

**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.649.582 - MS (2020/0010526-8)**

**RELATOR : MINISTRO PRESIDENTE DO STJ**  
**AGRAVANTE : MARCO ANTÔNIO NOVAES NOGUEIRA**  
**AGRAVANTE : ATILIO MAGRINI NETO**  
**ADVOGADA : RACHEL DE PAULA MAGRINI SANCHES - MS008673**  
**AGRAVADO : FABIANA MARIANO DE OLIVEIRA**  
**ADVOGADOS : ANTÔNIO LEITE ARAÚJO - MS003551**  
**LUCIANO DA SILVA BORGES - MS010322**  
**INTERES. : ANDRE LUIZ DE PAULA MAGRINI E OUTRO**  
**ADVOGADO : ANDERSON YUKIO YAMADA - MS016783**

**DECISÃO**

Trata-se de agravo apresentado por ATILIO MAGRINI NETO e OUTRO, contra a decisão que não admitiu seu recurso especial.

O apelo nobre, fundamentado no artigo 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da CF/88, visa reformar acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL, assim resumido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PENHORA - AVALIAÇÃO - NENHUMA IRREGULARIDADE A IMPOSSIBILITAR A HOMOLOGAÇÃO DO LAUDO - RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

Se a avaliação foi realizada no local, além de ter a Oficiala de Justiça e Avaliadora pesquisado imóveis, com as mesmas características em oferta para venda nas proximidades e ainda ter realizado consultas informais a empresas do ramo imobiliário, não há falar em irregularidade a impossibilitar a homologação do laudo. (fl. 34).

Quanto à primeira controvérsia, pela alínea "a" do permissivo constitucional, alega violação do art. 805 do CPC, no que concerne ao princípio da execução menos gravosa diante da penhora efetuada, trazendo os seguintes argumentos:

A violação aos dispositivos atacados decorre da violação ao princípio da execução menos gravosa, porquanto a penhora da matrícula que compõe a entrada e estacionamento do um único imóvel acaba por descaracterizá-lo, além de desvalorizar todas as demais matrículas que compõem o r. bem.

[...]

Contudo, nota-se que, a partir do momento em que ocorre a cisão parcial de lotes que compõem um imóvel único, haverá duas consequências lógicas: a desvalorização do imóvel como um todo; além da perda de valor venal do próprio lote cindido.

[...]

É de se ver que o valor de mercado de uma matrícula, contendo

apenas uma piscina, não corresponderá ao valor de mercado apurado nas proximidades.

Demais disso, vê-se claramente que a matrícula contendo apenas uma piscina em seu lote, além de não possuir o mesmo valor venal em relação ao m<sup>2</sup> dos imóveis vendidos na proximidade, incorrerá, inexoravelmente, na desvalorização do imóvel de fato.

Nessa senda, evidente que a cisão do imóvel por matrícula, além de desvalorizar toda a residência em si, incorrerá em perda de valor excessiva do lote penhorado.

In casu, a matrícula 4.925, do CRI de Dourados - MS, não terá o mesmo valor do que um terreno com a mesma metragem com um terreno construído, pois o lote -objeto da penhora tem em seu terreno apenas uma piscina, sem qualquer outra construção habitacional.

De igual modo ocorre com a matrícula n. 17.349, do CRI de Dourados - MS, pois naquele lote figura-se uma casa de madeira onde se encontra a entrada de todo o imóvel de fato, contendo inclusive a garagem.

Portanto, a penhora do lote contendo apenas a piscina e garagem do imóvel de fato se mostra como meio mais oneroso ao executado, porquanto haverá a desvalorização das próprias matrículas constribas além de ocasionar a perda do valor venal de toda a residência. ((fls. 43/45).

Quanto à segunda controvérsia, pela alínea "c" do permissivo constitucional, colaciona paradigmas a fim de demonstrar divergência jurisprudencial sobre a questão *supra*.

É o relatório. Decido.

Em relação à primeira controvérsia, na espécie, incide o óbice das Súmulas n. 282/STF e 356/STF, uma vez que o dispositivo em questão não foi especificamente examinado pela Corte de origem, tampouco foram opostos embargos de declaração para tal fim. Dessa forma, ausente o indispensável requisito do prequestionamento.

Nesse sentido: REsp n. 1.160.435/PE, relator Ministro Benedito Gonçalves, Corte Especial, DJe de 28/4/2011; AgInt no AREsp n. 1.339.926/PR, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 15/2/2019; e REsp n. 1.730.826/MG, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 12/2/2019.

Em relação à segunda controvérsia, na espécie, verifica-se que o dispositivo legais sob o qual teria havido o dissídio jurisprudencial não foi examinado pela Corte de origem, tampouco foram opostos embargos de declaração para tal fim.

Dessa forma, reconhecida a ausência de prequestionamento da norma objeto da divergência jurisprudencial, inviável a demonstração do referido dissenso em razão da inexistência de identidade entre os arestos confrontados, requisito indispensável ao conhecimento do recurso especial pela alínea "c".

# *Superior Tribunal de Justiça*

Nesse sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. NÃO CABIMENTO DO RECURSO PELA ALÍNEA "C" DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL.

1. O cabimento de recurso especial fundado na alínea "c" do permissivo constitucional requer o prequestionamento do dispositivo de lei federal cuja interpretação se alega divergente por outro Tribunal.

2. Uma vez reconhecida a ausência de prequestionamento do dispositivo de lei federal apontado como ofendido pela parte recorrente, é desnecessário o exame do cabimento do recurso especial quanto à alínea "c" do inciso III, do art. 105, da Constituição Federal, em relação ao mesmo dispositivo.

3. Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no REsp n. 1274569/MG, relator Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, DJe de 25/8/2014).

Ante o exposto, com base no art. 21-E, V, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, **conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.**

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 23 de março de 2020.

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA  
Presidente