



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESPACHO

Agravo de Instrumento Processo nº 2083223-06.2026.8.26.0000

Relator(a): **ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO**

Órgão Julgador: **27ª Câmara de Direito Privado**

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a r. decisão de fls. 578/579 dos autos de origem, que rejeitou alegações de impenhorabilidade do bem de família, nulidade da avaliação e excesso de execução, deixou de apreciar pedido de concessão dos benefícios da justiça gratuita e determinou a alienação judicial do imóvel penhorado, fixando-lhe o valor de R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais) para fins expropriatórios, bem como estabelecendo as regras do leilão eletrônico.

A parte agravante sustenta a ilegalidade da decisão que reconheceu preclusão sobre matérias de ordem pública e determinou a alienação do imóvel. Afirma que a impenhorabilidade do bem de família, prevista na Lei nº 8.009/90, pode ser arguida a qualquer tempo enquanto não consumada a arrematação, não se sujeitando à preclusão, sobretudo diante da apresentação de prova documental superveniente que indica tratar-se do único imóvel residencial da executada. Aduz que a avaliação do bem é nula, pois foi realizada de forma deficiente, sem critérios técnicos, tendo o juízo fixado valor de R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais) de maneira arbitrária, em afronta ao Código de Processo Civil, o que compromete a regularidade da expropriação e expõe o bem a alienação por preço vil. Assevera também a necessidade de apuração correta do valor executado, diante de inconsistências objetivas na memória de cálculo apresentada pelo exequente, sendo indevido o prosseguimento da execução sem definição precisa do montante devido. Por fim, aponta-se omissão quanto ao pedido de justiça gratuita, formulado e instruído, em violação ao artigo 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal e aos artigos 98 e seguintes do Código de Processo Civil, o que restringe o acesso à justiça e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

o exercício do direito de defesa.

A interposição de recurso não impede a eficácia da decisão recorrida, ressalvada a possibilidade de atribuição de efeito suspensivo ou de antecipação de tutela recursal, desde que demonstradas a probabilidade do direito e o risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, nos termos do artigo 995 do Código de Processo Civil.

Ao menos em exame superficial, a controvérsia relativa à impenhorabilidade do bem de família e ao alegado excesso de execução encontra-se alcançada pela preclusão, diante da existência de decisões anteriores expressas e específicas acerca dessas matérias, proferidas no curso do cumprimento de sentença por esta 27ª Câmara de Direito Privado.

Quanto à impenhorabilidade do bem de família, cuida-se de questão já decidida, como motivado pelo Juízo *a quo*, e sua rediscussão tangencia a má-fé processual da parte agravante.

Por ocasião do julgamento do Agravo de Instrumento nº 2145041-27.2024.8.26.0000, esta Câmara de Direito Privado concluiu no sentido da ausência de comprovação suficiente da destinação residencial do bem imóvel constricto, assentando que documentos indiretos, declarações fiscais posteriores à penhora e referências inconsistentes a endereços diversos não se prestam a caracterizar o imóvel como residência habitual da executada, ônus probatório que lhe incumbia.

A agravante pretende reabrir discussão acerca da regularidade do crédito exequendo, sem apontar erro aritmético objetivo, critério indevido ou extrapolação concreta dos limites do título, limitando-se a críticas genéricas à memória de cálculo para aduzir excesso de execução.

Ocorre que esta Câmara de Direito Privado já apreciou e rejeitou



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

expressamente alegação anterior de excesso de execução apresentada pela agravante ao julgar o Agravo de Instrumento nº 2268317-66.2022.8.26.0000, quando estabeleceu que (i) o cumprimento de sentença não extrapola os limites impostos pelo título executivo; (ii) a planilha apresentada define termos iniciais e finais de correção monetária e juros de mora; (iii) o termo final do cálculo é necessariamente provisório, avançando até o efetivo pagamento do débito; e (iv) inexistente excesso de execução quando os critérios observam fielmente o comando sentencial.

Importante destacar que, diante do trânsito em julgado, impõe-se o reconhecimento da preclusão, na forma do artigo 507 do Código de Processo Civil.

São válidos os ensinamentos de Antonio Carlos de Araujo Cintra, ao comentar o artigo 473 do Código de Processo Civil revogado, as esclarecer que “*questões já decididas*” são as resolvidas por decisão interlocutória ou por sentença (Comentários ao Código de Processo Civil, 3ª ed., vol. IV, Forense, 2008, p. 329).

Sobre a preclusão, importante destacar a lição de Nelson Nery Júnior e Rosa Maria Andrade Nery, segundo os quais ela “*indica perda da faculdade processual, pelo seu não uso dentro do prazo peremptório previsto pela lei (preclusão temporal), ou, pelo fato de já havê-la exercido (preclusão consumativa), ou, ainda, pela prática de ato incompatível com aquele que se pretenda exercitar no processo (preclusão lógica)*” (Código de Processo Civil Comentado, 17ª ed, RT, 2018, p. 1.252). Nesse sentido:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO (ART. 1.042, DO CPC/15) PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AGRAVANTE. 1. Conforme precedentes desta Corte Superior, opera-se a preclusão consumativa quanto à impenhorabilidade do bem de família quando houver decisão anterior acerca do tema, mesmo se tratando de matéria de ordem pública. Incidência



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da Súmula 83/S TJ. 2. Agravo interno desprovido.” (Agravo Interno nº no Agravo em Recurso Especial nº 1859753 / SP, Quarta Turma, rel. Min. Marco Buzzi, j. 14.2.2022).

Assim, a renovação de mesmas teses, sob nova redação argumentativa, configura rediscussão de matérias já decididas, caracterizando preclusão consumativa, como motivado pelo magistrado de primeiro grau.

Ainda que assim não fosse a solução sobre o alegado bem de família, as chamadas “*provas supervenientes*” apresentadas no presente agravo não afastam o conjunto probatório anteriormente avaliado, tampouco modificam o cenário fático já consolidado, revelando-se mera reiteração argumentativa, incompatível com a estabilidade das decisões judiciais.

De mesmo modo, se superada a preclusão quanto ao excesso de execução, a alegação não prosperaria, pois a evolução do cálculo ao longo do tempo decorre diretamente da mora em virtude de os encargos cessarem unicamente com o efetivo adimplemento, o que inócorre no caso. Logo inexistente qualquer violação objetiva ao título executivo.

No que se refere à avaliação do imóvel, ao menos por ora, não assiste razão à agravante.

O histórico processual evidencia que a necessidade de avaliação do imóvel constricto diante da divergência das partes quanto ao valor do bem em questão já foi submetida ao crivo desta Câmara em aplicação à regra do artigo 871, inciso I, do Código de Processo Civil (Agravo de Instrumento nº 2026789-31.2025.8.26.0000).

Não se pode ignorar que o auto de avaliação lavrado pela Oficial de Justiça (fl. 489 dos autos de origem) não se reveste de densidade técnica suficiente para, isoladamente, servir como critério absoluto para a fixação do valor do bem.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com efeito, do documento constata-se a inexistência de descrição pormenorizada das características construtivas do imóvel, ausência de indicação de metodologia empregada, inexistência de pesquisa comparativa de mercado e limitação da diligência, sem elementos que permitam aferição segura do valor de mercado em sua integralidade.

Tal fragilidade foi expressamente reconhecida pelo próprio Juízo de origem, que qualificou a estimativa como “*pouco detalhada*”, circunstância que, por si só, afasta a possibilidade de sua adoção acrítica como parâmetro único para a alienação forçada.

Por outro lado, os valores apresentados unilateralmente pelas partes mostraram-se acentuadamente divergentes, refletindo posições processuais antagônicas e interesses manifestamente contraditórios: de um lado, a natural tendência do executado à superavaliação do bem, como mecanismo de resistência à expropriação; de outro, a pretensão do exequente de viabilizar a satisfação do crédito mediante estimativa inferior.

Nenhuma dessas referências, portanto, apresenta grau de neutralidade ou confiabilidade técnica suficiente para ser acolhida de forma exclusiva.

Nesse contexto, inexistindo nos autos laudo pericial técnico conclusivo e considerando-se, ainda, o prolongado histórico da execução, a opção do Juízo *a quo* pela fixação de valor intermediário, a partir do exame crítico do conjunto de informações disponíveis, não se qualifica como arbitrária, mas sim como solução razoável, proporcional e funcional, compatível com a lógica da execução forçada.

Frise-se que a avaliação, em sede executiva, não se confunde com a definição definitiva do preço do bem, mas constitui mero parâmetro inicial de referência, destinado a orientar a alienação judicial.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O Código de Processo Civil, ao disciplinar o leilão, parte da premissa de que o valor econômico final do bem será determinado pela dinâmica de mercado, mediante a competição entre os licitantes, especialmente no ambiente do leilão eletrônico, o que mitiga, de forma estrutural, o risco de distorções pontuais na estimativa inicial.

A adoção de valor intermediário, ademais, cumpre função equilibradora essencial ao afastar, no primeiro pregão, o risco de alienação por preço vil e impedir que a execução fique paralisada indefinidamente em razão de divergências meramente estimativas entre as partes, além de preservar a efetividade do processo executivo, sem impor ao executado sacrifício desproporcional.

Sob essa perspectiva, não há violação ao princípio da execução menos gravosa (artigo 805 do Código de Processo Civil). Ao contrário, a solução adotada concretiza tal princípio de maneira sistêmica, pois harmoniza a proteção do patrimônio do executado com o direito do exequente à tutela jurisdicional efetiva, evitando tanto a frustração do crédito quanto a expropriação em condições não razoáveis.

Consideradas a insuficiência técnica da avaliação administrativa, a ausência de laudo pericial judicial, a necessidade de conferir efetividade à execução e a submissão do valor à aferição final pelo mercado, conclui-se que a fixação do valor intermediário pelo Juízo de origem mostra-se juridicamente adequada, proporcional e alinhada à legislação processual, não merecendo reparo.

Diante da não demonstração da probabilidade do alegado direito, o que evidencia a falta de um dos requisitos cumulativos do artigo 995, parágrafo único, do Código de Processo Civil, fica indeferido o pedido liminar de suspensão dos efeitos da decisão agravada.

Por fim, quanto à alegada omissão na apreciação do pedido de justiça



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

gratuita, não se verifica nulidade capaz de infirmar a decisão agravada, pois a matéria pode ser apreciada a qualquer tempo, inclusive nesta instância.

Com efeito, a despeito dos documentos constantes dos autos de origem, faltam elementos para a análise mais detalhada da renda auferida pela parte agravante.

Com efeito, para fins de exame do pedido de gratuidade de justiça, apresente o agravante cópia individualizada do relatório do **Registrato do Banco Central do Brasil**, obtido a partir das instruções disponíveis pelo *site* oficial da instituição (<https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/registratoroifs>), contendo as contas abertas e seus respectivos extratos mensais de todas as movimentações dos últimos dois meses, pena de indeferimento do benefício em caso de presença de sinais exteriores de riqueza.

Dispensadas as informações a serem prestadas pelo Juízo de primeiro grau.

Fica diferida a intimação da parte contrária para apresentação de contraminuta para o momento posterior à juntada do relatório do Registrato e dos respectivos extratos bancários contendo as informações necessárias para o exame da alegada hipossuficiência da agravante.

Int.

São Paulo, 7 de abril de 2026.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO
Relator