



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000396554

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2028023-48.2025.8.26.0000, da Comarca de Atibaia, em que são agravantes IVAN CAGALI e TANIA REGINA MASCARENHAS CAGALI, é agravado LUIZ ANTONIO LUCARELLI PADUA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente), SANDRA GALHARDO ESTEVES E CASTRO FIGLIOLIA.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

JACOB VALENTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento nº. 2028023-48.2025.8.26.0000

Agravante: IVAN CAGALI E OUTRO

Agravado: LUIZ ANTONIO LUCARELLI PADUA

COMARCA: ATIBAIA

VOTO Nº 43125

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de execução de título extrajudicial – Insurgência contra a decisão que nomeou leiloeiro para realização das praças - Avaliação do imóvel – Ausência de intimação – Insurgência – Acolhimento – Cerceamento de defesa - Inteligência do art. 872, § 2º do CPC – Realizada a avaliação do bem penhorado as partes serão ouvidas no prazo de cinco dias – Nulidade dos atos realizados após a avaliação do imóvel, que se impõe - Decisão reformada - Recurso provido.

1. Cuida-se de agravo de instrumento interposto por Ivan Cagali e outro tirado da decisão de fls. 934/937 dos autos principais que em Ação de execução de título extrajudicial o magistrado “a quo” proferiu:

“Vistos.

Nomeio para realização das praças o Leiloeiro Phillipe Santos Iñiguez Omella, JUCESP 960, da Argo Network Leilões, devidamente habilitado e com status ativo no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.(...)”

Inconformados recorrem os agravantes (fls. 01/07) pleiteando a gratuidade de justiça e aduzindo que o art. 5º, LIV e LV da Constituição Federal assegura o direito ao devido processo legal, ao contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos a ele inerentes.

Salientam que no caso houve manifesta ofensa a tais princípios, eis que os agravantes não foram intimados para se manifestarem sobre o laudo de avaliação.

Relatam que é imprescindível que as partes mormente os executados sejam intimados para que possam exercer plenamente o direito ao contraditório, o que não ocorreu. Clamam pela reforma da decisão com a concessão de efeito suspensivo.

Realizada intimação nos termos da Resolução 549/2011, sem insurgência.

Recurso formalmente em ordem, devidamente processado, com a atribuição de efeito suspensivo, dispensadas informações de primeiro grau de jurisdição e apresentada reposta às fls. 45/49.

É o relatório do necessário.

2. O recurso merece provimento.

Pois bem. Rege o artigo 872 CPC:

“Art. 872. A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em

qualquer hipótese, especificar:

I - os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram;

II - o valor dos bens.

§ 1º Quando o imóvel for suscetível de cômoda divisão, a avaliação, tendo em conta o crédito reclamado, será realizada em partes, sugerindo-se, com a apresentação de memorial descritivo, os possíveis desmembramentos para alienação.

§ 2º Realizada a avaliação e, sendo o caso, apresentada a proposta de desmembramento, as partes serão ouvidas no prazo de 5 (cinco) dias." (grifamos)

Observa-se que a lei processual determina que após realizada avaliação do bem penhorado, as partes serão ouvidas no prazo de cinco dias

Referida norma processual visa assegurar o contraditório, materializado tanto na ciência quanto na possibilidade de a parte influir na decisão do órgão jurisdicional, por meio da impugnação do valor lançado no laudo de avaliação.

Assim, tem-se por necessária a intimação das partes após avaliação dos bens constritos a fim de exercerem seu direito ao contraditório e ampla defesa, oportunidade em que se dará início ao processo expropriatório.

A constatação de que a parte executada/devedora não foi intimada sobre o laudo de avaliação do imóvel penhorado enseja o reconhecimento de nulidade dos atos processuais subsequentes, nos termos do art. 872, §2º, CPC.

Desse modo, tem-se que o presente agravo deve ser acolhido para anular todos os atos processuais após a elaboração do laudo, e determinar a intimação das



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

partes para se manifestarem sobre o laudo de avaliação,
em atenção ao que determina o art. 872, §2º do CPC.

3. Destarte, dá-se provimento ao recurso.

JACOB VALENTE

Relator