



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000412255

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2067357-89.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes RICARDO SANCHEZ AFONSO CORDEIRO e MARIANA SANCHEZ AFONSO CORDEIRO, é agravada ANA MARIA TEIXEIRA DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8989

Agravo de Instrumento: 2067357-89.2025.8.26.0000

Agravantes: Ricardo Sanchez Afonso Cordeiro e Mariana Sanchez Afonso Cordeiro

Agravado: Ana Maria Teixeira dos Santos

Interessados: Maria Manuela Teixeira dos Santos, Vitor Manuel Teixeira dos Santos e Elvio Lupo Comercio Empreendimentos e Participações Ltda

Interessado (Terceiro): Associação Residencial Alphaville Zero

Origem: São Paulo – Foro Regional XV - Butantã - 2ª Vara Cível

M.Ma. Juíza: Fernanda Soares Fialdini

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Despejo por falta de pagamento. Indeferimento de nova avaliação e de inserção da existência de recursos pendentes no edital de leilão.

INCONFORMISMO DOS EXECUTADOS AFASTADOS.

NOVA AVALIAÇÃO. Desnecessidade. Ausência de quaisquer hipóteses do artigo 873, do Código de Processo Civil. Decurso do tempo, que por si só, não autoriza nova avaliação. Pareceres particulares simulares à avaliação oficial da época.

EDITAL DE LEILÃO. Recursos já julgados. Embargos de declaração que não são capazes de alterar o julgado, em regra. Falta de interesse em defender direito de terceiros arrematantes (artigo 18, do Código de Processo Civil).

RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face de respeitável decisão que indeferiu nova avaliação do imóvel penhorado e não reconheceu nulidade no edital do leilão.

Inconformados, os executados alegam que a avaliação foi realizada em 2018 e não corresponde ao valor comercial atual do imóvel, conforme documentos atualizados, emitidos por imobiliárias. Argumentam que é necessário proceder nova avaliação a fim de evitar alienação por preço vil. Em relação ao edital de leilão, afirmam que não aponta a existência dos agravos de instrumento pendentes de julgamento e trânsito em julgado, o que pode trazer prejuízos a terceiros.

Pretende deferimento de efeito suspensivo, o que foi indeferido (p. 127/128); e ao final, a reforma da decisão.

Contrarrazões pela manutenção do julgado (p. 131/137).

Recurso tempestivo, com recolhimento do preparo (p. 12/13).

É o relatório.

V O T O.

O recurso não comporta provimento.

Isto porque a avaliação do imóvel, ainda que realizada em 2018, não difere muito dos pareceres juntados pelos agravantes.

A avaliação oficial foi R\$4.279.136,11, o que se aproxima da média apresentada pelos recorrentes (R\$ 4.900.000,00 + R\$ 4.680.000,00 + R\$ 4.750.000,00 / dividido por 3 = R\$ 4.776.666,66 – p. 1130/1142, dos autos de origem).

"O decurso de tempo entre a avaliação do bem penhorado e a sua alienação não importa, por si só, nova avaliação, a qual deve ser realizada se houver, nos autos, indícios de que houve majoração ou diminuição no valor" (Enunciado 156, da II Jornada de Direito Processual Civil).

A ação tramita desde 2014, e por certo, uma nova avaliação postergaria ainda mais a satisfação da obrigação, o que somente se justificaria diante de fortes indícios de expressiva variação do valor comercial.

Não se vislumbra quaisquer das hipóteses do artigo 873, do Código de Processo Civil.

Consultado os autos de origem, verifica-se que o imóvel foi arrematado por R\$3.190.000,00 (p. 1269/1270), ou seja, acima de 50% da maior avaliação apresentada pelos recorrentes, o que corrobora a ausência de prejuízo aos executados e afasta possibilidade de reconhecimento de preço vil.

Em caso semelhante, assim decidiu este Egrégio Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Cumprimento de sentença - Decisão que homologou laudo pericial de avaliação de imóvel penhorado nos autos, com determinação de prosseguimento da execução - Inconformismo dos executados – Pedido de nova avaliação do imóvel por outro perito judicial – Alegação de que a avaliação não foi adequadamente realizada - Não acolhimento – Laudo técnico solidamente fundamentado, elaborado após a devida vistoria e que considerou todas as características e condições locais, bem como do imóvel avaliado - **Impugnação dos agravantes genérica, sem suficiente amparo técnico, e que não desqualifica o trabalho realizado e o laudo apresentado** – Decisão mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2052490-91.2025.8.26.0000; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/03/2025; Data de Registro: 05/03/2025).

Os agravos de instrumento 2313132-80.2024 e 2366657-74.2024, já foram julgados, e o segundo, apesar de ter havido interposição de embargos de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

declaração pendentes de julgamento, o recurso não tem efeito suspensivo e geralmente não altera a solução.

Ademais, os agravantes não possuem legitimidade para defender interesse de terceiros licitantes que manifestem intenção de adquirir o bem leilado (artigo 18, do Código de Processo Civil).

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO
Relator