



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESPACHO

Agravo de Instrumento Processo nº 2204210-71.2026.8.26.0000

Relator(a): **JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA**

Órgão Julgador: **24ª Câmara de Direito Privado**

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 2204210-71.2026.8.26.0000

AGRAVANTE: ESPÓLIO DE -----

AGRAVADOS: -----, E

OUTRO

DESPACHO N. 31.070

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **ESPÓLIO DE -----** contra r. decisão de fls. 1.941/1.943 dos autos de origem, confirmada pelo r. *decisum* de fls. 2.206/2.207, por meio da qual o douto Juízo *a quo*, em sede de “*execução de título extrajudicial*”, rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada pelo polo executado, ora agravante.

Consignou o ilustre magistrado de origem:

Vistos.

1- Fls. 1906/1907: *Cadastrei o terceiro como interessado nos autos.*



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ciência às partes sobre o valor proposto para aquisição dos imóveis.

2- Fls. 1529/1550 e 1894/1905: Trata-se de exceção de préexecutividade movida por ESPÓLIO DE ----- em face de -----.

Alega, em síntese, nulidade de citação do espólio para regular habilitação dos herdeiros, recebimento das cartas de citação e intimação do representante do espólio por terceiro e preços vis nas avaliações dos imóveis penhorados. Pede o reconhecimento de nulidade da execução, a partir do falecimento do coexecutado, e impugna as avaliações.

Manifestação da excepta, às fls. 1894/1905.

A exceção de pré-executividade é construção jurisprudencial, elaborada com o fim de dispensar a constrição de bens quando se trate de atacar formalmente o título ou examinar matérias atinentes a condições da ação e pressupostos processuais. Por isso, sua admissibilidade é excepcional, uma vez que, afora essas hipóteses, o meio correto de impugnação são os embargos à execução.

Aqui, a matéria alegada pela excipiente pode ser discutida neste incidente, mas não merece acolhimento.

A alegação de nulidade da citação do representante do espólio não convence.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Conforme presunção legal prevista no art. 248, § 4º, do Código de Processo Civil, é válida a citação postal não recusada pelo porteiro, em condomínios edilícios. Nos autos, a citação foi recebida no condomínio edilício e assinada por pessoa responsável pelo recebimento de correspondência, conforme fl.774, sem qualquer indício de irregularidade formal.

Não houve comprovação de que a correspondência não tenha sido entregue ao inventariante, tampouco de que o local não seja seu endereço residencial.

Desta maneira, reputo válida a citação.

Quanto à alegação de nulidade da avaliação do imóvel penhorado, sob o argumento de preço vil, igualmente razão não assiste ao exepiente. Ele foi regularmente intimado em diversas oportunidades para se manifestar acerca da avaliação realizada, deixando, contudo, transcorrer todos os prazos concedidos.

Desse modo, operou-se a preclusão, não sendo mais possível a rediscussão da matéria nesta oportunidade.

Ausente, portanto, qualquer vício formal ou material capaz de afastar a exigibilidade do título ou obstar o regular processamento da execução.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, REJEITO A EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE para declarar a validade da execução, determinando o seu prosseguimento. Sem condenação em honorários advocatícios.

3- Fls. 1860/1864 e 1925/1928: Considerando os pedidos formulados tanto pela exequente quanto pelo coexecutado, defiro o pedido de suspensão do leilão do imóvel matriculado sob o nº 19.404, no Cartório de Registro de Imóveis de Cravinhos.

Assim, vale essa decisão como ofício ao Juízo da 1ª Vara de Cravinhos/SP, solicitando-se a suspensão do leilão designado, com início para o dia 01/09/25, e da carta precatória (nº 1002072-03.2022.8.26.0153) pelo prazo de sessenta dias, devendo permanecer, durante este prazo, no juízo deprecado.

O ofício deverá ser encaminhado diretamente pelos interessados, comprovando o protocolo, em cinco dias. 4- Por fim, para análise do interesse na adjudicação do bem e apuração do valor do crédito hipotecado, defiro o pedido da exequente de informações relativas ao crédito do inventariante Victor Vinícius Kono, credor hipotecário.

Vale a presente decisão como ofício ao juízo da 3ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central da Capital, relativamente ao processo 1081682-92.2016.8.26.0100, solicitando informações sobre o valor do crédito de Victor Vinícius Kono, relativamente à hipoteca judicial averbada na matrícula nº 19.434, perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cravinhos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O ofício deverá ser encaminhado diretamente pelos interessados, comprovando o protocolo, em cinco dias.

Para processos digitais, como é o caso, a resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça (sp22cv@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF, sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do Processo.

Int.

Inconformada, recorre a parte executada, sustentando, em síntese, que:

(i) as avaliações que embasam a adjudicação são inválidas, pois, quanto ao imóvel de matrícula n. 19.404, a perícia foi realizada sem a regular intimação do espólio, dos demais executados ou de seus advogados para acompanhamento da vistoria, em afronta ao art. 474 do CPC; (ii) em relação ao imóvel de matrícula n. 19.434, não houve avaliação judicial, tendo sido homologado laudo particular apresentado unilateralmente pela exequente e expressamente impugnado por outro executado; (iii) os imóveis foram avaliados em conjunto em R\$ 5.561.723,69, embora posteriormente tenha sido apresentada proposta de aquisição por terceiro no valor de R\$ 8.500.000,00, indicando possível subavaliação dos bens; (iv) há penhora superveniente sobre os imóveis em outro processo, impondo-se a observância dos direitos dos credores concorrentes; (v) a decisão agravada não enfrentou adequadamente as questões suscitadas, limitando-se a determinar a atualização das avaliações e o prosseguimento da adjudicação.

Liminarmente, requer a concessão do efeito suspensivo para obstar a eficácia do r. *decisum* objurgado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pretende o provimento do presente recurso para reconhecer a invalidade das avaliações e, consequentemente, afastar a adjudicação dos imóveis matriculados sob os n.s 19.404 e 19.434, impedindo seu aperfeiçoamento com base nos valores atualmente homologados.

Pleiteia, ao final, a concessão dos benefícios da justiça gratuita.

Sobre o pedido de justiça gratuita, não se observa a sua apreciação pelo douto magistrado *a quo*.

Logo, concede-se a gratuidade a parte agravante apenas para fins recursais, devendo o pedido propriamente dito ser analisado pelo digno julgador singular que, se vier a não outorgar a benesse, acarretará à parte recorrente o encargo do recolhimento do preparo e demais despesas, sob pena de inscrição da dívida.

Pois bem. Nos termos do art. 995, parágrafo único, do CPC, para a concessão do efeito suspensivo deve a agravante demonstrar indício de seu direito (*fumus boni iuris*) e risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação (*periculum in mora*).

De fato, as alegações trazidas pela parte recorrente reclamam análise minudente das circunstâncias, o que só pode ser realizado em sede de cognição exauriente, sob o crivo do contraditório.

Por outro lado, tendo em vista o pretenso direito do credor à



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

adjudicação dos bens, como medida de cautela e para evitar a irreversibilidade, **defiro parcialmente o efeito tão somente obstar a efetivação de medidas expropriatórias definitivas (assinatura do auto de adjudicação) sobre os bens constritos**, até o julgamento definitivo por esta Colenda Câmara.

Oficie-se ao d. juízo *a quo* para ciência.

Contraminuta dispensada.

Após, conclusos.

Intimem-se.

São Paulo, 20 de agosto de 2026.

JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA
Relator