



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000313255**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2036384-88.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes SERGIO RIBEIRO HASHINOKUTI e MARIA DE FÁTIMA ARAÚJO HASHINOKUTI, Interessados COMERCIAL RIBEIRO & HASHINOKUTI LTDA - COMERCIAL RIBEIRO, RITA RIBEIRO HASHINOKUTI e HISASHI HASHINOKUTI, é agravado GM FACTORING SOCIEDADE DE FOMENTO COMERCIAL LTDA.

**ACORDAM**, em 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 31 de março de 2025

**MONTE SERRAT**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2036384-88.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo (23ª Vara Cível)

Processo nº 0605605-69.2000.8.26.0100

Juiz: Marcos Duque Gadelho Junior

Agravantes: Sergio Ribeiro Hashinokuti e Maria de Fátima Araújo Hashinokuti

Agravada: GM Factoring – Sociedade de Fomento Comercial Ltda - GMF

**Voto nº 7.524**

Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Insurgência em face da decisão que indeferiu o pedido de suspensão do leilão em andamento – Hipóteses do art. 873 do Código de Processo Civil que não se encontram presentes – O fato de o bem ter sido avaliado há mais de dois anos não autoriza, por si só, sua reavaliação, sem que a parte interessada tenha trazido aos autos elementos concretos que demonstrem que o valor de mercado do imóvel se alterou – Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão de fls. 1.154, que, nos autos de ação de execução de título extrajudicial, indeferiu o pedido de suspensão do leilão em andamento.

Alegam os executados, ora agravantes, que a avaliação do bem ocorreu há mais de dois anos, de modo que o imóvel será alienado por preço vil, o que não se pode admitir. Sustentaram, ainda, que a última planilha de débito acostada pelo credor é do ano de 2022 e não foi atualizado até a presente data, o que inviabiliza a remição da dívida.

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido (fls. 25/26). Veio resposta (fls. 31/47).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 20/21).

É o relatório.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Nos termos do art. 873, II, do Código de Processo Civil, é admitida nova avaliação quando “se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição do valor do bem”. Evidente, portanto, que era ônus dos executados trazer aos autos elementos concretos que demonstrem uma relevante modificação do valor de mercado do imóvel, não sendo suficiente, para que nova avaliação seja realizada, mera alegação de decurso de tempo.

No caso em tela, os executados requereram a reavaliação do imóvel apenas pelo fato de que se passaram mais de dois anos da primeira avaliação. Tal circunstância, desprovida de qualquer outro elemento que indique uma real possibilidade de relevante modificação do valor de mercado do bem, não autoriza a pretendida reavaliação, mostrando-se suficiente a atualização do valor indicado na primeira avaliação. Nesse sentido:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – IMÓVEL AVALIADO EM 2021 POR PERITO JUDICIAL – EXEQUENTES QUE PLEITEARAM A ALIENAÇÃO PARTICULAR DO BEM – EXECUTADOS QUE DEFENDEM QUE O IMÓVEL SE VALORIZOU DE FORMA RELEVANTE – R. DECISÃO QUE CONDICIONOU A ALIENAÇÃO PARTICULAR DO BEM À APRESENTAÇÃO DE TRÊS NOVAS AVALIAÇÕES DO IMÓVEL – DESNECESSIDADE – INEXISTÊNCIA DE GRANDE LAPSO TEMPORAL DESDE A AVALIAÇÃO REALIZADA PELO PERITO JUDICIAL – EXECUTADOS QUE NÃO APRESENTARAM QUALQUER DEMONSTRAÇÃO DE RELEVANTE VALORIZAÇÃO DO BEM – NOVA AVALIAÇÃO QUE DEPENDE DA DEMONSTRAÇÃO DE*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*ELEMENTOS QUE A JUSTIFIQUEM – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 873 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – AVALIAÇÃO DO MESMO BEM REALIZADA EM OUTRO PROCESSO, EM 2022, QUE INDICA MÓDICA ALTERAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL – ATUALIZAÇÃO DO VALOR COM BASE NA TABELA PRÁTICA DESTA E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA – ADEQUAÇÃO – R. DECISÃO REFORMADA – RECURSO PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2126714-68.2023.8.26.0000; Rel. Des. Maria Lúcia Pizzotti; 30ª Câmara de Direito Privado; J. em 30.06.2023).*

*Agravo de instrumento. Execução de título judicial. Praceamento imobiliário. Pedido de reavaliação dos valores de mercado dos imóveis discutidos e irresignação contra a ausência de atualização monetária das quantias constantes dos editais. (...). Descabimento de nova avaliação. Não incidência das hipóteses elencadas no art. 873 do CPC. Parte agravante que não demonstrou a existência de elementos concretos aptos a embasar alteração substancial no mercado imobiliário que justificasse a elaboração de nova prova técnica. Transcurso de tempo entre as avaliações e as datas das hastas públicas que não se mostra excessivo. Necessidade, contudo, de incidência de atualização monetária sobre os valores de mercado dos bens sub judice. Recomposição da efetiva desvalorização da moeda, com o escopo de se preservar o poder aquisitivo original, que é medida de rigor. Medida que se revela suficiente para afastar eventual defasagem do preço de alienação. Jurisprudência do Tribunal da Cidadania e desta*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Corte Bandeirante. Conclusão. Decisão parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido na parcela conhecida, com determinação.* (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2285362-83.2022.8.26.0000; Rel. Des. Jonize Sacchi de Oliveira; 24ª Câmara de Direito Privado; J. em 11.8.2023).

Por fim, vale ressaltar que, conforme constou na decisão agravada, é plenamente possível a apresentação posterior do saldo devedor atualizado, sem a necessidade de interrupção do praxeamento.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

**MONTE SERRAT**  
Desembargador Relator