Registro: 2026.0000626206

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2398562-63.2025.8.26.0000, da Comarca de Hortolândia, em que é agravante DIGMAR ROGÉRIA DA SILVA, é agravado ENTRE - RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores EDUARDO GESSE (Presidente), MICHEL CHAKUR FARAH E FERREIRA DA CRUZ.

São Paulo, 30 de junho de 2026.

EDUARDO GESSE
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2398562-63.2025.8.26.0000

Agravante: Digmar Rogéria da Silva

Agravado: Entre- Rios Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Comarca: Hortolândia 3ª Vara Cível

Juiz(a) Prolator(a): Marta Brandão Pistelli

Voto nº:6.049 - cbs

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE REJEITOU A IMPUGNAÇÃO AO LAUDO PERICIAL. INCONFORMISMO DA EXECUTADA. 1. Gratuidade da justiça. Pleito realizado no juízo de origem e não analisado pelo magistrado. Deferimento tácito dos benefícios da gratuidade. Precedentes do E. Superior Tribunal de Justiça. Concessão que tem efeito "ex nunc", sendo aplicada tão somente desde o momento da concessão e não desde o início da ação. Jurisprudência do c. STJ e deste e. TJSP. 2. Excesso de execução. Recurso não conhecido neste ponto. Preclusão. Cumprimento de sentença iniciado em setembro de 2021. Executada que se manteve inerte no momento oportuno. Matéria típica de defesa não veiculada por meio de impugnação ao cumprimento de sentença no prazo legal (art. 525 do CPC). Preclusão temporal e consumativa caracterizada. Critérios de cálculo, ademais, expressamente fixados no título executivo judicial (IGPM e juros de 1% ao mês). Sentença transitada em julgado em 16/06/2021. Inaplicabilidade da tese firmada no Tema Repetitivo nº 1368 do STJ, sob pena de frontal violação à garantia constitucional da coisa julgada material. Gratuidade da justiça que, como dito, gera efeitos prospectivos, não retroagindo para alcançar atos pretéritos. Higidez na cobrança de honorários sucumbenciais e custas processuais anteriores ao deferimento da benesse. 3. MÉRITO. Avaliação do imóvel penhorado. Manutenção do laudo pericial. Trabalho técnico elaborado por profissional habilitado e equidistante das partes. Utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com estrita observância às diretrizes da ABNT. Impugnação da devedora de caráter estritamente genérico, desacompanhada de parecer de assistente técnico. Juntada de telas de anúncios virtuais, ofertas imobiliárias e laudo de imóvel diverso que retratam

mera expectativa de ganho e preços de oferta, insuscetíveis de infirmar a perícia judicial. Margem de desconto imobiliário já considerada pelo "expert". Ausência de prova da incorreção do laudo realizado. Valor de avaliação mantido. Decisão mantida. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Digmar Rogéria da Silva, buscando a reforma da decisão de fls. 378/380 (de origem), a qual rejeitou a impugnação ao laudo pericial apresentado.

Sustenta, preliminarmente, que faz jus aos benefícios da gratuidade e que o pedido não foi apreciado pelo d. Juízo de Primeiro Grau. No mérito, afirma que o laudo pericial apresentado não apurou corretamente o valor do imóvel penhorado, observando-se avaliação bastante superior de terrenos similares. Afirma que o valor médio de mercado do lote em questão é de R$255.000,00 e não R$185.000,00 como avaliou o perito. Além disso, impugna o valor do débito, diante da aplicação incorreta dos juros de mora e acrescenta que, sendo beneficiária da gratuidade da justiça, não pode ser obrigada a pagar as custas e despesas processuais, as quais devem ser afastadas. Pede a reforma do *decisum*, com a concessão do efeito suspensivo.

Recebido e processado com a concessão do efeito suspensivo (fls. 10/11) e com apresentação de contraminuta (fls. 15/22), o recurso está pronto para julgamento.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De início, verifica-se que a agravante pleiteou os benefícios da gratuidade quando do ingresso nos autos (fls. 84/90, do feito de origem) e até então este pedido não foi analisado pelo d. Juízo de primeiro grau.

Deste modo, necessário reconhecer que houver o deferimento tácito da benesse em favor da agravante.

Neste sentido já decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça:

> "AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RECURSO JULGADO DESERTO. REFORMA DA DECISÃO. PEDIDO DE ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA FORMULADO NA ORIGEM. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO. DEFERIMENTO TÁCITO. RECONHECIMENTO. AGRAVO PROVIDO. 1. Presume-se o deferimento do pedido de assistência judiciária gratuita não expressamente indeferido por decisão fundamentada, inclusive na instância especial. 2. A ausência de manifestação do Judiciário quanto ao pedido de assistência judiciária gratuita leva à conclusão de seu deferimento tácito, a autorizar a interposição do recurso cabível sem o correspondente preparo. 3. A omissão do julgador atua em favor da garantia constitucional de acesso à jurisdição e de assistência judiciária gratuita,

> favorecendo-se a parte que requereu o benefício, presumindo-se o deferimento do pedido de justiça gratuita, mesmo em se tratando de pedido apresentado ou considerado somente no curso do processo, inclusive nesta instância extraordinária. 4. Agravo interno provido (AgRg nos EAREsp n. 440.971/RS, relator Ministro Raul Araújo, Corte Especial, julgado em 3/2/2016, DJe de 17/3/2016) (grifo nosso).”

Dessa forma, a agravante está isenta ao pagamento do preparo deste recurso.

Importante destacar, contudo, que a concessão da benesse no curso do processo tem efeito “ex nunc”, sendo aplicada apenas desde o momento da concessão e não desde o início da ação.

Nesse sentido, o c. Superior Tribunal de Justiça:

> AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE RÉ. 1. **O entendimento desta Corte Superior é no sentido de que a benesse de gratuidade de justiça não possui efeitos ex-tunc, porquanto sua eventual concessão em sede de apelação não poderia alcançar os honorários arbitrados em primeiro grau.** Precedentes. 2. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.114.119/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 10/3/2023.) (g.n.).

E, ainda, este e. Tribunal de Justiça:

"APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO/ANULAÇÃO DE CONTRATO DE FRANQUIA "REDE CARTÓRIO FÁCIL" – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – DESERÇÃO – **JUSTIÇA GRATUITA – Concessão da benesse em sede recursal – Elementos de provas que indicam o estado de hipossuficiência alegado – Pessoa jurídica – Deferimento com efeito ex nunc, não abrangendo as condenações impostas pela sentença de Primeiro Grau – Pedido deferido** – MÉRITO – RESCISÃO CONTRATUAL – Hipótese dos autos em que não restou comprovado a inviabilidade do negócio por ausência de informações essenciais na COF e entrega intempestiva desta – Sentença de acerto mantida – HONORÁRIOS RECURSAIS – Majoração (CPC, art. 85, §11) – Valor majorado com observação (CPC, art. 98, §3º) – Recurso desprovido. Dispositivo: negaram provimento ao recurso. Majoraram a verba honorária na fase recursal com observação. (TJSP;Apelação Cível 1053051-58.2022.8.26.0576; Relator (a):Ricardo Negrão; Órgão Julgador: 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de São José do Rio Preto -3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/04/2025; Data de

Registro: 07/04/2025)". (g.n.).

Pois bem, no que concerne à alegação de excesso de execução decorrente da inadequação do índice de juros e da suposta ofensa ao Tema nº 1368 do STJ, o recurso sequer admite conhecimento.

Isso porque, pela análise do feito de origem, verifica-se que o cumprimento de sentença teve início regular em setembro de 2021, sendo que a devedora foi devidamente intimada para pagar o débito ou, subsidiariamente, apresentar impugnação formal no prazo legal do artigo 525 do Código de Processo Civil. Contudo, a executada manteve-se inerte no momento oportuno, operando-se a preclusão temporal e consumativa quanto à matéria de defesa ali cabível.

É cediço que o excesso de execução constitui matéria típica de defesa que deve ser veiculada na peça de impugnação ao cumprimento de sentença, dentro do prazo quinzenal subsequente ao período de pagamento voluntário. Escoado o interregno legal "*in albis*", preclui o direito de rediscutir a evolução aritmética do débito ou os critérios de atualização aplicados pela credora, principalmente porque foram utilizados os critérios definidos na sentença transitada em julgado.

Por conseguinte, a rediscussão tardia das planilhas de cálculo por ocasião da mera avaliação do imóvel penhorado esbarra no instituto da preclusão, ficando inviável a cognição deste capítulo recursal.

Ainda, que assim não fosse, não é caso de aplicação da tese fixada no Tema Repetitivo nº 1368 do Superior Tribunal de Justiça no caso concreto, haja vista que os critérios de encargos moratórios foram expressamente estabelecidos pelo título executivo judicial, atraindo a imutabilidade da coisa julgada material.

Verifica-se que a sentença deliberou de forma analítica a incidência

cumulativa de indexador específico (IGPM) e juros tarifados (1% ao mês), tendo transitado em julgado em 16/06/2021 (fls. 7, de origem). Assim, a substituição retroativa dos parâmetros fixados em sede de cumprimento de sentença é juridicamente inviável, sob pena de frontal violação à garantia constitucional da coisa julgada.

A propósito, este e. Tribunal de Justiça:

> "AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Sentença condenatória mantida por V. Acórdão com trânsito em julgado. Correção monetária pela Tabela Prática do TJSP e juros de mora de 1% ao mês. **Sentença expressa quanto aos critérios de atualização. Acórdão que manteve os critérios fixados. Coisa julgada formada. Pretensão de aplicação da Taxa Selic com base no Tema Repetitivo nº 1.368, do C. STJ. Impossibilidade. Alteração que afrontaria a coisa julgada. A aplicação da taxa SELIC na fase de cumprimento de sentença não viola a coisa julgada somente quando não há modificação dos critérios estabelecidos no título judicial,** situação diversa da retratada nos autos. Precedentes do C. STJ e do TJSP. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2118759-78.2026.8.26.0000; Relator (a): Lidia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/06/2026; Data de Registro: 10/06/2026)" (g.n.).

Além disso, como já mencionado, a concessão dos benefícios da

gratuidade no curso do processo gera efeitos tão somente desde o momento da concessão e não desde o início da ação, não havendo qualquer irregularidade na cobrança dos honorários sucumbenciais e custas processuais anteriores ao deferimento.

Dito isso, vai-se ao mérito.

E, não obstante o inconformismo da parte no tocante à regularidade do valor de avaliação do lote penhorado, nada a se alterar na decisão recorrida.

A agravante impugna o laudo técnico homologado, alegando que o montante de R$ 185.000,00 declarado pelo i. perito oficial estaria defasado frente aos preços praticados no mercado imobiliário local, indicando o valor de R$ 255.000,00 como condizente. Para tanto, colacionou aos autos laudo pericial referente à imóvel diverso, além de anúncios publicitários virtuais e ofertas de terrenos vizinhos.

Contudo, a avaliação do imóvel foi confiada a pessoa equidistante dos interesses das partes, com formação adequada ao fim da perícia, e que desempenhou o encargo de forma circunstanciada e estritamente atrelada às diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Conforme indicado no laudo pericial realizado (fls. 279/293, do feito de origem), o perito adotou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, identificando imóveis paradigmas efetivos na mesma região urbana e promovendo a devida homogeneização dos elementos por meio de coeficientes técnicos, com a ponderação de fatores como localização interna, fator de transação de mercado, entre outros.

Lado outro, a impugnação ofertada pela executada revela-se

estritamente genérica. A devedora não indicou assistente técnico habilitado e tampouco colacionou aos autos laudo crítico fundamentado que pudesse demonstrar a existência de erro metodológico, vício aritmético ou desvio técnico nas equações do perito do juízo.

Ao contrário, se limitou a apresentar telas de anúncios e ofertas publicadas em portais imobiliários eletrônicos referentes à imóveis diversos, dados que, contudo, não têm o condão de infirmar o laudo de perito judicial.

Tais cotações unilaterais representam meras expectativas de ganho e preços de ofertas, os quais não refletem necessariamente o real valor de fechamento dos negócios, que usualmente sofrem a incidência de margem de desconto, variável que, inclusive, foi considerada pelo perito judicial para a conclusão acerca do preço do imóvel.

Nesse contexto, não havendo prova robusta que demonstre a incorreção do trabalho pericial realizado, nada a se alterar na decisão proferida.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO E, NA PARTE CONHECIDA, PELO DESPROVIMENTO.**

EDUARDO GESSE

RELATOR