



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430137

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2085829-41.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes SYMBOL STORE CONFECÇÕES EIRELI, EDUARDO TAVARES RODRIGUES e ROSA MARIA FRANCISCO RODRIGUES, é agravado CAMPO LIMPO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ARANTES THEODORO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2085829-41.2025.8.26.0000
AGRAVANTES Symbol Store Confeções Eireli e outros
AGRAVADA Campo Limpo Empreend. e Participações Ltda.
INTERESSADA Dora Plat
COMARCA S. Paulo – F. R. de Santo Amaro – 11ª Vara Cível

VOTO Nº 52.062

EMENTA – Execução por título extrajudicial. Penhora de imóvel. Intimação dos demais credores para que tomem ciência da tramitação e lhes dar oportunidade de apresentar habilitação de crédito. Medida não exigida pela lei processual. Demais credores que, ademais, têm ciência inequívoca da penhora. Pedido de nova avaliação do bem penhorado. Impugnação desacompanhada de prova do erro na avaliação ou de fundada dúvida sobre a correção do valor a ele atribuído. Renovação da avaliação que não se justifica apenas pela frustrada tentativa de alienação em leilão. Recurso improvido.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de despacho que, em autos de execução por título extrajudicial fundada em crédito locatício, deixou de apreciar pedido de intimação dos demais credores para que acompanhassem a tramitação da execução e para que habilitassem seus créditos.

A agravante insiste naquelas medidas.

Assim, ela diz que o imóvel penhorado foi avaliado e levado a leilão, mas as tentativas restaram infrutíferas e, em face dos leilões negativos e da existência de outros credores, deve ser observada a formalidade processual prevista nos artigos 799, inciso I, e 878 do CPC, com a intimação dos credores e nova avaliação do imóvel.

Ao agravo foi negado efeito suspensivo.

É o relatório.

O agravo é manifestamente improcedente e, por isso, pode ser desde logo julgado, isto é, sem necessidade de se abrir prazo para a resposta.

Consigne-se, ainda, que ante o fato de não caber aqui sustentação oral a bem da brevidade o julgamento se dá por meio virtual.

Ademais, como resulta do artigo 1.015 do Código de Processo Civil, o agravo propicia ao Tribunal o exame da matéria que foi ou devia ter sido apreciada pelo despacho monocrático.

Pois bem.

Aqui se cuidava de execução de título extrajudicial fundada em crédito locatício.

Após a tentativa frustrada de alienação do imóvel penhorado por meio de leilão, a devedora requereu a intimação dos demais credores acerca do andamento da execução, a fim de que habilitassem seus créditos, bem como solicitou nova avaliação do bem, com fundamento nos artigos 799, I e 878 do Código de Processo Civil.

Sem razão, contudo.

O artigo 799, I do CPC que o exequente deve requerer a intimação dos credores quando *“a penhora recair sobre bens gravados por penhor, hipoteca, anticrese ou alienação fiduciária”*.

No entanto, quando do deferimento da penhora não havia qualquer anotação na matrícula do imóvel (fls. 23/25 e 81/82 dos embargos à execução).

Ademais, eventuais credores que posteriormente

anotaram penhora sobre o imóvel têm ciência inequívoca da execução originária, pois esta foi a primeira a ser averbada na matrícula.

Caberia a esses credores, se tivessem interesse, acompanhar a alienação do bem e pleitear a habilitação de seus créditos, sendo defeso à devedora, em nome próprio, defender interesse alheio, nos termos do art. 18 do CPC.

Nem quanto ao mais assiste razão à recorrente.

O artigo 878 do CPC anuncia que *“frustradas as tentativas de alienação do bem, será reaberta oportunidade para requerimento de adjudicação, caso em que também se poderá pleitear a realização de nova avaliação”*.

Ou seja, a lei não impõe a realização de nova avaliação, mas apenas abre a possibilidade para tal requerimento.

Nos termos do artigo 873 da lei processual, é admitida nova avaliação de bem constrito *“quando qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador”*, quando se *“verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem”* e, por fim, se *“o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação”*.

Ora, a devedora não apresentou ao Juiz nem a Corte mínimo indício da ocorrência daquelas hipóteses.

Logo, motivo não havia para se realizar nova avaliação do imóvel.

Em suma, as razões recursais não autorizam a reforma da decisão monocrática.

Nega-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator