



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000397992

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2013075-04.2025.8.26.0000, da Comarca de Dois Córregos, em que são agravantes EOLO JOSÉ VICENTINI e INDÚSTRIA DE CALÇADOS VICENTINI LTDA, é agravado INV COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS.

ACORDAM, em 11ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento parcial, nos termos que constarão do acórdão. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente sem voto), JOSÉ WILSON GONÇALVES E WALTER FONSECA.

São Paulo, 24 de abril de 2025

JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2013075-04.2025.8.26.0000

Comarca: Dois Córregos – 1ª Vara

Agravantes: Eolo José Vicentini e Indústria de Calçados Vicentini Ltda

Agravado: Inv Companhia Securitizadora de Créditos

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Alexandre Vicioli

VOTO Nº 1.735

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Avaliação e penhora de imóvel – Alegação dos agravantes de que não foram regularmente intimados da avaliação do imóvel, bem como da necessidade de realização de nova avaliação em virtude de mudanças em seu valor – Decisão agravada que rejeitou as alegações – Inconformismo dos executados – NÃO CABIMENTO – INTIMAÇÃO SOBRE A AVALIAÇÃO DO BEM VÁLIDA – Hipótese dos autos em que a intimação sobre a avaliação foi enviada por carta com aviso de recebimento ao endereço constante no instrumento contratual que fundamentou o feito executório, e recebida por parente do executado, sem qualquer ressalva – Aplicação da teoria da aparência para considerar válida a intimação – NECESSIDADE, CONTUDO, DE REALIZAÇÃO DE NOVA AVALIAÇÃO – Avaliação realizada pelo exequente e homologada pelo magistrado que apontou valor do imóvel inferior à avaliação feita pelo Oficial de Justiça seis anos antes – Eventual desvalorização do imóvel, ou erro na avaliação anterior, não justificados na nova avaliação – A realização de nova avaliação se mostra necessária para evitar a alienação do bem por preço vil - Vedação à alienação por preço vil decorre de lei e prevalece em razão do tempo decorrido – Nova avaliação que deve ser realizada por perito avaliador, a ser custeada integralmente pela parte executada, por ter sido esta quem formulou o pedido – Decisão agravada parcialmente reformada, para se determinar a realização de nova avaliação – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, com observação.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por EOLO JOSÉ VICENTINI e INDÚSTRIA DE CALÇADOS VICENTINI LTDA, na execução de título extrajudicial nº 1000094-28.2017.8.26.0165 movida por INV COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS, contra a r.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

decisão de fls. 586/587, que determinou a suspensão do leilão apenas para retificação em seu edital, afastando a necessidade de realização de nova avaliação do bem.

Sustentam os agravantes, em síntese, que há flagrante equívoco quanto à avaliação do bem penhorado, pois atualmente tem o valor de R\$ 2.800.000,00, e foi avaliado em R\$ 760.363.75, não se considerando as alterações e benfeitorias realizadas (fl. 10), pelo que eventual realização de leilão acabaria por alienar o imóvel por preço vil, devendo haver nova avaliação para atualização do bem. Argumenta que não é válida a intimação da avaliação do imóvel, pois recebida por terceiro estranho ao processo. Pugna pela concessão de efeito suspensivo ao feito para que seja determinada a suspensão do leilão e, ao final, para a realização de nova avaliação no imóvel.

Foi deferido o efeito suspensivo somente “*para determinar a suspensão do leilão do imóvel penhorado até o julgamento pela Turma Julgadora deste recurso*” (fls. 73/75).

Contrarrazões às fls. 88/100.

Houve oposição ao julgamento virtual pela agravada (fl. 79), nos termos da Resolução de nº 772/2017 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo.

É o relatório.

O agravo de instrumento versa sobre a necessidade, ou não, de realização de nova avaliação no imóvel indicado a penhora, bem como sobre a validade da intimação do executado, ora agravante, acerca da avaliação realizada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Inicialmente, aponto que o pedido de reconsideração do despacho que concedeu efeito suspensivo ao recurso, formulado pela agravada às fls. 81/86, será analisado de maneira conjunta com o mérito do recurso.

Houve avaliação do imóvel de matrícula nº 8.823 do Registro de Imóveis de Dois Córregos/SP, em 19/10/2017, por Oficial de Justiça, constatando-se que o valor do imóvel, considerando o terreno e as benfeitorias, seria de R\$ 900.000,00 (fls. 152 e 160).

Demonstrada a aquisição pela executada dos direitos de crédito e obrigações em seu favor (fls. 362/365), a atual exequente apresentou parecer com nova avaliação do imóvel (fls. 386/394), por seu assistente técnico, informando que o valor era de R\$ 760.363,75, em 02/06/2023 (fl. 392).

Foi realizada a intimação da executada acerca da nova avaliação apresentada (fls. 439), por seu patrono mediante publicação no Diário de Justiça Eletrônico (fl. 441).

Quanto à intimação do executado Eolo José Vicentini, verifica-se que a carta com aviso de recebimento foi recebida por Tiago Vicentini, parente do executado, sem ter sido apresentada qualquer ressalva para recusa do recebimento (fl. 458).

Acerca da intimação realizada, convém destacar que o agravante Eolo José Vicentini não alega que o ato tenha sido realizado em endereço desconhecido, mas sim que *“o documento não contém a assinatura do executado, mas sim de um terceiro que não faz parte do processo”*, e que *“tal irregularidade invalida a ciência alegada”* (fl. 13 do agravo).

Além disso, o endereço em que foi realizada a intimação do executado é aquele apontado na Cédula de Crédito Bancário que

consubstanciou o feito executório, que inclusive foi assinado pelo executado (fl. 13).

Com isso, o fato de a intimação ter sido realizada em endereço não impugnado pelo agravante, e recebido por terceira pessoa que é seu parente, sem qualquer ressalva, faz com que a intimação realizada tenha sido válida, inexistindo prejuízo à parte. Esse é o entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

“Agravado de Instrumento – Ação monitória – Decisão que determinou a renovação do ato de citação, diante do “AR” ter sido assinado por terceira pessoa – Desnecessidade – Carta recebida por pessoa com mesmo sobrenome E sem ressalvas – Teoria da aparência – Citação da requerida válida – Endereço indicado pela ré no contrato que instruiu a inicial – Decisão reformada para reconhecer a validade da citação – Recurso provido.” (TJSP; Agravado de Instrumento 2224844-59.2024.8.26.0000; Relator: Thiago de Siqueira; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro de São João da Boa Vista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/08/2024; Data de Registro: 15/08/2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação monitória – Cumprimento de sentença – Decisão rejeitou impugnação ao cumprimento de sentença, considerando válida a citação – Alegação de nulidade de citação – Inocorrência – Carta enviada ao endereço da executada – Citação realizada pelo correio, com recepção da carta AR pela mãe do sócio da executada, sem qualquer ressalva – Citação válida – Jurisprudência do STJ e TJSP – Recurso negado.” (TJSP; Agravado de Instrumento 2211739-20.2021.8.26.0000; Relator: Francisco Giaquinto; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taquaritinga - 2ª Vara; Data do Julgamento: 26/10/2021; Data de Registro: 26/10/2021)

“Agravado de instrumento. Mandato. Prestação de serviços advocatícios. Execução de título extrajudicial por quantia certa. Citação de pessoa física através de carta com aviso de recebimento. Correspondência entregue no endereço declinado pela própria citanda no contrato de prestação de serviços onde figura como fiadora. Aviso de recebimento assinado por pessoa de mesmo sobrenome, sem ter feito qualquer ressalva ou oposição. Ciência presumida. Citação que deve ser considerada válida em atendimento ao princípio da efetividade do processo e teoria da aparência. Precedentes. Decisão que deve ser reformada. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Agravado de Instrumento 2231446-42.2019.8.26.0000; Relator: L. G. Costa Wagner; Órgão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2020; Data de Registro: 31/01/2020)

Contudo, ainda que válida a intimação do executado acerca da avaliação do imóvel, o conjunto probatório dos autos aponta para incongruências acerca da avaliação realizada, razão pela qual se mostra necessária a realização de nova e atual avaliação do imóvel indicado à penhora.

Isso porque a avaliação realizada pelo assistente da exequente, datada de 02/06/2023 (fls. 386/394) apontou que o atual valor do imóvel é de R\$ 760.363,75 (fl. 392), o que indicaria uma depreciação se comparado com a avaliação feita pelo Oficial de Justiça em 19/10/2017 (R\$ 900.000,00 - fls. 152 e 160).

Contudo, a avaliação do exequente não indicou qualquer motivo para a eventual desvalorização do imóvel durante os seis anos transcorridos entre as avaliações.

O assistente técnico do exequente também não esclareceu que haveria erro na avaliação anterior, indicando em que consistiria.

Além disso, consta das fls. 566/576 nova avaliação do imóvel realizada por assistente técnico do executado, protocolada em 08/01/2025, indicando o valor do imóvel em R\$ 2.800.000,00.

Com isso, a realização de nova avaliação no imóvel se mostra necessária para evitar o leilão e alienação do bem por preço vil, o que é vedado ((arts. 891, e 903, §1º, I, do Código de Processo Civil).

Destaca-se que a vedação à alienação por preço vil decorre de norma de ordem pública.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

E na ponderação de direitos prevalece a vedação à alienação por preço vil sobre o direito do exequente receber o seu crédito, pois isso não pode ensejar enriquecimento sem causa por eventual adjudicatário ou arrematante.

Nesse contexto, **de rigor o parcial provimento do recurso interposto pelo executado, a fim de que seja determinada a realização de perícia técnica para avaliação do imóvel de matrícula nº 8.823, do Cartório de Registro de Imóveis de Dois Córregos/SP, por avaliador especializado (art. 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil), a ser custeada integralmente pela parte executada, na medida que é ela quem requereu a realização de nova avaliação no bem, em consonância com a previsão do art. 95, 2ª parte, do Código de Processo Civil.**

Observo que, caso a parte executada não promova o pagamento dos honorários periciais que vierem a ser fixados pelo Juízo *a quo*, poderá ser promovido o leilão do bem em questão pelo valor apontado na primeira avaliação, atualizado, salvo se o exequente comprovar a desvalorização do imóvel, o que deverá ser oportunamente apreciado pelo e. Juízo *a quo*.

Vale ressaltar, de forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º do Código de Processo Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Diante do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, determinando a realização de nova avaliação do imóvel em questão, a ser custeadas integralmente pela parte executada, com observação.

JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA
Relator
Assinatura Eletrônica