



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443358

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2035949-80.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PRISCILLA BARBALHO DO NASCIMENTO, são agravados ANDRÉ LUIZ CHAGAS LISBOA e ANA PAULA DE OLIVEIRA LADEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2035949-80.2025.8.26.0000

Nº de origem: 0003547-07.2021.8.26.0004

Agravante: Priscilla Barbalho do Nascimento

Agravados: André Luiz Chagas Lisboa e outro

Juiz de origem: José Carlos de França Carvalho Neto

Voto nº 6265

Agravo de instrumento - Cumprimento de sentença - Decisão que rejeitou pedido de nulidade da arrematação - Recurso da executada - Alegação de impenhorabilidade do bem constrito - Argumento, ademais, de falta de intimação sobre a penhora e outros atos processuais e ausência de averbação da penhora na matrícula do imóvel - Preclusão - Matérias já decididas anteriormente nos autos e contra as quais não houve interposição de recurso - Impossibilidade de rediscussão - Pretensão de desconconsideração do laudo pericial do juízo - Acolhimento - Metodologia, em princípio, inadequada, não obstante o perito judicial alegar inexistir imóveis outros semelhantes em oferta-Oferecimento de dados pelo leiloeiro infirmando a existência de dados que poderiam ser utilizados no método comparativo - Imóveis comparados muito distintos daqueles do imóvel periciado -Necessidade de nova avaliação com substituição do perito - Laudo pericial que, por ora, deve ser desconconsiderado, até que nova perícia seja realizada, para uma análise global - Arrematação que fica prejudicada, determinado-se que nova seja realizada oportunamente - Recurso provido em parte.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento desafiando a r. decisão (fls. 461/462) que indeferiu o pedido de desistência da arrematação do imóvel e, ainda, indeferiu a impugnação à arrematação do imóvel.

Inconformada, a executada alega ausência de intimação pessoal eis que a carta foi ao endereço do imóvel de onde foi despejada, afetando seu direito à ampla defesa. Invocou a impenhorabilidade do bem de família, que pretende seja reconhecida. Não haveria preclusão na alegação de impenhorabilidade e proteção ao bem de família, que poderia ser arguida a qualquer tempo. O registro da penhora na matrícula do imóvel seria imperativo. Arguiu que a avaliação do bem não foi realizada em suas condições reais e os imóveis comparados são distintos daquele penhorado, tendo havido preço vil.

Diante das circunstâncias, requereu a concessão de efeito suspensivo para obstar atos de imissão na posse até julgamento deste recurso.

Recurso recebido no duplo efeito (fls. 476/477), com resposta do agravado a fls. 481/483 e documentos comprobatórios da alegada hipossuficiência a fls. 489/502.

É o relatório.

Concedo, de partida, a gratuidade da justiça à agravante apenas para processamento deste recurso, forte nos documentos a fls. 489/502, notadamente fls. 491 e 493, atuais e que corroboram a alegação de hipossuficiência diante do saldo negativo em contas bancárias. Anote-se.

Em primeiro lugar, observo que a agravante insiste, em parte, em teses já enfrentadas pelo ilustre magistrado ao longo do cumprimento de sentença e contra as quais não houve interposição de recurso, sobre elas operando-se a preclusão.

Note-se que a agravante bate-se pela intimação em

endereço sabidamente diverso daquele onde reside, argumento enfrentado a fl. 241 dos autos originários¹:

“Fls. 239/240: Nos termos do artigo 274, parágrafo único, CPC, dou como aperfeiçoada a intimação da penhora efetivada (fls. 234/235), uma vez que a devedora mudou-se sem prévia comunicação ao juízo”.

Não houve interposição de recurso contra esta decisão, tornando preclusa a discussão e vedada a rediscussão, portanto.

As alegações de impenhorabilidade de bem de família e de falta de averbação da penhora na matrícula do imóvel foram rebatidas nas seguintes decisões (fls. 345 e 381 da origem):

“Fls. 330/344: indefiro o requerimento, porquanto a penhora recaiu sobre os direitos da executada sobre o imóvel (fls. 85). Aguarde-se a finalização do leilão”.

“Fls. 372/375: Indefiro o pedido de suspensão do leilão, porquanto a executada já havia sido intimada da penhora do imóvel e apresentou apenas a impugnação de fls. 330/331, sem alegação referente ao bem de família, motivo pelo qual ocorreu a preclusão do seu direito.

No tocante à penhora da nua propriedade, observa-se que no edital juntado às fls.299/303 constou a informação relativa à instituição do

¹ 0003547-07.2021.8.26.0004

usufruto do imóvel em favor de Sonia Maria Santiago Barbalho, de modo a afastar a nulidade arguida. No mais, aguarde-se o encerramento do leilão”.

Não há notícia a respeito da interposição de recurso destas decisões, de modo que razão não há para decidir mais uma vez sobre a matéria e sobre a anulação do leilão diante da preclusão para o juízo (por alguns ainda denominada preclusão *pro judicato*).

Rejeito a alegação no sentido de que o perito não teria avaliado o imóvel em suas condições reais por “supostamente não ter conseguido localizar a moradora no local” (fl. 7)-, o expert do juízo consignou em seu laudo:

“Consigne-se inicialmente que, o perito esteve por duas vezes no endereço do condomínio, à Rua Tucuna, nº 908, sem, contudo, lograr adentrá-lo, dada a ausência da moradora do apartamento objeto dos presentes estudos.

Entretanto, na segunda oportunidade em que lá esteve o perito, com o auxílio da síndica Sra. Iara e do zelador Sr. Romildo, pôde se assenhorear das dependências privativas do apartamento nº 11, localizado no 1º andar do edifício, razão pela qual passa a descrevê-las da forma que segue:

Possui sala para dois ambientes, com varanda,

dormitório simples, suíte, banheiro social e lavanderia, caracteriza-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de qualidade e bom padrão, sobre revestimento de azulejos nas paredes das áreas laváveis...”

Do que se conclui, o perito acessou, sim, as dependências do imóvel.

No entanto, acedo ao argumento de que o método de avaliação do laudo do perito do juízo (fls. 135/171 da origem) não primou pelo rigor técnico e deve ser afastado, ao menos por ora, com o provimento ao recurso neste ponto.

Não há dúvida no sentido de que a avaliação de um imóvel deve primar pela comparação entre objetos efetivamente comparáveis, observando-se tipo de construção (apartamentos em condomínio com ou sem elevador, com ou sem área de lazer etc., casas em condomínio, casas fora de condomínio etc.) e bairro, necessariamente.

Disse o perito judicial que optou pelo método do custo de reprodução, em detrimento do qual seria o mais adequado (método comparativo direto), porque não encontrou imóveis comparáveis à época da perícia.

Todavia, há elementos nos autos que indicavam, não obstante os esforços do ilustre perito, que o método comparativo poderia ser utilizado, conforme se vê do documento de fls. 90/95, utilizando-se o método comparativo, cujo valor do bem ficou estipulado

em torno de 150 mil reais a mais, o que corresponde a fazer da execução um meio menos oneroso ao devedor.

Note-se que aquele documento foi trazido aos autos pelo próprio credor.

Diante disso, e considerando também que já se passaram mais de dois anos da data da perícia existente nos autos, é recomendável que se proceda à uma nova avaliação, buscando o método comparativo, diante de eventuais novas ofertas existentes no mercado, que, como sabemos, é volátil.

Logo, há de se tornar sem efeito a arrematação (já prejudicada pelo que se decidiu no agravo de instrumento interposto pelo arrematante), para que outra perícia seja realizada, utilizando-se, se possível, o método comparativo (caso haja condições), quando ambas serão cotejadas e objeto de decisão pelo ilustre Magistrado de primeiro grau.

Por todo o exposto, meu voto dá parcial provimento ao recurso nos termos da fundamentação.

MICHEL CHAKUR FARAH
Relator