



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Despacho**

Agravo de Instrumento          Processo nº 2067150-61.2023.8.26.0000

Órgão Julgador: **25ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **MARIA LUCIA PAULINO MARTINS**, tirado contra a r. decisão de fl. 972 dos autos originais, que indeferiu o pedido de reavaliação do imóvel e suspensão do leilão.

Em suas razões recursais, alega a parte agravante, em síntese, que seu imóvel foi avaliado no ano de 2015 e levado a leilão sem sucesso e, decorridos nove anos da avaliação, foi determinada a realização de novo leilão pelo valor avaliado anteriormente, apenas incidindo atualização monetária sobre o valor, motivo pelo qual requer a suspensão do leilão e reavaliação do bem. Aduz que não trouxe elementos a corroborar a supervalorização do bem no período, pois seu causídico atual foi habilitado nos autos às vésperas do leilão designado para 09.03.2023. Defende que a valorização do imóvel deve ser realizada levando em conta a valorização imobiliária, não sendo cabível a atualização monetária pela Tabela Prática do Eg. Tribunal de Justiça, por não se tratar de débito judicial, argumentando que realizou pesquisa de mercado e apurou que imóveis similares estão avaliados, em aproximadamente,



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

mais de dois milhões de reais.

Requer, por fim, a concessão do efeito ativo ao presente recurso e, por fim, o seu provimento.

Presentes os requisitos cumulativos previstos no artigo 300, do Código de Processo Civil, ante a probabilidade do direito da parte agravante, diante da possível valorização do imóvel a ser leiloado pelo tempo decorrido desde a avaliação realizada nos autos, bem como diante do risco de dano, caso seja leiloado o bem por valor inferior ao de mercado, **DEFIRO O EFEITO ATIVO** ao recurso, para suspender a decisão agravada.

Comunique-se ao Juízo "a quo", servindo a presente decisão como ofício.

Intime-se a parte agravada para apresentar contraminuta no prazo legal.

Após, tornem conclusos ao relator sorteado para julgamento.

Int.

**RODOLFO MILANO**  
Juiz Substituto em Segundo Grau

São Paulo, 27 de março de 2023.

**GÊNOVA & VARETELO**  
**ADVOGADOS ASSOCIADOS**

---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE**  
**DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**- SP.**

**URGENTE - PEDIDO LIMINAR**

**MARIA LUCIA PAULINO MARTINS,**

brasileira, viúva, aposentada, portadora da carteira de identidade de estrangeiro RNE n° W261686-0, e inscrita no CPF/MF sob n° 106.423.868-89, residente e domiciliada na Rua Marechal Edgar de Oliveira n° 50, apto 81, Jardim Trussardi, CEP: 05518-080, Município e Estado de São Paulo, por seu advogado que ao final subscreve, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, interpor o presente

**AGRAVO DE INSTRUMENTO COM ENFÁTICO**  
**PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO ATIVO**

com fundamento no inciso II do artigo 527 do Código de Processo Civil  
c/c artigo 558 do mesmo diploma legal

em face da decisão interlocutória do Meritíssimo Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros - Dr. Diego Ferreira Mendes, nos autos da ação de cobrança de débito condominial n° 0011618-70.2004.8.26.0011, onde figura como Requerente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GLEVERSON,** **requerendo seu recebimento notadamente no seu efeito ativo,** processado e ao final provido, conforme as razões apresentadas em anexo.

GÊNOVA & VARETELO  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

---

**MINUTA DE AGRAVO DE INSTRUMENTO**

**Agravante:** Maria Lucia Paulino Martins  
**Agravado:** MM. Juiz de Direito  
**Origem:** 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros/SP  
**Autos** : n.º 0011618-70.2004.8.26.0011

**Advogado da Agravante:**

Marcelo Varestelo OAB/SP nº 195.397

**Advogados da Agravada:**

Bernardo Melman OAB/SP nº 46.455  
Arlindo Miranda Pereira OAB/SP nº 96.947

**Peças que compõe o agravo: Cópia Integral do Processo**

Egrégio Tribunal,  
Eméritos Julgadores.

Embora de boa lavra, a respeitável decisão interlocutória de fls. 972, que indeferiu o pedido de reavaliação do imóvel e suspensão do Leilão, merece ser reformada. Vejamos:

**1.- ANOTAÇÕES PRELIMINARES: TEMPESTIVIDADE E PREPARO**

A r. decisão de fls. 972, proferida pelo Eminentíssimo Magistrado Dr. Diego Ferreira Mendes, indeferiu o pedido formulado pela Executada de reavaliação do imóvel e suspensão do Leilão.

**GÊNOVA & VARETELO**  
**ADVOGADOS ASSOCIADOS**

---

Referida decisão interlocutória foi publicada no Diário da Justiça Eletrônico no dia **16.03.2023**, data na qual iniciou o prazo de 15(quinze) dias para interposição do presente recurso, cujo prazo encerra-se em **10.04.2023**.

Quanto ao preparo do recurso, informa que procedeu o recolhimento da taxa judiciária no valor de 10(dez) UFESP, totalizando o valor de R\$ 342,60(trezentos e quarenta e dois reais e sessenta centavos) que se encontra juntada no recurso.

## **2. - DA AUTENTICAÇÃO DAS PEÇAS**

O subscritor da presente demanda declara e se responsabiliza pela autenticidade das cópias anexadas aos autos, nos termos do inciso IV do artigo 425 do Código de Processo Civil.

*A jurisprudência dos Tribunais Superiores tem entendido que não é essencial a autenticação das peças que instruem o agravo de instrumento, cujo posicionamento baseia-se na interpretação literal e sistemática do inciso I, do artigo 525, e do § 1º, do artigo 544, do Código de Processo Civil, o qual dispõe que: "a petição do agravo de instrumento será instruída, obrigatoriamente, com cópias da decisão Agravadas, da certidão da respectiva intimação e das*

GÊNOVA & VARETELO  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

---

*procurações outorgadas aos advogados do Agravante e do agravado. Portanto, o referido dispositivo fala apenas em cópia, sem exigir a autenticação das peças que instruem o agravo de instrumento.*

*Vejamos a jurisprudência do STJ:*

**"PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AUTENTICAÇÃO DE PEÇAS. DESNECESSIDADE. PRECEDENTES DA SEGUNDA SEÇÃO. RECURSO PROVIDO.** A necessidade de autenticação de peças, como requisito de admissibilidade do agravo, não encontra respaldo na legislação processual, nem se ajusta ao escopo do processo como instrumento de atuação da função jurisdicional do Estado, atritando, inclusive, com os princípios da economia e da celeridade."

Por outro lado, o inciso IV, do artigo 425, diz que "as cópias das peças do processo poderão ser declaradas autênticas pelo próprio advogado, sob sua responsabilidade pessoal". De igual sorte, também não exige que sejam autenticadas.

### **3. - SÍNTESE DOS FATOS**

Trata-se de ação de cobrança de débito condominial em fase de cumprimento de sentença,

**GÊNOVA & VARETELO**  
**ADVOGADOS ASSOCIADOS**

---

sendo que a Executada foi condenada ao pagamento das cotas condominiais vencidas e vincendas, até o trânsito em julgado, bem como 10% de honorários advocatícios sobre o valor da condenação.

Esgotados todos os meios de recebimento e, não logrando êxito em localizar outros bens, foi deferido o pedido de penhora sobre o imóvel da Executada, ocorrida em 22 de novembro de 2007.

Ocorreram algumas tentativas de encaminhamento do imóvel a Leilão, no entanto, restaram infrutíferas.

No ano de 2015 a pedido da Exequente foi elaborado laudo pericial (fls. 513/549,) avaliando o imóvel da Executada em R\$ 1.070.130,00 (um milhão e setenta mil e cento e trinta reais).

Naquela oportunidade, o imóvel foi levado a hasta pública, porém não foi arrematado.

No dia 06.08.2021, por inércia da Executada em dar impulso ao andamento processual, os autos foram remetidos ao arquivo.

No dia 14.12.2022 a Executada peticionou nos autos requerendo o desarquivamento do processo, bem como providências para que o imóvel fosse levado novamente a leilão, o que foi atendido de imediato pelo Juízo.

**GÊNOVA & VARETELO**  
**ADVOGADOS ASSOCIADOS**

---

Foram designados novos leilões nas seguintes datas:

**1º Leilão: Início no dia 9 de março de 2023 às 09:00h com encerramento no dia 15 de março de 2023 às 09:00h** - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.625.330,56 (um milhão, seiscentos e vinte e cinco mil, trezentos e trinta reais e cinquenta e seis centavos).**

**2º Leilão: Início no dia 15 de março de 2023 às 09:01h com encerramento no dia 17 de abril de 2023 às 09:00h** - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 812.665,28 (oitocentos e doze mil seiscentos e sessenta e cinco reais e vinte e oito centavos).**

Ocorre que transcorrido 9 (nove) anos da primeira avaliação, não houve por parte do magistrado determinação para que houvesse uma nova avaliação do imóvel, sendo que a única providência foi a determinação de atualização monetária do valor.

Por conta dessa irregularidade, a Executada peticionou nos autos às fls. 967/971, requerendo a suspensão do Leilão e a realização de nova avaliação do imóvel, cujo pedido foi indeferido nos seguintes termos.

***"Vistos. Sem que a executada tenha trazido algum elemento que corrobora com a alegação de supervalorização do imóvel em relação a época da avaliação, deixo de determinar nova avaliação que a executada deixou convenientemente para requerer às vésperas do Leilão, restando nítida a intenção de procrastinar o desfecho do feito que se arrasta há quase 20 anos.***



GÊNOVA & VARETELO  
ADVOGADOS ASSOCIADOS

---

2.- Os débitos condominiais executados nesta ação estão descritos nas folhas 155/157 e as despesas processuais nas fls. 583, tudo atualizado na fl. 954, de forma que não há razão para determinar que a exequente apresente nova planilha individualizando as taxas que já individualizou nos autos. 3.- Prossiga-se normalmente o leilão. Intimem-se."

É o que nos cumpria relatar!

Em face desta decisão é que a Agravante se insurge e busca a reforma. Vejamos:

#### 4.- DAS RAZÕES DA REFORMA DA DECISÃO

##### 4.1.- DO INDEFERIMENTO DE NOVA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme declinado no resumo dos fatos, a Executada ora Agravante teve seu pedido de nova avaliação do imóvel indeferida pelo Magistrado "a quo" sob o argumento de que não trouxe aos autos elementos que corroborasse a supervalorização do imóvel.

Importante destacar que, o causídico que subscreve este recurso somente foi **habilitado** nos autos em **07.03.2023** (fls. 963/964), sendo que o primeiro **leilão** foi designado para o dia **09.03.2023**, ou

**GÊNOVA & VARETELO**  
**ADVOGADOS ASSOCIADOS**

---

seja, não teve tempo hábil para providenciar uma avaliação idônea que justificasse o pedido de nova avaliação do imóvel.

Em sua decisão o magistrado enfatizou que a Agravante busca procrastinar o desfecho do feito que se arrasta há aproximadamente 20(vinte) anos. Ocorre que, não se pode promover arbitrariedade à custa de uma suposta celeridade.

Ademais, o objetivo da execução é fazer cumprir a determinação judicial e não punir o Executado.

Pois bem, certo é, que a última avaliação realizada no imóvel ocorreu em 2015 conforme laudo pericial (fls. 513/549) avaliando o imóvel da Executada em R\$ 1.070.130,00 (um milhão e setenta mil e cento e trinta reais).

Embora, a Agravante não tenha trazido aos autos elementos que demonstram que ocorreu uma supervalorização do imóvel, é crível que ao longo de 9(nove) anos da última avaliação, referido valor está defasado e a atualização do valor pela tabela do Tribunal, não reflete a valorização do mercado.

Com a implementação dos índices do Tribunal de Justiça, o imóvel foi avaliado para o primeiro Leilão em R\$ 1.625.330,56 (um milhão, seiscentos e vinte e cinco mil, trezentos e trinta reais e cinquenta e seis centavos).

**GÊNOVA & VARETELO**  
**ADVOGADOS ASSOCIADOS**

---

Referida situação se amolda perfeitamente no **artigo 873, II do Código de Processo Civil**, pois, a avaliação do imóvel deve ser realizada com base em critérios que reflitam seu valor atual no mercado, a fim de garantir a efetividade da medida executória.

Nesse panorama, insuficiente se revela somente a aplicação da correção monetária em relação a avaliação realizada em **09.06.2015**, pois houve significativa valorização ao longo dos anos.

Aliás, incabível a aplicação da correção monetária pela Tabela Prática, vez que não se trata de débito judicial propriamente dito, para simples aplicação de índices oficiais, e sim de um valor de um imóvel que precisa ser verificado in "loco", se está nas mesmas condições em que foi penhorado, se sofreu valorização, por exemplo, pela simples implementação ou melhorias dos chamados instrumentos públicos de política urbana, ou até mesmo por questões de mercado, como é o caso presente de valorização imobiliária de modo geral.

Logo, a aplicação somente da correção monetária não reflete, no presente caso, o valor real do bem, sendo imprescindível a realização de nova avaliação por pessoa capacitada e de confiança do juízo.

A Agravante fez uma pesquisa no mercado imobiliário por profissional habilitado e verificou que imóveis com características similares ao seu, na mesma região, está pela média avaliado em **R\$ 2.045.000,00 (Dois milhões e quarenta e cinco mil reais)**, ou seja, R\$

**GÊNOVA & VARETELO**  
**ADVOGADOS ASSOCIADOS**

**419.669,44** (quatrocentos e dezenove mil seiscentos e sessenta e nove reais e quarenta e quatro centavos), a mais do que a apresentada pela parte exequente.

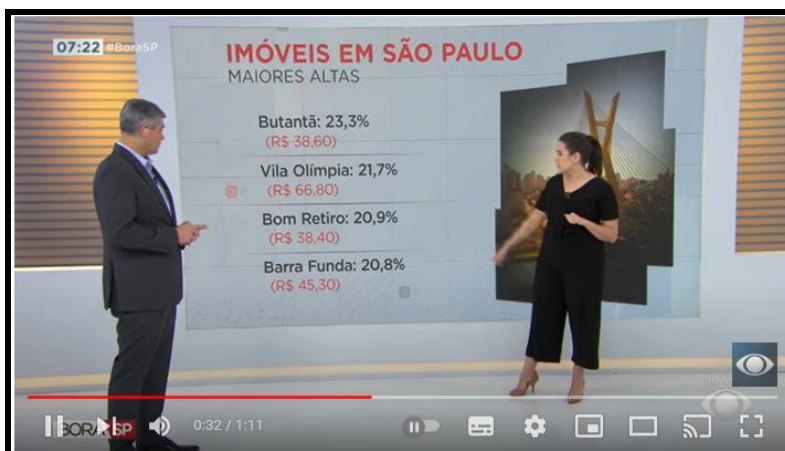
Importante destacar que o imóvel objeto de penhora é um **apartamento duplex com 4 (quatro) vagas de garagem, encravado em área bem valorizada no Butantã.**

Veja matéria veiculada no site valor econômico em 25/11/2022, que torna pública e notória a valorização do bem e fortifica a tese de que a Executada sofrerá prejuízo diante da manutenção da então avaliação.

<https://valor.globo.com/patrocinado/imoveis-de-valor/noticia/2022/11/25/butanta-e-o-novo-hype-do-mercado.shtml>

Veja matéria publicada no jornalismo da Band em 07/07/2022:

<https://www.youtube.com/watch?v=FJ1iK4n20Uw>



**GÊNOVA & VARETELO**  
**ADVOGADOS ASSOCIADOS**

---

Diante disso, temerária a decisão do nobre Juiz "a quo" que negou uma nova avaliação do imóvel penhorado, devendo referida decisão ser revista sob pena de causar prejuízo a todos os envolvidos.

**5.- DA CONCESSÃO DO EFEITO SUSPENSIVO ATIVO**

Conforme detalhado acima, foi indeferido pelo magistrado *a quo* o pedido da Executada de nova avaliação do imóvel.

Embora trouxesse argumentos relevantes justificando a necessidade de uma nova avaliação, por conta da última avaliação ter ocorrido 9(nove) anos atrás, foi mantida a realização do Leilão nos moldes estabelecidos no Edital.

O Artigo 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil prevê a possibilidade de atribuição do efeito suspensivo, com antecipação de tutela (art. 300), seja ela parcial ou total.

O direito da Agravante de ter seu imóvel reavaliado encontra respaldo pela valorização imobiliária ocorrida na região onde se insere o imóvel levado a Leilão, que está subavaliado, tendo em vista que sua última avaliação ocorreu em 2015, atribuindo-lhe o valor de **R\$ 1.070.130,00** (um milhão e setenta mil e cento e trinta reais).

## GÊNOVA & VARETELO ADVOGADOS ASSOCIADOS

---

A avaliação de um imóvel é um procedimento essencial em processos que envolvem questões patrimoniais, principalmente no caso dos autos em que o imóvel objeto de penhora é o único imóvel da Agravante.

É comum que, ao longo do tempo, o valor de um imóvel possa sofrer variações significativas, o que justifica a necessidade de uma nova avaliação em determinados casos.

No entanto, quando o magistrado de primeiro grau indeferiu o pedido de realização de uma nova avaliação do imóvel, embora tenha decorrido 09 anos da última avaliação, prejudica não apenas o direito da Agravante, mas também da Agravada, pois receberá menos do que tem direito.

Assim, essencial o deferimento da tutela de urgência em sede de agravo de instrumento como medida de assegurar a proteção dos direitos das partes envolvidas no processo.

Ao conceder a tutela de urgência, o Vossa Excelência pode determinar a realização de uma nova avaliação do imóvel, a fim de garantir a justiça e a equidade no processo, bem como suspender a realização do Leilão que está em curso considerando o vício apontado pela Agravante.

## GÊNOVA & VARETELO ADVOGADOS ASSOCIADOS

---

Conforme preconiza a doutrina de Alexandre Câmara, "a tutela de urgência visa à proteção imediata do direito que está sob ameaça ou violação, antes mesmo de um julgamento definitivo do mérito da demanda" (Câmara, Alexandre. Lições de Direito Processual Civil. 18 ed. São Paulo: Atlas, 2021, p. 275).

Nesse sentido, o deferimento da tutela de urgência é imprescindível para garantir a efetividade da prestação jurisdicional e a proteção dos direitos fundamentais, sobretudo quando há risco iminente de dano irreparável ou de difícil reparação, como é o caso da presente demanda.

Diante disso, preenchido os requisitos para a suspensão da decisão do magistrado "a quo", determinando-se que seja nomeado um perito que proceder uma nova avaliação do imóvel, bem como seja determinada a suspensão do leilão que está em curso sob pena de acarretar a Agravante dano grave e de difícil reparação.

### **6. - DO PEDIDO**

Face ao exposto, requer o Agravante seja concedida A **TUTELA RECURSAL** ao presente agravo de instrumento, nos termos do artigo 527, III, do Código de Processo Civil, reformando-se a r. decisão de primeiro grau para:

**GÊNOVA & VARETELO**  
**ADVOGADOS ASSOCIADOS**

---

a) Deferir o efeito suspensivo ativo concedendo a tutelar recursal com o fito de determinar que ao Juiz "a quo" que nomeie um perito para que proceda uma nova avaliação do imóvel;

b) Determinar a suspensão do Leilão que está em curso, e caso o imóvel já tenha sido arrematado, que proceda a anulação da arrematação;

Assim decidindo, serão, na realidade, reafirmados, nestes autos, o primado do Direito e o prestígio da Justiça!

São Paulo, 23 de março de 2023.

**MARCELO VARETELO**

OAB/SP N° 195.397





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2023.0000595384**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2067150-61.2023.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARIA LUCIA PAULINO MARTINS, é agravado CONDOMINI EDIFICIO GLEVERSON.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), ALMEIDA SAMPAIO E MARCONDES D'ANGELO.

São Paulo, 18 de julho de 2023.

**JOÃO ANTUNES**  
**Relator(a)**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO Nº: 22.409**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2067150-61.2023.8.26.0000**

**COMARCA: CAPITAL – 4ª VARA CÍVEL**

**JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: Dr. DIEGO FERREIRA MENDES**

**AGRAVANTE: MARIA LUCIA PAULINO MARTINS.**

**AGRAVADA: CONDOMINIO EDIFICIO GLEVERSON.**

Agravo de Instrumento – Condomínio – Ação de Cobrança – Cumprimento de sentença – Hasta Pública – Insurgência da parte devedora quanto à decisão que negou o requerimento visando à nova avaliação do bem penhorado, sob o argumento de valorização do imóvel avaliado no ano de 2015 - Impugnação à nomeação de perito – Possibilidade – Considerável lapso temporal entre a avaliação e a hasta pública – Hipótese, ademais, em que o próprio agravado aquiesce ao valor proposto pela agravante, o que deverá ser objeto de apreciação pelo juízo da execução - Decisão reformada - Recurso provido, com observação.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por *Maria Lucia Paulino Martins* nos autos da ação de cobrança de débitos condominiais, em fase de cumprimento de sentença, que lhe move *Condomínio Edifício Gleverson* contra a decisão de primeiro grau que indeferiu o pedido de nova avaliação do imóvel penhorado.

Aduz a agravante, em síntese, que o imóvel foi penhorado no ano de 2007 e que a única avaliação do bem constricto se deu em 2015. Alega que os autos foram ao arquivo em 2021 e, desarquivados no ano seguinte, designou-se hasta pública para março e abril de 2023. Refere que diante da valorização dos imóveis naquela região e passados quase nove anos da única avaliação, seria necessária nova perícia para aferir o real valor do bem penhorado. Menciona que, na hipótese, a mera atualização monetária sobre o valor da avaliação não pode ser admitida. Pede a suspensão do leilão e nova avaliação, trazendo elementos que, segundo sua ótica, demonstram a valorização de imóveis similares na região.

Recurso tempestivo, com preparo recolhido e recebido com efeito ativo para suspender a decisão agravada (fls. 1001/1002).

Em contraminuta, o agravado, alegando que o feito se arrasta há anos e que uma nova avaliação trará novo gasto e causará procrastinação da execução, afirmou concordar com o valor proposto pelo agravante para fins de fixação de avaliação (fls. 1007/1009).

Houve a transferência da relatoria.

É o relatório.

Tenho que, na hipótese dos autos, é possível o deferimento de nova avaliação do bem penhorado, merecendo guarida o recurso do devedor.

Ocorre que, decorrido considerável lapso temporal entre a avaliação e a hasta pública, de fato, se faz necessária nova avaliação do imóvel constricto com o intuito de aferir a superveniente valorização do bem.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Oportuno registrar que não há impedimento legal para nova avaliação do bem penhorado, notadamente se transcorrido mais de oito anos desde a única avaliação efetivada nos autos.

Por certo, a execução se faz no interesse do credor, no entanto deve ser menos gravosa ao devedor, principalmente se inexistente impedimento legal para tal diligência.

A repetição da avaliação é medida de exceção, porém perfeitamente justificada no caso concreto em face do longo tempo decorrido entre a avaliação e a hasta designada.

Desse modo, ainda que a hasta pública se realize em favor da satisfação da execução, deve-se assegurar que o bem constricto seja oferecido pelo seu valor real de mercado, até para se evitar enriquecimento sem causa do credor ou do arrematante em desfavor do devedor.

Destarte, apresentadas evidências de que pode ter havido a valorização do imóvel penhorado, nada obsta a repetição da avaliação.

Sobre o tema, é o entendimento do C. STJ:

*“PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. IMÓVEL PENHORA. INDISPONIBILIDADE. ART. 53, § 1º, DA LEI 8.212/91. NOVA PENHORA EM OUTRO PROCESSO. POSSIBILIDADE. ARREMATAÇÃO. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO CREDOR HIPÓTECÁRIO. EFICÁCIA DO ATO FRENTE AO EXECUTADO E AO ARREMATANTE. ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM PENHORADO. LAPSO TEMPORAL RAZOÁVEL ENTRE A AVALIAÇÃO DO BEM E A HASTA PÚBLICA. REAVALIAÇÃO. DEMONSTRAÇÃO DA NECESSIDADE. SIMPLES ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA.*

*1. A indisponibilidade de que trata o art. 53, § 1º, da Lei 8.212/91 refere-se à inviabilidade da alienação, pelo executado, do bem penhorado em execução movida pela Fazenda Pública, o que não impede recaia nova penhora sobre o mesmo bem, em outra execução.*

*Precedentes.*

*2. Não há impedimento algum a que sobre o mesmo bem recaia nova penhora, desde que garantido o crédito da Fazenda Nacional.*

*Precedentes.*

*3. A arrematação levada a efeito sem intimação do credor hipotecário é inoperante relativamente a este, não obstante eficaz entre executado e arrematante. Precedentes.*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

***4. 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.*

***5. Recurso especial provido.”***

(REsp n. 1.269.474/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 6/12/2011, DJe de 13/12/2011.).

Por fim, no caso em exame, a parte agravada concorda com o valor proposto pela agravante, de modo que competirá ao juízo da execução apreciar a questão, eventualmente, fixando o valor da avaliação pretendida após viabilizada nova manifestação das partes nos autos da origem.

Diante disso, tenho que a r. decisão agravada merece reforma.

Ante ao exposto e por meu voto, dou provimento ao recurso, com observação.

**JOÃO ANTUNES**  
**Relator**

**BERNARDO MELMAM**  
**ARLINDO MIRANDA PEREIRA**  
**advogados**

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito  
da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros

Proc. nº 0011618-70.2004.8.26.0011

**CONDOMÍNIO**

**EDIFÍCIO**

**GLEVERSON**, por seu advogado, nos autos da Ação de Cobrança que promove em face de **MARIA LUCIA PAULINO MARTINS**, vem à presença de V.Exa., respeitosamente, diante do trânsito em julgado do v. Acórdão prolatado no Agravo de Instrumento manejado pela executada, ratificar a aceitação da avaliação que foi proposta pela executada (R\$ 2.045.000,00) e requerer a designação de novos leilões do imóvel.

Outrossim, com fundamento no art. 883 do CPC e no provimento CSM nº 1625/2009, o exequente indica o Leiloeiro Oficial Eletrônico Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, credenciado pela JUCESP sob nº 844, com endereço comercial na Alameda Santos nº 787, cj 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP nº 01419-001, telefone (11) 3149-4600, para realizar o leilão do imóvel através da plataforma digital [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

Requer-se, ainda, respeitosamente, que V. Excelência se digne determinar que:

1-) em segundo pregão, sejam aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC). Caso este não seja o entendimento de Vossa Excelência, sugere que os lances captados acima de 50% do valor da

**BERNARDO MELMAM**  
**ARLINDO MIRANDA PEREIRA**  
**advogados**

avaliação fiquem condicionados a posterior apreciação e aprovação deste juízo;

2-) a publicação do edital seja efetivada nos termos do art. 887, §2º, do Código de Processo Civil;

3-) os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado nos moldes e condições estabelecidas no art. 895 do Código de Processo Civil;

4-) o imóvel seja livre e desembaraçado de débitos fiscais e tributários conforme dispõe o art. 130, §único, do Código Tributário Nacional;

5-) o arbitramento de comissão do leiloeiro, pelo arrematante, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluído no lance.

Por fim, requer-se a intimação do leiloeiro através do e-mail [conato@megaleiloes.com.br](mailto:conato@megaleiloes.com.br), para prosseguimento da expropriação.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
São Paulo, 21 de agosto de 2023

Arlindo Miranda Pereira  
OAB/SP-96.947


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

4ª VARA CÍVEL

RUA JERICÓ S/N, SALA C, VILA MADALENA - CEP 05435-040,

FONE: (11) 3489-3627, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:

PINHEIROS4CV@TJSP.JUS.BR

**DECISÃO**
**CONCLUSÃO**

Em 23 de novembro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **Diego Ferreira Mendes**, Meritíssimo Juiz de Direito Titular 1 desta 4ª Vara Cível do Fórum Regional XI Pinheiros da Comarca de São Paulo.

**Processo nº:** 0011618-70.2004.8.26.0011 - **Procedimento Comum Cível**

**Requerente:** Condomínio Edifício Gleverson

**Requerido:** Maria Lucia Paulino Martins

Juiz de Direito: Diego Ferreira Mendes

Vistos.

1- Fl. 1039: ciente da insatisfação da exequente, porém o volume de processos a decidir se mostra impeditivo de prestação da jurisdição em prazo razoável, devendo cada feito que demanda análise mais acurada pelo magistrado, como o presente, aguardar a sua vez, na forma do art. 12 do Código de Processo Civil, de forma que a análise deste tipo de situação realmente vem demorando cerca de 3 meses, mesmo com o magistrado trabalhando mais de 10 horas por dia útil e ainda despachando em diversos finais de semana e feriados.

Observo que esta 4ª Vara Cível de Pinheiros conta com mais de 5.000 processos em andamento e, destes, mais de 2.500, estão em fase de execução e cumprimento de sentença, sendo certo que o volume invencível de serviço vem impedindo a prolação de decisões e sentenças dentro do prazo razoável.

Observo que entre janeiro e novembro de 2023, foram proferidas nestas Vara mais de 2.500 sentenças em processos, além de mais de mais de

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

4ª VARA CÍVEL

RUA JERICÓ S/N, SALA C, VILA MADALENA - CEP 05435-040,

FONE: (11) 3489-3627, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:

PINHEIROS4CV@TJSP.JUS.BR

14.000 decisões, várias de maior complexidade como saneadora ou sobre impugnação ao cumprimento de sentença, o que demanda a análise cuidadosa de cada processo e prolação de decisão fundamentada, devendo ser observada a ordem de conclusão prevista no art. 12 do Código de Processo Civil.

Mesmo diante da quantidade de processos, as decisões tem sido proferidas antes de vencido o prazo de 100 dias, além da análise dos pedidos de urgência diariamente feitos (hoje não há nenhum pendente de análise) e do expediente diário para dar movimentação aos processos (despachos de menor complexidade e decisões repetitivas).

Em suma, compreende-se a insatisfação da parte com a demora na prolação de decisão no seu processo, mas o acúmulo de serviço invencível gerado pela quantidade de processos distribuídos diariamente e velocidade em que tramitam os processos digitais impede a análise dos processos em prazo inferior ao de 100 dias, razão pela qual a análise deste processo só pode se efetivar nesse momento, caso contrário haveria violação não só o art. 12 do Código de Processo Civil como também o princípio da impessoalidade.

2. Diante dos documentos de fls. 981/984 e do esclarecimento trazido na fl. 1007, observando a declaração de hipossuficiência financeira, a qual goza de presunção de veracidade, defiro o benefício da gratuidade processual à executada. Coloque-se a tarja de gratuidade nos autos.

3. Concordando as partes com o valor atual do imóvel proposto pela executada em R\$ 2.045.000,00 para março de 2023 (fl. 9 do agravo de instrumento nº 2067150-61.2023.8.26.0000 pela executada e fl. 1032 destes autos pela exequente), homologo o valor de avaliação em R\$ 2.045.000,00 para março de 2023 para o imóvel objeto desta ação.

4. Restando infrutífero o leilão realizado anteriormente pelo



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

4ª VARA CÍVEL

RUA JERICÓ S/N, SALA C, VILA MADALENA - CEP 05435-040,

FONE: (11) 3489-3627, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:

PINHEIROS4CV@TJSP.JUS.BR

leiloeiro nomeado por este juízo, defiro o pleito da parte exequente e nomeio **FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA** leiloeiro oficial, com endereço eletrônico WWW.MEGALEILOES.COM.BR. com escritório sediado na ALAMEDA SANTOS, 787 - CONJ. 132 CERQUEIRA CÉSAR - SÃO PAULO - SP - CEP 01419001, telefones – 11-3149-4600, para realizar a alienação eletrônica do(s) bem(s) penhorado (s) nos autos em epigrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede mundial, devendo a intimação do **GESTOR** credenciado ser realizada por telefone ou via e-mail (CONTATO@MEGALEILOES.COM.BR).

A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 6% (seis por cento) de comissão sobre o valor da venda (art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ), não se incluindo no valor do lance.

Caso haja o pagamento do débito, acordo ou pedido de adjudicação depois de designadas as datas e executados os trabalhos a cargo do leiloeiro, será devida a comissão 2% sobre o valor da avaliação do bem, a ser paga pela parte executada.

4.1 **Servindo cópia da presente decisão como ofício**, autorizo os funcionários do MEGALEILÕES, devidamente identificados a providenciar o cadastro e agendamento, via Internet ou telefone, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo ao responsável) pela guarda autorizar o ingresso, observando-se que, em caso de resistência, poderá ser solicitado apoio policial, além de providenciar a extração de cópia dos autos, e de fotografias do bem para inseri-lo no portal do Gestor, fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, em caso de bem imóvel poderão ser afixadas, placas ou outdoor no local para dar ampla divulgação sobre a venda do bem em leilão judicial.

4.2 A parte exequente deverá providenciar a juntada de cálculo

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

4ª VARA CÍVEL

RUA JERICÓ S/N, SALA C, VILA MADALENA - CEP 05435-040,

FONE: (11) 3489-3627, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:

PINHEIROS4CV@TJSP.JUS.BR

atualizado débito, no prazo de 15 dias.

4.3 O Sr. Leiloeiro deverá apresentar a minuta do edital, observando-se os requisitos do art. 886 do Código de Processo Civil e as condições acima fixadas, submetendo-a a apreciação deste Juízo, com antecedência mínima de 60 dias, **observando que o preço do imóvel foi acordado pelas partes como sendo de R\$ 2.045.000,00 para março de 2023, não podendo serem aceitos lances em primeiros praxeamento em valor inferior a este e, na hipótese de segundo praxeamento, o valor mínimo deverá ser equivalente a 50% do valor indicado**, a fim de que haja tempo hábil à intimação das partes e demais providências, devendo, ainda, oportunamente, providenciar a publicação do edital, com antecedência mínima de cinco (5) dias, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local, dispensada a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, § 3º do CPC).

Apresentada a minuta e estando preenchidos os requisitos legais, deverá a Serventia afixar uma cópia no local público de costume (art. 887, § 3º do CPC).

4.4 A parte executada será intimada das praças por publicação ao seu advogado constituído.

Intimem-se e cumpram-se.

São Paulo, 5 de dezembro de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI  
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**