



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000452443

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2341525-15.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes MARIO SERGIO ATTAB MACHADO PORTELLA e PATRÍCIA ATTAB MACHADO PORTELLA, Interessados CAFÉ JDV DOCES E SALGADOS LTDA, PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, JOSÉ ALFREDO DE OLIVEIRA LIMA, TELMA DOS SANTOS LIMA, EP ASSESSORIA EMPRESARIAL E COMERCIAL LTDA e CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA HELENA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANSÃO DOMÊNICO VENEZIANO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2341525-15.2024.8.26.0000

Agravantes: Mário Sérgio Attab Machado Portela e Patrícia Attab Machado Portella

Agravado: Condomínio Edifício Mansão Domenico Veneziano

Comarca: São Paulo

Voto nº 845

Agravo de Instrumento. Cumprimento de sentença. Leilão ocorrido três anos após a realização da avaliação do bem imóvel. Decisão que rejeitou a impugnação à arrematação. Irresignação dos executados. Ausentes indícios de que o valor pelo qual o imóvel foi arrematado não guarda correspondência ao anteriormente avaliado, ou que o valor de mercado do bem tenha sofrido valorização excepcional. Reavaliação desnecessária. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Mário Sérgio Attab Machado Portela e Patrícia Attab Machado Portella contra decisão (fls. 1135/1137 dos autos de origem), que, em incidente de cumprimento de sentença apresentado pelo Condomínio Edifício Mansão Domenico Veneziano, rejeitou impugnação e homologou a arrematação do imóvel, além de deferir a imissão da arrematante na posse do bem.

Agravam os executados, requerendo a reforma do julgado. Pretendem, em síntese, a declaração da nulidade absoluta da arrematação, tornando inválidos todos os atos judiciais e correlatos posteriores, com determinação de nova avaliação do imóvel. Sustentam que a realização do leilão 03 (três) anos após a data em que feita a avaliação do imóvel impõe prejuízos irreversíveis aos agravantes, uma vez que este interregno temporal teria sido suficiente para alterar substancialmente o valor do bem.

Contraminutas apresentadas em fls. 21/25 e 27/36.

Recurso tempestivo e recolhimento do preparo efetuado (fls. 13/14), recebido sem a concessão de efeito suspensivo (fls. 16/17).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A controvérsia recursal cinge-se à alegação de desatualização do valor atribuído ao bem, diante do lapso de três anos entre a data da avaliação e a realização da hasta pública.

Compulsando o feito, tem-se que documentação constante dos autos não se revela suficiente para comprovar a expressiva valorização do imóvel alegada pelos agravantes.

Com efeito, embora os executados manifestem inconformismo quanto ao valor atribuído ao bem —questão, aliás, preclusa, tendo em vista que já foi objeto de exame no agravo de instrumento n.º 2052193-89.2022.8.26.0000—, não foram apresentados elementos capazes de corroborar a alegação recursal de suposta alteração do valor constante na avaliação realizada.

Ressalte-se, ademais, que não se justifica nova perícia avaliativa, pois houve no edital de leilão (fls. 908/910) devida atualização do valor da avaliação do imóvel. Assim, ausente qualquer evidência de que o preço atualmente praticado esteja dissociado do valor originalmente fixado ou que o mercado tenha experimentado valorização atípica do bem, não se vislumbra motivo legítimo para a realização de nova avaliação.

Por fim, cumpre observar que o imóvel foi arrematado pelo

montante de R\$ 1.195.361,55 (fls. 996/997), valor superior àquele inicialmente apurado na avaliação pericial (R\$ 1.110.000,00), ainda que inferior à sua atualização posterior (R\$ 1.278.412,00). Diante disso, não se pode cogitar a ocorrência de arrematação por preço vil, afastando-se qualquer prejuízo evidente às partes, não havendo, pois, que se aventar nulidade da arrematação.

A propósito, destaca-se o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. BEM PENHORADO. DESNECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO JUDICIAL. AUSÊNCIA DE VALORIZAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. PEDIDO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL REALIZADO APÓS A ADJUDICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 83 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Não há violação do art. 535 do CPC/73 quando o eg. Tribunal estadual aprecia a controvérsia em sua inteireza e de forma fundamentada. **2. "Decorrido considerável lapso temporal entre a avaliação e a hasta pública, a rigor, deve-se proceder à reavaliação do bem penhorado. Para tanto, porém, é imprescindível que a parte traga elementos capazes de demonstrar a efetiva necessidade dessa reavaliação. Exegese do art. 683, II, do CPC. Ausentes indícios de que o valor de mercado do bem tenha sofrido valorização ou depreciação excepcional, é razoável que a reavaliação seja substituída por mera atualização monetária do valor da primeira avaliação. Agravo a que se nega provimento."** 3. Na hipótese, o eg. Tribunal estadual, com arrimo nos elementos probatórios dos autos, concluiu pela desnecessidade de nova avaliação judicial, devido à ausência de valorização do imóvel. A pretensão recursal, no sentido de alterar esse entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula n. 7/STJ. 4. "Nos termos da orientação jurisprudencial desta Corte Superior, "em qualquer das hipóteses previstas nos incisos do artigo 683 do Diploma Adjetivo Civil, o pedido de reavaliação do bem penhorado deverá se dar antes da sua adjudicação ou alienação. Tendo, in casu, o pleito sido requerido quando já ultimado o ato expropriatório (após a arrematação) não há como afastar a sua preclusão"(REsp 1.014.705/MS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/8/2010, DJe de 14/9/2010). 5. Para caracterizar a divergência jurisprudencial, não basta a simples transcrição de ementas. Devem ser mencionadas e expostas as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, sob pena de não serem atendidos, como na hipótese, os requisitos previstos nos arts.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1.029, § 1º, do CPC/2015, e 255, § 1º, do RISTJ. 6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.466.295/SP, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022) - grifado

Correta, portanto, a solução adotada pelo juízo *a quo*.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de agravo de instrumento.

MARRONE SAMPAIO
Relator