

Registro: 2025.0000281444

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2346954-60.2024.8.26.0000, da Comarca de Francisco Morato, em que é agravante DANIELA CLARICE DA SILVA MOREIRA, é agravada MARCELA CRISTINA DA SILVA MOREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Por maioria de votos, preliminar rejeitada e recurso parcialmente provido, vencido o 2º Juiz, que declara**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), JAMES SIANO E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 25 de março de 2025.

J.L. MÔNACO DA SILVA
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Voto n. 49393

Agravo de Instrumento n. 2346954-60.2024.8.26.0000

Agravante : Daniela Clarice da Silva Moreira

Agravado : Marcela Cristina da Silva Moreira

Comarca : Francisco Morato

Juiz(a) : Dr. Rodrigo Marcos de Almeida Geraldes

CONTRAMINUTA - Intempestividade alegada - Desacolhimento - Oposição de embargos de declaração, que foram julgados em 17/10/2024 - Interposição do presente recurso em 8/11/2024 que se considera tempestiva - Preliminar rejeitada.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Decisão que rejeitou a impugnação e determinou a realização de leilão dos imóveis, fixando o valor mínimo em 50% do valor da avaliação - Inconformismo - Acolhimento em parte - MM. Juízo a quo que não fixou os valores de avaliação dos imóveis a serem considerados para a realização do leilão - Tese de excesso de penhora que deve ser reiterada ao magistrado para apreciação após a fixação do valor da avaliação - Decisão reformada a fim de que o magistrado determine na avaliação dos imóveis antes da realização do leilão - Recurso parcialmente provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Daniela Clarice da Silva Moreira contra a r. decisão de fls. 318/320 e 382/383 dos autos de 1º grau que, na fase de cumprimento de sentença, rejeitou a impugnação e determinou a realização de leilão dos imóveis, fixando o valor mínimo em 50% do valor da avaliação.

Sustenta a agravante, em suma, que houve a penhora dos dois imóveis que totalizam o valor de R\$ 5.500.000,00, mas a execução não ultrapassa R\$ 1.500.000,00. Pontua que a própria exequente apresentou a fls. 373/381 dos autos originários avaliação dos imóveis

apontando o valor de um de R\$ 1.300.000,00 e do outro de R\$ 3.700.000,00. Entende que há excesso de penhora dos bens indicados a fls. 255 dos mesmos autos. Ressalta que não há avaliação dos imóveis para permitir a realização do leilão. Pede a definição do valor de avaliação dos imóveis e a manutenção da penhora de apenas um deles para a garantia do débito, liberando-se os demais bens. Requer a concessão do efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso.

A decisão de fls. 82 determinou a expedição de ofício ao MM. Juízo *a quo* para prestar informações, deferiu o efeito suspensivo e determinou a intimação da parte contrária para a apresentação de defesa.

Intimada, a agravada apresentou contraminuta requerendo o não conhecimento do recurso por intempestividade ou o desprovimento (fls. 86/97).

Após, o despacho de fls. 98 determinou a reiteração do ofício de fls. 82, item 1, ao douto magistrado.

Na sequência, o MM. Juízo *a quo* prestou informações a fls. 101/104.

É o relatório.

O recurso merece parcial provimento.

De início, afasta-se a preliminar de intempestividade recursal suscitada na contraminuta (fls. 87 do agravo) porque foram opostos embargos de declaração contra a decisão de fls. 318/320 dos autos originários, julgados pela decisão de fls. 363/365 dos mesmos autos, publicada em 17/10/2024 (fls. 367 dos autos de 1º grau). Logo, a interposição do presente recurso em 8/11/2024 considera-se tempestiva.

No mais, verifica-se que a penhora da cota

parte da executada de diversos imóveis foi deferida pela decisão de fls. 209/210 dos autos originários. Posteriormente, a decisão de fls. 363/365 dos autos de 1º grau determinou a apresentação pelas partes de 3 avaliações dos imóveis. Nesse rumo, a exequente apresentou avaliações dos bens sob matrículas 85866, 85867, 85868, 85869 (um apartamento e 3 vagas de garagens com valor médio de R\$ 1.260.890,00) e 9589 (com valor médio de R\$ 3.602.940,00), bem como informou o valor do débito de R\$ 1.394.444,71 (fls. 368/369 e 373/381 dos mesmos autos).

Pois bem, assiste razão à recorrente porque o MM. Juízo *a quo* não fixou os respectivos valores de avaliação a serem considerados para a realização do leilão, a fim de permitir a publicação do edital, nos termos do art. 886, inc. II, do Código de Processo Civil.

Ressalte-se que a tese de excesso de penhora deve ser reiterada ao magistrado para apreciação após a fixação do valor da avaliação. É preciso não perder de vista que a execução se realiza no interesse da exequente que adquire, pela penhora, o direito de preferência sobre os bens penhorados.

Em suma, a r. decisão agravada merece reforma a fim de que o magistrado determine a avaliação dos imóveis antes da realização do leilão.

Ante o exposto, pelo meu voto, rejeito a preliminar e dou parcial provimento ao recurso.

J.L. MÔNACO DA SILVA
Relator