



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 1.2.2.2 - Serv. de Entrada e Distrib. de Feitos Originários de
 Dir. Privado 1
 Pátio do Colégio, 73, sala 703-A - CEP: 01018-001

TERMO DE DISTRIBUIÇÃO COM CONCLUSÃO



Processo nº: **2045388-81.2026.8.26.0000**
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Compra e Venda**
 Agravante: **Célia Jandira Camargo Maluf**
 Agravado: **João Neves do Nascimento**
 Relator(a): **ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO**
 Órgão Julgador: **1ª Câmara de Direito Privado**

Agravo de Instrumento nº 2045388-81.2026.8.26.0000 .

Entrado em: **24/02/2026**

Tipo da Distribuição: **Prevenção ao Magistrado**

Prevenção: 2194114-31.2025.8.26.0000

Impedimento: Magistrados impedidos Não informado

O presente processo foi distribuído nesta data, por processamento eletrônico, conforme descrito abaixo:

RELATOR: Des.ª. Antonio Carlos Santoro Filho auxiliando Des. Alexandre Marcondes

ÓRGÃO JULGADOR: 1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

São Paulo, 02/03/2026 13:13:46.

Jaqueline Meira Nascimento
 Supervisor(a) do Serviço

CONCLUSÃO

Faço estes autos conclusos ao Des. ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 2 de março de 2026.

Jaqueline Meira Nascimento
 Supervisor(a) do Serviço



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESPACHO

Agravo de Instrumento Processo nº **2045388-81.2026.8.26.0000**

Relator(a): **ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO**

Órgão Julgador: **1ª Câmara de Direito Privado**

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Célia Jandira Camargo Maluf contra a r. Decisão de fl. 1.014, proferida nos autos de cumprimento de sentença movido por João Neves do Nascimento, nos seguintes termos:

“A controvérsia acerca do laudo e da avaliação do bem penhorado, suscitada pela executada, já foi devidamente analisada e superada, culminando com a decisão de fls. 240/242, que fixou o valor dos direitos penhorados em R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais). Ressalte-se que a executada não interpôs qualquer recurso contra a referida decisão, a qual transitou em julgado, razão pela qual a execução vem regularmente prosseguindo, não havendo espaço para rediscussão da matéria. Em segundo lugar, a executada sustenta a impenhorabilidade do imóvel, por se tratar de bem de família. Ocorre que tal alegação já foi expressamente afastada pela decisão de fls.170/172, que reconheceu a possibilidade de constrição do bem, inexistindo qualquer recurso interposto contra esse decisum. Dessa forma, ambas as matérias encontram-se preclusas, não sendo cabível sua reapreciação nesta fase processual. Assim, não há que se falar em nova avaliação do imóvel, devendo ser mantido o valor já fixado judicialmente. Diante do exposto, determino o prosseguimento da execução, com a intimação do Sr. Leiloeiro nomeado (Georgios José Ilias Bernabpe Alexandris) para que proceda à designação de novo pracemento do bem constricto, observando-se o valor da avaliação em R\$ 475.000,00, conforme decisão de fls.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

240/242.”

Irresignada, sustenta a agravante que, desde os primeiros atos processuais, vem pleiteando o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel constrito, por se tratar de seu único bem de moradia, onde reside com sua família, contando atualmente com quase 83 (oitenta e três) anos de idade e percebendo aposentadoria equivalente a aproximadamente 2 (dois) salários mínimos mensais. Aduz que a Lei Federal n. 8.009/1990 assegura, de forma inequívoca, a impenhorabilidade do único bem de família, não podendo este ser objeto de constrição para garantia de dívida, sobretudo quando, segundo afirma, a obrigação principal já teria sido quitada, remanescendo apenas valores atinentes a juros e atualização monetária. Sustenta, ainda, que a impenhorabilidade do bem de família constitui matéria de ordem pública, ancorada na proteção constitucional da entidade familiar, podendo ser alegada e reconhecida a qualquer tempo, razão pela qual não se sujeitaria à preclusão. No tocante à avaliação do imóvel, afirma que o bem foi avaliado no ano de 2023 pelo valor de R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais), parâmetro que passou a nortear os atos expropriatórios subsequentes. Todavia, alega a superveniência de fato novo, consistente na valorização imobiliária na região central da cidade de Mauá, o que teria tornado defasado o valor anteriormente fixado. Argumenta que o *decisum* partiu de premissa equivocada ao tratar sua pretensão como mera rediscussão de matéria já decidida, quando, em verdade, estaria a invocar circunstância superveniente apta a alterar substancialmente a base econômica que fundamentou a avaliação originária, advertindo, ainda, para o risco de alienação do único bem por preço vil, o que configuraria nulidade. Pleiteia, portanto, a concessão de efeito suspensivo ao recurso, bem como a integral reforma da decisão agravada, para que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem e obstado o prosseguimento da execução. Subsidiariamente, requer a realização de nova avaliação do imóvel.

Recurso tempestivo e sem o recolhimento do preparo, uma vez que pleiteia a concessão da gratuidade (fl. 17).

É o relatório.

Decido.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Na forma do art. 1.019, combinado com os artigos 300 e 995 do Código de Processo Civil, o relator do agravo de instrumento poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, desde que haja elementos que evidenciem a probabilidade do direito (de provimento do recurso) e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Respeitados os relevantes argumentos expostos, o efeito suspensivo não comporta acolhimento.

De fato, no que concerne à alegada impenhorabilidade do imóvel, sob o fundamento de tratar-se de bem de família, verifica-se que a matéria já foi expressamente enfrentada na r. Decisão de fls. 170/172, proferida em 25/9/2023, nos seguintes termos:

“Conforme acordo celebrado a fls. 13/14 e 19, a executada renunciou aos benefícios previstos no artigo 1º da Lei 8.009/1990, conforme consta da cláusula segunda de fls. 14. Desse modo, palmar a contradição existente entre o comportamento e a alegação da executada, eis que renunciou ao benefício previsto no artigo 1º, da Lei 8.009/90 e agora pleiteia a liberação da constrição sob a alegação de tratar-se de bem de família. Tal postura atenta contra os ditames da boa-fé objetiva, principalmente com relação ao dever de lealdade e o *venire contra factum proprium*.”

Compulsando-se os autos de origem, constata-se que o acordo mencionado foi *devidamente homologado judicialmente* (fl. 20), tendo a agravante, de forma expressa, renunciado ao benefício previsto na Lei n. 8.009/1990 e oferecido o imóvel à penhora como garantia do débito, nos termos das fls. 13/14 e 19. A par disso, outrossim, verifica-se que não houve a interposição de recurso contra a decisão que afastou a impenhorabilidade do bem, incidindo, dessarte, a preclusão temporal.

Em sede de cognição sumária, portanto, não se afigura cabível a tentativa de rediscussão da matéria após *mais de quatro anos da homologação do acordo e mais de dois anos da decisão que expressamente rechaçou a tese defensiva*, sobretudo quando



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fundada em manifestação de vontade livremente externada nos autos.

Quanto ao pleito de reavaliação do imóvel, igualmente não se evidencia, por ora, a probabilidade do direito invocado.

É certo que a decisão de fls. 240/242 fixou o valor da avaliação em R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais), sem que a executada tenha interposto o recurso cabível à época. Ademais, o leilão mais recente, realizado nos meses de janeiro e fevereiro de 2025, restou infrutífero, ante à inexistência de lances válidos (fls. 898/902).

Conforme se depreende dos autos, o bem foi levado a pracemento em duas oportunidades, pelos valores atualizados de R\$ 501.739,96 (quinhentos e um mil setecentos e trinta e nove reais e noventa e seis centavos), correspondente a 100% (cem por cento) do valor atualizado da avaliação, e R\$ 301.043,97 (trezentos e um mil quarenta e três reais e noventa e sete centavos), equivalente a 60% (sessenta por cento) do mesmo montante, não tendo havido qualquer proposta válida – sendo a única oferta apresentada intempestivamente, já declarada inválida por esta Colenda Câmara, por ocasião do julgamento do agravo de instrumento nº 2194114-31.2025.8.26.0000. Tal circunstância, portanto, indica, ao menos neste juízo de cognição sumária, ausência de interessados mesmo pelos patamares atualizados da avaliação originária, o que fragiliza a alegação de supervalorização substancial do bem.

Em mesma intelecção, precedentes desta Egrégia Corte:

Agravo de instrumento. Recurso interposto contra a r. decisão que indeferiu a reavaliação imobiliária. Execução ajuizada em 2000, garantida por penhora imobiliária. Os imóveis foram avaliados, por perito judicial, em abril/2017, com atualização monetária da avaliação em novembro/2019, porém as tentativas de leilão realizadas desde 2017 resultaram todas infrutíferas. Se inexistem licitantes interessados na arrematação dos imóveis pelo valor atualizado da avaliação imobiliária, nem mesmo pelo lance mínimo, nada indica ser hipótese de reavaliação por suposta majoração do valor de mercado dos bens para,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

aproximadamente, R\$ 2.800.000,00 (Ed. Copan) e R\$ 1.100.000,00 (Ed. Tinguá), como alegado pelos agravantes, afastada a incidência do art. 873, inciso II, do CPC/15. Precedente. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2147099-37.2023.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 17ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/10/2023; Data de Registro: 19/10/2023)

Condomínio. Cobrança. Crédito relativo a despesas condominiais. Fase de cumprimento de sentença. Penhora do imóvel gerador do débito. Avaliação do imóvel em setembro de 2020, sem impugnação da executada. Sucessivos leilões que restaram negativos. Pretensão da executada, após pedido de redesignação de leilão, de refazimento da avaliação, ante alegada valorização do bem. Pedido que toma por base singelos prints de anúncios da internet. Descabimento. Inexistência de lapso temporal suficiente e qualquer alusão a dados concretos que sugiram alteração significativa do valor do imóvel. Ausência de justa causa para a reavaliação. Manobra meramente procrastinatória. Prosseguimento da execução, com a expropriação, que se impõe. Decisão agravada que se confirma. Agravo de instrumento da executada desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2241424-38.2022.8.26.0000; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votorantim - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2022; Data de Registro: 30/11/2022)

Penhora - Avaliação - Imóvel penhorado avaliado em julho de 2012 - Decisão de realização de leilão eletrônico e atualização da avaliação ao tempo da alienação judicial - Pretensão do executado à reavaliação, fundada em estimativas de corretores do ramo imobiliário no argumento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de que houve valorização em função do mercado - Estimativas de corretores que são de outros imóveis, inservíveis, e notoriedade da retração do mercado diante da situação sócio-econômica do país em face da instabilidade político-institucional do momento - Valorização na conformidade dos índices de inflação - Atualização suficiente - Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2081837-87.2016.8.26.0000; Relator (a): Cerqueira Leite; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 20/07/2016; Data de Registro: 20/07/2016)

Outrossim, os elementos colacionados pela agravante para demonstrar suposta valorização imobiliária limitam-se a “prints” de anúncios extraídos da internet, relativos a imóveis situados em endereços diversos, sem qualquer demonstração técnica de similitude quanto à metragem, padrão construtivo, estado de conservação ou localização específica do bem em questão. Trata-se, portanto, de documentação unilateral incapaz, por si só, de evidenciar alteração relevante no valor de mercado.

Em tais circunstâncias, à míngua de fato concreto e objetivamente demonstrado que indique modificação substancial do cenário econômico considerado na avaliação originária, não se verifica, ao menos neste momento processual, justa causa para determinar nova perícia.

Diante desse quadro, ausente a verossimilhança das alegações, **indefiro**, por ora, o efeito suspensivo pleiteado.

Intime-se a parte contrária para, havendo interesse, apresentar contraminuta, nos termos do art. 1.019, II, do Código de Processo Civil.

Oportunamente, tornem conclusos os autos.

Int.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

São Paulo, 3 de março de 2026.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
Relator