado foi realizada de forma unilateral pela parte exequente e que o juízo utilizou indevidamente fonte extrajudicial (site de imobiliária) para confirmar o valor atribuído ao bem.
> Contudo, tais alegações não correspondem à realidade dos autos.
> Conforme se verifica no Evento 53 da ação originária, a avaliação do imóvel foi realizada pelo Oficial de Justiça, e não pela parte exequente, como equivocadamente alega a agravante. O Oficial de Justiça é o profissional legalmente competente para realizar a avaliação de bens penhorados, nos termos do art. 870 do CPC:
> [...]
> Quanto à consulta a site de imobiliária realizada pelo juízo, não se trata de substituição à avaliação oficial, mas de mera confirmação da adequação do valor atribuído ao imóvel pelo Oficial de Justiça. Tal procedimento não configura irregularidade, mas demonstra o zelo do magistrado em verificar a compatibilidade da avaliação com os valores praticados no mercado imobiliário.
> Ademais, a parte agravante não trouxe elementos concretos capazes de demonstrar a suposta inadequação do valor atribuído ao imóvel penhorado. Nesse aspecto, conforme salientado pela parte agravada, os parâmetros utilizados para comparação revelam-se inadequados, haja vista que os imóveis referidos apresentam características distintas e não equivalentes ao bem objeto de penhora.

Documento eletrônico VDA59904622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:22:25
Código de Controle do Documento: 7c8464c3-44fe-42b6-bcc4-07f27ca03afd

> Nesse contexto, não há razão para desconsiderar a avaliação realizada pelo Oficial de Justiça ou para determinar a realização de perícia judicial, especialmente considerando que o processo já tramita há 19 anos e que a dívida já ultrapassa o valor do imóvel.

Portanto, afastar o referido entendimento para concluir no sentido de que seria obrigatória a nomeação de perito especializado e a realização de nova avaliação do bem penhorado, como pretende o recorrente, demandaria o reexame do material fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula 7/STJ.

Neste sentido, cito:

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. NOVA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO. VIOLAÇÃO AO ART. 5º DA CF. COMPETÊNCIA DO STF. REQUISITOS DO ART. 873 DO CPC NÃO COMPROVADOS. SÚMULAS 7 E 83/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.
> [...]
> 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que, nos termos do art. 873 do CPC, a realização de nova avaliação do bem penhorado é medida excepcional que exige a comprovação fundamentada de erro ou dolo do avaliador, majoração ou diminuição do valor do bem após a avaliação, ou a existência de fundada dúvida do juiz sobre o valor atribuído na primeira diligência.
> 3. No caso em exame, o Tribunal de origem consignou que o Oficial de Justiça avaliou o imóvel em R$ 1.000.000,00, considerando metragem, localização e características do condomínio, realizando avaliação indireta por não encontrar ninguém no local. Destacou-se que a parte recorrente não se desincumbiu do ônus de comprovar erro ou dolo do avaliador, tampouco demonstrou oscilação de mercado, limitando-se a alegações genéricas sem prova técnica ou anúncios de mercado capazes de infirmar o laudo oficial.
> 4. Estando a conclusão perfilhada pela Corte Estadual em consonância com o entendimento jurisprudencial deste Tribunal Superior, incide, na espécie, o óbice da Súmula 83/STJ.
> 5. Ademais, o Tribunal *a quo*, soberano na análise do caderno fático-probatório, assentou a inexistência de hipóteses autorizadoras para a renovação do ato avaliatório. A revaloração de tais premissas fáticas para concluir pela necessidade de nova avaliação ou pelo desacerto do valor atribuído ao bem esbarraria no óbice da Súmula 7/STJ.
> 6. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.
> (AREsp n. 3.167.312/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJEN de 1/6/2026.)

Documento eletrônico VDA59904622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:22:25
Código de Controle do Documento: 7c8464c3-44fe-42b6-bcc4-07f27ca03afd

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL REALIZADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA. NÃO OCORRÊNCIA DE VIOLAÇÃO AOS ARTS. 870, PARÁGRAFO ÚNICO, E 873, I, DO CPC. DESNECESSIDADE DE NOMEAÇÃO DE PERITO PARA NOVA AVALIAÇÃO. DECISÃO DE ORIGEM QUE FUNDAMENTOU A PRESCINDIBILIDADE. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ

1. Não viola os arts. 870, parágrafo único, e 873, I, do CPC a decisão que, de modo fundamentado e atenta às peculiaridades do caso concreto, aponta a desnecessidade de prova pericial após a realização de avaliação por meio de Oficial de Justiça.

2. Rever as conclusões do acórdão recorrido quanto à desnecessidade de perícia ensejaria o reexame de matéria fático-probatória (Súmula 7/STJ).

3. Agravo interno a que se dá provimento para conhecer do recurso especial, mas a ele negar provimento.

(AgInt no AREsp n. 2.652.236/TO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJEN de 7/5/2026.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR IDOSO. ALEGAÇÃO DE MENOR ONEROSIDADE E IMPENHORABILIDADE. AVALIAÇÃO POR OFICIAL DE JUSTIÇA. VIOLAÇÃO À LEI FEDERAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA E INOVAÇÃO RECURSAL QUANTO À ORIGEM DOS PARADIGMAS. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. AGRAVO CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

1. A pretensão de substituição da penhora e análise da menor onerosidade do devedor, bem como a impenhorabilidade do bem pautada na condição etária dos devedores, esbarra na impossibilidade de reexame de fatos e provas em sede de recurso especial, conforme o óbice da Súmula 7/STJ.

2. A discussão acerca da necessidade de avaliação do imóvel por perito especializado, em detrimento do oficial de justiça, envolve o reexame do contexto fático-probatório para verificar a complexidade dos trabalhos, o que é vedado pela Súmula 7/STJ.

[...]

4. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

(AREsp n. 2.542.161/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 23/10/2025.)

Documento eletrônico VDA59904622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:22:25
Código de Controle do Documento: 7c8464c3-44fe-42b6-bcc4-07f27ca03afd

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA. **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO**. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em execução fundada em título extrajudicial, manteve decisão de homologação do valor de avaliação de imóveis penhorados com base em parecer de assistente técnico apresentado pela parte executada, em detrimento da avaliação realizada por oficial de justiça em carta precatória.

2. A parte recorrente requereu uma nova avaliação, por perito a ser nomeado, mas o Tribunal de origem rejeitou o pedido, considerando que os temas em que ele se baseou ficaram superados, pois o parecer do assistente técnico da própria executada, homologado em primeira instância, estaria em conformidade com a Norma Brasileira NBR 14.653-2, sendo desnecessária a nomeação de perito.

3. A alegação de nulidade da avaliação por ausência de manifestação da parte executada sobre o laudo não prospera, pois ela teve a oportunidade de se manifestar no juízo deprecante, apresentando parecer técnico que foi recebido, examinado e inclusive homologado pelo magistrado.

4. Os oficiais de justiça possuem atribuição legal para realizar avaliações, sendo excepcional a necessidade de nomeação de perito judicial, conforme previsto no art. 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil. A alegação de haver uma fundada dúvida sobre o valor atribuído aos imóveis não foi acolhida pelo Tribunal local, e a revisão de tais conclusões demandaria a incursão em matéria fático-probatória, o que é impróprio em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

[...]

6. Recurso especial não conhecido.

(AREsp n. 2.366.858/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJEN de 13/2/2026.)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AVALIAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEIS RURAIS. NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

[...]

6. A modificação do entendimento do Tribunal de origem sobre a suficiência técnica da avaliação oficial e a inexistência de erro substancial demanda revolvimento de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula n. 7 do STJ.

[...]

(AgInt no AREsp n. 3.032.502/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJEN de 12/3/2026.)

Documento eletrônico VDA59904622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:22:25
Código de Controle do Documento: 7c8464c3-44fe-42b6-bcc4-07f27ca03afd

> PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. AVALIAÇÃO DE BENS PENHORADOS. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. DIVERGÊNCIA ENTRE AVALIAÇÕES. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.
> [...]
> 2. A insurgência recursal não logra êxito em desconstituir os fundamentos adotados pela instância ordinária, que considerou válidas as avaliações realizadas pelo oficial de justiça, afastando a necessidade de nova perícia. A pretensão recursal demanda reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência vedada na via especial, nos termos da Súmula n. 7 do STJ. Precedente: AgInt no REsp n. 1.516.386/RS, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 21/10/2019, DJe de 24/10/2019
> 3. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AgInt no AREsp n. 2.013.873/RS, relator Ministro Teodoro Silva Santos, Segunda Turma, DJEN de 22/12/2025.)

Outrossim, "O princípio da menor onerosidade (art. 805 do CPC) não afasta a exceção do art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990 em despesas condominiais, pois a obrigação é propter rem e o próprio imóvel garante o crédito, em conformidade com a execução no interesse do credor (art. 797 do CPC). Precedentes" (AREsp n. 2.638.416/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, DJEN de 12/2/2026).

Quanto ao preço vil, consignou o Tribunal que:

> Por fim, a parte agravante requer a suspensão da hasta pública, alegando risco de alienação por preço vil.
> Contudo, não há elementos que indiquem tal risco, uma vez que a avaliação do imóvel foi realizada de forma adequada pelo Oficial de Justiça e está em consonância com os valores praticados no mercado imobiliário para imóveis com características semelhantes. Ademais, o art. 891 do CPC já prevê mecanismo de proteção contra a alienação por preço vil, ao estabelecer que não será aceito lance inferior a 50% do valor da avaliação.

Novamente, a revisão do julgado esbarra no óbice da Súmula n. 7/STJ:

> 4. Na hipótese, não há como modificar o entendimento firmado pela Corte local no tocante à ciência dos recorrentes acerca da realização dos leilões, à inaplicabilidade dos efeitos da purgação da mora em razão da arrematação do imóvel, bem como à ausência de configuração de preço vil na alienação do imóvel, sem

Documento eletrônico VDA59904622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:22:25
Código de Controle do Documento: 7c8464c3-44fe-42b6-bcc4-07f27ca03afd

> proceder no revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, procedimento vedado pela Súmulas nº 7/STJ.
> (AREsp n. 2.490.200/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJEN de 3/7/2026.)

> 4. A pretensão de rever o juízo sobre preço vil demanda reavaliação do conjunto fático-probatório, o que é incabível em recurso especial, conforme a Súmula 7/STJ.
> (EDcl no AREsp n. 2.865.979/MG, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJEN de 9/6/2026.)

Assim, da leitura da petição de agravo interno não se extrai argumentação relevante apta a infirmar os fundamentos da decisão ora agravada.

Dessarte, nada havendo a retificar ou esclarecer na decisão agravada, deve ela ser mantida.

Por fim, sem amparo a pretensão da agravada de aplicação da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do CPC, visto que o mero manejo do agravo interno não enseja a aplicação automática da referida sanção processual, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou improcedência do recurso a autorizar sua aplicação, o que não ocorreu no caso.

Nesse sentido, cito:

> 4. A aplicação da multa prevista no § 4º do art. 1.021 do NCPC não é automática, não se tratando de mera decorrência lógica do desprovimento do agravo interno em votação unânime. A condenação ao pagamento da aludida multa, a ser analisada em cada caso concreto, em decisão fundamentada, pressupõe que o agravo interno mostre-se manifestamente inadmissível ou que sua improcedência seja de tal forma evidente que a simples interposição do recurso possa ser tida, de plano, como abusiva ou protelatória (AgInt no AREsp 1.658.454/SP, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado aos 31/8/2020, DJe de 8/9/2020).
> (AgInt no AREsp n. 2.326.538/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, DJe de 13/9/2023.)

> 3. Esta Corte Superior tem entendido que o não conhecimento ou a improcedência do pedido não enseja, necessariamente, a imposição da multa disciplinada pelo art. 1.021, § 4º, do CPC/2015, tornando-se imprescindível para tal que seja nítido o descabimento do pedido, o que não se afigura no caso concreto, em que foi necessária a análise de amplo arcabouço probatório para se chegar à improcedência do pleito inicial.
> (AgInt no AREsp n. 2.102.809/PR, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, DJe de 13/9/2023.)

Documento eletrônico VDA59904622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:22:25
Código de Controle do Documento: 7c8464c3-44fe-42b6-bcc4-07f27ca03afd

No entanto, desde já se adverte que a utilização de expedientes voltados meramente para a rediscussão do acerto do julgado poderá caracterizar o aludido caráter manifestamente procrastinatório, ensejando a aplicação de penalidades legais.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como penso. É como voto.

Documento eletrônico VDA59904622 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): HUMBERTO EUSTÁQUIO SOARES MARTINS Assinado em: 10/09/2026 14:22:25
Código de Controle do Documento: 7c8464c3-44fe-42b6-bcc4-07f27ca03afd

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

AgInt no AREsp 3.199.925 / RS

Número Registro: 2026/0087419-1 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
51478907120258217000

Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: LUCY JARDIM ROCHA
AGRAVANTE	: RUY ACOSTA ROCHA
ADVOGADA	: VIVIANE SIQUEIRA DA SILVA - RS035170
AGRAVADO	: CONDOMINIO CONJ.RESIDENCIAL JARDIM ZONA SUL
ADVOGADOS	: BRUNA BALESTIERI BEDIN SALVI ORDAHY - RS066003 GUÉRULA MELLO VIERO - RS117211

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

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: LUCY JARDIM ROCHA
AGRAVANTE	: RUY ACOSTA ROCHA
ADVOGADA	: VIVIANE SIQUEIRA DA SILVA - RS035170
AGRAVADO	: CONDOMINIO CONJ.RESIDENCIAL JARDIM ZONA SUL
ADVOGADOS	: BRUNA BALESTIERI BEDIN SALVI ORDAHY - RS066003 GUÉRULA MELLO VIERO - RS117211

Documento eletrônico VDA60237756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:33:02
Código de Controle do Documento: 66cf1172-368f-4893-8b67-8f17165c9340

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 15/09/2026 a 22/09/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 22 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60237756 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 22/09/2026 11:33:02
Código de Controle do Documento: 66cf1172-368f-4893-8b67-8f17165c9340