



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

Registro: 2025.0000384734

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2060440-54.2025.8.26.0000, da Comarca de Cajuru, em que é agravante MARIA NEIDE DE ALMEIDA SIMPLICIO, é agravada LUCIANA APARECIDA DIAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 19ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI (Presidente sem voto), JAIRO BRAZIL E SIDNEY BRAGA.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

CLÁUDIA GRIECO TABOSA PESSOA

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

Voto nº 35879

Agravo de Instrumento nº 2060440-54.2025.8.26.0000

Comarca: Cajuru

Agravante: Maria Neide de Almeida Simplicio

Agravado: Luciana Aparecida Dias

Juiz de Direito: Dr(a). JOSÉ OLIVEIRA SOBRAL NETO

Agravo de Instrumento – Execução de Título Extrajudicial – Penhora de imóvel - Laudo de avaliação – Impugnação – Preclusão – Homologação por decisão anterior, não impugnada - Ainda que se alegue eventual questão de ordem pública, tal circunstância não dá azo para rediscussão de teses, a bel prazer da parte, sob pena de violarem-se os princípios da isonomia e da segurança jurídica. Pedido de nova avaliação – Indeferimento - Ausência de elementos técnicos que indiquem tal necessidade e refutem a impossibilidade de mera atualização monetária em período inferior a dois anos – Ausentes circunstâncias fáticas que demonstrem a necessidade de novas mensurações, tais como a presença de novas construções, benfeitorias ou a indicação de melhoramentos no local - Reabertura dos trabalhos que deporia contra os princípios da efetividade e da razoável duração do processo. Hasta pública – Nulidade do edital – Ocorrência – Ausência de informação a respeito da pendência de Recurso Especial versando sobre a impenhorabilidade do bem, e sobre a existência de outras penhoras – Retificação que se impõe. Recurso conhecido e parcialmente provido, com observação.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **Maria Neide De Almeida Simplicio** em face de **Luciana Aparecida Dias**, tirado da r. decisão proferida a fls. 733/734, pela qual o MM. Juízo da Vara Única da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

Comarca de Cajuru, em autos de execução de título extrajudicial, rejeitara impugnação ao laudo pericial, indeferira pedido de nova avaliação de bem penhorado e determinara o prosseguimento da hasta pública, ante o reconhecimento da regularidade dos termos do respectivo edital.

A agravante busca a reforma do decidido, sustentando, em suma, (i) incorreção do valor do atribuído ao alqueire pela perícia judicial à propriedade rural, sendo necessário refazimento do laudo. Ainda, defende a (ii) imprescindibilidade de reavaliação do imóvel, não apenas em razão do tempo decorrido desde a primeira perícia (março/2023), mas, também, em virtude das relevantes alterações no cenário econômico brasileiro, decorrentes da pandemia de Covid-19. Por fim, argui (iii) nulidade do edital de leilão, ante inobservância ao *caput* e inciso VI do artigo 886 do Código de Processo Civil, considerando a existência de processos envolvendo os mesmos imóveis penhorados, bem como a pendência de Recurso Especial, dirigido ao c. STJ, versando sobre a impenhorabilidade de referidos bens.

Recebido sem suspensividade o recurso (fls. 14/15), veio a contraminuta de fls. 18/22.

É o relatório.

Uma vez presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso, **dando-lhe parcial provimento, com observação.**

Afasta-se, desde logo, preliminar de não conhecimento do recurso, não se tratando o presente de repetição de tese recursal ventilada

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

no bojo do precedente agravo de instrumento, protocolado sob o nº 2257887-84.2024 e julgado por esta C. Câmara aos 14/10/24, porquanto inexistente, nesta ocasião, insurgência quanto a impenhorabilidade de pequena propriedade rural.

Deixo de conhecer, ainda, da deduzida litigância de má-fé, disposta em contraminuta, por entender que a recorrente não extrapolou o direito de ação, não sendo possível extrair elementos que induzam, de forma incontestada, ao dolo processual nas argumentações constantes do feito.

Já se decidiu que *“a aplicação de penalidades por litigância de má-fé exige dolo específico, perfeitamente identificável a olhos desarmados, sem o qual se pune indevidamente a parte que se vale de direitos constitucionalmente protegidos (ação e defesa)”* (STJ, 3ª Turma, REsp nº. 906.269, Min. Gomes de Barros, j. 16.10.07, DJU 29.10.07).

Não nos parece o caso dos autos.

Passa-se, assim, ao julgamento do mérito.

Cuida-se, na origem, de execução de título extrajudicial que a agravada move em desfavor da agravante, com vistas à satisfação de dívida no valor histórico de R\$ 64.809,30 (para fevereiro/22 – fl. 256).

Uma vez penhorados imóveis de titularidade da devedora (fls. 257/259), determinou-se realização de perícia para avaliação de referidos bens, cujos laudos foram entregues pela *expert* às fls. 327/401, e complementados às fls. 405, 430/432, 437, 443/447 e 471, os quais restaram devidamente homologados pelo d. juízo “a quo”, conforme decisão de fls. 507/512, contra a qual inexistiu qualquer insurgência da parte executada.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

Seguiu-se, então, o processamento dos atos expropriatórios, com nomeação de leiloeiro oficial e designação de hasta pública.

Nesse cenário, a pretensão de questionamento do valor do alqueire atribuído pela perícia ao imóvel penhorado, nesta oportunidade, revela-se absolutamente extemporânea e preclusa.

Veja-se que o r. decisório de fls. 507/512 expressamente consigna que “(...) a perita esclareceu todos os pontos questionados pela executada. Não havendo nada que desabone o laudo apresentado às fls. 327/401 dos autos nº 1001155-23.2016.8.26.0111, é de rigor a sua homologação. Considerando que as partes puderam se manifestar sobre o referido laudo, tendo sido observado o contraditório e ampla defesa, tratando-se de perícia do mesmo imóvel penhorado, aceito a perícia realizada no processo nº 1001155-23.2016.8.26.0111 como prova emprestada ao processo nº 1000977-74.2016.8.26.0111. Pelo laudo acostado às fls. 327/401 e fls. 443/447 destes autos, a perita concluiu que o valor total do imóvel é R\$ 1.671.824,49 (fl. 350/351). Assim, homologo o laudo pericial de fls. 327/401 com os esclarecimentos de fls. 443/447, devendo ser realizada a hasta pública” (g.n.).

Logo, a injustificada inércia da agravante, ao deixar transcorrer, “in albis”, o prazo recursal para impugnar referida decisão judicial, torna inoportuna a discussão ora trazida à baila, diante da preclusão operada.

Anote-se que a admissão do debate no atual momento processual, olvidando-se a conduta pretérita do recorrente, configuraria

afronta ao devido processo legal, à isonomia e à segurança jurídica.

Sobre o tema, a lição de Humberto Theodoro Junior: *“A preclusão, como adverte Couture, está, no processo moderno, erigida à classe de um princípio básico ou fundamental do procedimento. Manifesta-se em razão da necessidade de que as diversas etapas do processo se desenvolvam de maneira sucessiva, sempre para frente, 'mediante fechamento definitivo de cada uma delas, impedindo-se o regresso a etapas e momentos processuais já extintos e consumados'. Com esse método, evita-se o desenvolvimento arbitrário do processo, que só geraria a balbúrdia, o caos e a perplexidade para as partes e para o próprio juiz”* (in Curso de Direito Processual Civil - Teoria geral do direito processual civil, processo de conhecimento e procedimento comum - vol. I / Humberto Theodoro Júnior. 56. ed. rev., atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 787).

Ainda que se alegue eventual questão de ordem pública, tal circunstância não dá azo para rediscussão de teses, a bel prazer da parte, sob pena de violarem-se os princípios da isonomia e da segurança jurídica.

Sobre o tema, assim lecionou Fredie Didier Jr.: *“A qualquer tempo é possível conhecer tais questões, controlar a regularidade do processo, desde que o processo ainda esteja pendente e que não tenha havido preclusão a respeito”* (Curso de Direito Processual Civil. Vol. 1. 18ª ed., Salvador: JusPodivm, 2016, pp. 710-711).

E de tal modo posicionou-se o C. Tribunal Superior: *“Na esteira da jurisprudência do STJ, 'sujeitam-se à preclusão as matérias não impugnadas no momento oportuno, inclusive as de ordem pública'”* (STJ - REsp: 1946122/MS, Rel. Min. Nancy Andrighi, Data de Publicação: DJ



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

03/08/2021).

Outrossim, quanto à alegação de imprescindibilidade de reavaliação dos imóveis levados à leilão, melhor sorte não assiste à recorrente.

Da detida análise do caderno processual de origem, ao revés do alegado nas razões recursais, não se vislumbram elementos técnicos que indiquem tal necessidade e refutem a impossibilidade de mera atualização monetária em período inferior a dois anos, considerando que a última avaliação ocorreu em meados de 2023.

Com efeito, embora invoque a necessidade das reavaliações por “alteração no panorama imobiliário”, a agravante não apresenta circunstâncias fáticas que demonstrem a necessidade de novas mensurações, tais como a presença de novas construções, benfeitorias ou a indicação de melhoramentos nos locais, restando o argumento apenas ao campo das argumentações.

Sabe-se que o suposto risco de prejuízo não deve resultar de projeções da parte. Ao contrário, há de ser demonstrado de plano, porquanto insuficiente a mera disposição acerca da avaliação errônea, não podendo o Direito basear-se em conjecturas.

Ademais, não se mostra razoável acolher a necessidade de utilização de estimativas diferenciadas, por conta da juntada de avaliação particular, pois a análise pode conter critérios subjetivos do avaliador, em detrimento àqueles que já se encontram estabilizados nos autos.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

Insta consignar, de todo modo, que o risco de prejuízo irreparável é afastado, uma vez que, consoante já decidido, ***“a avaliação constitui-se mero parâmetro para efeito de praça, sendo certo que a lei da oferta e procura é que, ao final, deverá prevalecer, na hipótese de sua arrematação”*** (Agravado de Instrumento nº 2116669-83.2015.8.26.0000, Rel. Paulo Ayrosa, j. 07.07.2015).

Não se vê, portanto, premente necessidade da reavaliação após o período mencionado, eis que a parte agravante, como já dito, não apresenta ao menos indício de que a atualização monetária da avaliação não seria suficiente para representar valor justo, mormente no período acima considerado e em tempos de restrições por conta de pandemia, no qual mantiveram-se estáveis os mercados.

Oportuno considerar, por fim, que a reabertura dos trabalhos deporia contra os princípios da efetividade e da razoável duração, motivo a mais para obstar-se a pretendida reavaliação, além das razões aqui expostas.

Finalmente, quanto à tese de nulidade dos termos do edital de leilão de fls. 668/671 da origem, de rigor seu acolhimento, nos moldes aventados pela recorrente, uma vez consignado no instrumento que ***“Não constam dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento”***, quando, em verdade, verificam-se processos outros envolvendo as mesmas propriedades, bem como a pendência de Recurso Especial, dirigido ao c. STJ, versando sobre impenhorabilidade das pequenas propriedades rurais.

Como cediço, estabelece o Código de Processo Civil, em

seu art. 886 que: *“O leilão será precedido de publicação de edital, que conterá: I - a descrição do bem penhorado, com suas características, e, tratando-se de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros; (...) **VI - menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados**”.*

Assim, evidente que a existência dos demais processos e penhoras incidentes sobre os bens, bem como a pendência de julgamento de Recurso Especial versando sobre sua impenhorabilidade, podem afetar diretamente o resultado da arrematação, ao passo que, se previstas expressamente no edital, certamente serão elementos considerados pelos arrematantes, antes de manifestarem vontade de adquirirem tais bens.

Oportuno consignar, ademais, que, durante o processamento do presente, sobreveio notícia de recebimento do REsp pela e. Presidência da Seção de Direito Privado desta Corte.

De rigor, portanto, a supressão da frase consignada ao final do instrumento de que “não existem recursos ou causas pendentes de julgamento” na hipótese, evitando-se futuras arguições de nulidades do procedimento.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. Vício insanável em edital de leilão, do qual não constou expressamente a existência de ação judicial pendente sobre o bem. Não observância do artigo 886, inciso VI, do CPC. Configuração. Dever do leiloeiro em restituir o valor da comissão e da instituição financeira em restituir o valor pago para a arrematação.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

Sentença de parcial procedência mantida. RECURSOS IMPROVIDOS. (TJ-SP - AC: 10467819620198260002 SP 1046781-96.2019.8.26.0002, Relator.: Márcio Boscaro, Data de Julgamento: 30/07/2021, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/07/2021 – g.n.);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. FALÊNCIA. Decisão que indeferiu o pedido de desistência, mantendo a arrematação já homologada. **Vícios no edital. Descrição equivocada do imóvel.** Ausência de vaga de garagem que diminui o valor do bem. Carta de arrematação expedida. O art. 903 do CPC visa a proteção do arrematante. A assinatura do auto de arrematação não impede o reconhecimento de nulidade da arrematação pela patente **ocorrência de vício ocasionado por erro do edital, que é o instrumento que vincula o arrematante e a falida, sendo a lei que rege a praça.** Edital deve conter descrição precisa do bem leiloado, conforme assegura o art. 886, inciso I do CPC. **Invalidade do ato respaldado no art. 441 do Código Civil.** Questão não se encontra preclusa para discussão no âmbito do juízo da falência, por se tratar de matéria de ordem pública, conforme art. 278 do CC. Provimento do agravo é medida necessária para garantir a pronta efetividade da nulidade do leilão, não fazendo sentido obrigar os agravantes a promoverem ação autônoma própria. AGRAVO PROVIDO” (TJ-SP - Agravo de Instrumento nº 2013296-60.2020.8.26.0000, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Rel. Des. Azuma Nishi, j. 27/10/20 – g.n.).

Impositiva, desse modo, a reforma parcial do r. decisório vergastado, para se determinar o refazimento da minuta de edital de leilão às



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

fls. 668/671, a fim de que constem, expressamente, as demais penhoras incidentes sobre os bens levados à hasta pública, bem como se consigne a pendência de julgamento do REsp nº 2257887-84.2024.8.26.000, versando sobre a impenhorabilidade dos imóveis.

De mais a mais, não procede a assertiva “*Não constam dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento*” que deve ser suprimida do instrumento convocatório.

Observe-se, por oportuno, que, quando do recebimento de referido REsp, conferiu-se efeito suspensivo ao recurso, a fim de obstar expedição de carta de arrematação na origem, até ulterior deliberação naquele feito.

Pelo exposto, por meu voto, **dou parcial provimento ao recurso, com observação**, nos termos da fundamentação supra.

CLAUDIA GRIECO TABOSA PESSOA
Relatora