

**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Foro da Comarca de Goiânia

AUTOS DE:

AVALIAÇÃOAos 20 dias do mês de fevereiro do ano de Dois e Mil duzentos e seis

em cumprimento ao respeitável mandado, anexo, do Meritíssimo Juiz de Direito da

10 Vara Cível, desta Comarca, Dr.^º Eliane P. A. VelgeAraripa, expedido dos Autos 5576496-69.2025 contraMatheus Rodrigues Raimundo nós, Oficiais de Justiça abaixo assinados,dirigimo-nos à Rua SB-10, Ed= 04, Lt= 26nº —, andar — aptº — Setor Portal do Sol Inesta Capital, e aí sendo, às 10:00 horas, deles informados, procedemos aavaliação dos seguintes bens —

lote para construção urbana de n.º 26, da quadra
04, situado na Rua SB-10, localizado no Perímetro
Portal do Sol I, nesta Capital. devidamente
matriculado no CRI de 4.ª circunscrição
desta Capital, sob o n.º 73.955; sem prazo a
reser. residencial de edificação; com a seguinte
divisão interna: sala para três ambientes; pé direito
duplo; varanda gourmet e/ churrasqueira; banheiro de
serviço; quarto do serviço; lavabo; cozinha; área de
serviço; três suítes; piscina e garagem coberta para
02 veículos; com área total construída de 201,55 m²
sem em armários.

avalia o imóvel acima pelo valor de R\$ 1.500.000,00
(Um milhão e quinhentos mil reais). Sendo retido
modo de avaliação comparativa, a outros imóveis similares.

Realizada a — lavratura em seguida o presente auto que,

após ser lido e achado conforme vai assinado por nós Oficiais de Justiça e

pelo — como —

que, sob as penas da lei, responsabiliza-se pela guarda e conservação dos bens,

DEPOSITÁRIO

OFICIAL DE JUSTIÇA
DiligenteOFICIAL DE JUSTIÇA
Companheiro

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
CENTRAL DE MANDADOS – COMARCA DE GOIÂNIA

MANDADO: 6586774

SECRETARIA: Goiânia - 3ª UPJ Varas Cíveis: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª e 11ª

PROCESSO: 5576496-69.2025.8.09.0051

PROMOVENTE: Hypera S.a

PROMOVIDO: Matheus Rodrigues Raimundo

PARTE NOTIFICADA/INTIMADA/CITADA: Rodolpho Rodrigues Raimundo

Endereço: RUA SB-10, QD-04, LT-26, RESIDENCIAL PORTAL DO SOL I

DATA DA DILIGÊNCIA: 18-02-2026

HORA DA DILIGÊNCIA: 08;30 HORAS

CERTIFICO QUE; EM CUMPRIMENTO AO PRESENTE MANDADO, DIRIGI-ME AO ENDEREÇO INFORMADO E AÍ SENDO NO DIA 18-02-2026 AS 08;30 HORAS, DEIXEI DE PROCEDER A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ACIMA, POIS OS MORADORES DAQUELA RESIDÊNCIA NÃO SE ENCONTRAVAM PRESENTES NO MOMENTO. SENDO QUE FUI INFORMADO PELA SRA. RAYNA CATHRINE, TRABALHADORA NAQUELE LOCAL. DISSE QUE OS SRS. CLAUDIO E BARBARA, MORADORES NAQUELE LOCAL, NÃO SE ENCONTRAVAM PRESENTES NO MOMENTO, QUE ELA NÃO PODERIA AUTORIZAR A ENTRADA DE ESTRANHOS NO IMÓVEL.

CERTIFICO MAIS QUE; RETORNEI AO LOCAL ACIMA E AÍ SENDO NO DIA 20-02-2026 AS 10;00 HORAS, PROCEDI A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL INFORMADO NO MANDADO, CONFORME AUTO DE AVALIAÇÃO ANEXA.

SENDO ASSIM PARA CONSTAR, LAVREI A PRESENTE CERTIDÃO.

GOIANIA, 11 DE MARÇO DE 2026.

ROQUISMAR CHAVES DE SOUZA-431



Excelentíssima Senhora Juíza de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, Capital

Processo nº 12018313920248260100

Anderson Rodrigues Silva e Matheus Rodrigues Raimundo, já qualificados nos autos desta Execução de Título Extrajudicial que lhe move **Hypera S/A**, vêm, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em atenção à decisão de fls. 3.618, apresentar a presente **Impugnação à Avaliação** dos imóveis de matrículas nº 291.367, 298.157 e 73.955, juntada aos autos às fls. 3.547-3.548 e 3.551, nos termos que se passa a expor.

I - Da impugnação à avaliação dos imóveis de Matrícula nº 291.367 e 298.157 do Registro de Imóveis de Goiânia. Subavaliação. Necessidade de perícia técnica especializada

Pelo laudo juntado às fls. 3.547-3.548, o oficial de justiça avaliou o apartamento penhorado pela importância de R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) e a respectiva vaga de garagem pelo valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais).

Contudo, a avaliação realizada fixou o valor do imóvel em preço consideravelmente inferior ao seu valor de mercado, bem como o laudo em questão não se presta à avaliação técnica do bem, na forma que se passa demonstrar.

Trata-se de imóvel classificado pelo laudo de avaliação como um apartamento localizado na Av. Padre Orlando de Moraes com a Rua Niterói, no

Condomínio Residencial Viva Parque Cascavel, Setor Parque Amazônia. Contendo: armários, sacada integrada, cozinha e bancada de cozinha, 1 sala, 3 quartos e 2 banheiros, com área privativa de 65,30 m², na cidade de Goiânia, Estado de Goiás.

Em uma busca por imóveis da mesma metragem, com a mesma quantidade de quartos, repleto de armários, no mesmo condomínio e com características semelhantes ao imóvel avaliado, encontrou-se um bem **idêntico** ao avaliado, cujo valor de venda gira em torno de **R\$ 450.000,00** (quatrocentos e cinquenta mil reais):



VISTO

Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Niterói, Parque Amazônia, Goiânia. 65 m2 por R\$ 450.000

Rua Niterói
Parque Amazônia, Goiânia/GO

65m² 3 2

R\$ 450.000

Contatar

R\$ 450.000

Condomínio R\$ - • IPTU R\$ --

Rua Niterói, Parque Amazônia, Goiânia/GO

Área útil	Área total	Quartos	Suites	Banheiros	Garagens
65m ²	65m ²	3	1	2	--

Apartamento

Apartamento com 3 quartos à venda na Rua Niterói, Parque Amazônia, Goiânia

Descrição

Última atualização: 31/03/2026 às 13:05h | Ref: 5836

AP 3/4 SENDO UMA SUÍTE 65M2 COND. VIVA PARQUE CASCAVEL

NASCENTE

Apto 101

1 VAGA DE GARAGEM

REPLETO EM ARMÁRIOS

LAZER COMPLETO

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-go-goiania-parque-ama>

[zonias-65m2-RS450000/id-40310568/](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-go-goiania-parque-amazonia-61m2-RS450000/id-40310568/)

Além deste apartamento localizado no mesmo condomínio, deparou-se com outros imóveis de mesma metragem, delimitados no mesmo bairro e com poucas ruas de distância do bem em questão, em outros condomínios, valorificados em torno de R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais) a R\$ 490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais), a depender das benfeitorias e do estado de conservação:



VISTO

Apartamento com 3 quartos à venda na Avenida Padre Orlando Morais, Parque Amazônia, Goiânia

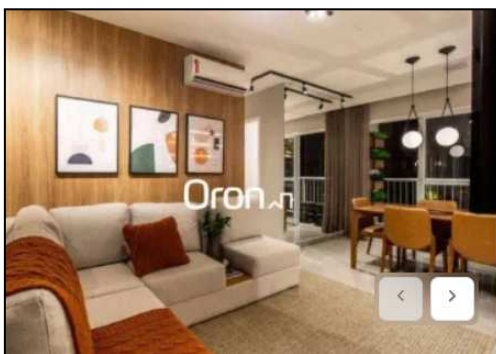
Avenida Padre Orlando Morais
Parque Amazônia, Goiânia/GO

61m² 3 2 1

R\$ 460.000
Condomínio R\$ 400

Contatar

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-go-goiania-parque-amazonia-61m2-RS460000/id-41082740/>



Apartamento à venda, 61 m² por R\$ 465.000,00 - Parque Amazônia - Goiânia/GO

Avenida Padre Orlando Morais
Parque Amazônia, Goiânia/GO

61m² 3 2 1

R\$ 465.000

Contatar

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-go-goiania-parque-amazonia-61m2-RS450000/id-35406942/>



Apartamento com 3 quartos à venda na Avenida Padre Orlando Morais, 1799, Parque Amazônia, Goiânia

Avenida Padre Orlando Morais, 1799
Parque Amazônia, Goiânia/GO

 61m²  3  2  1

R\$ 480.000
Condomínio R\$ 300

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-go-goiania-parque-amazonia-61m2-RS480000/id-40655735/>



Apartamento com 3 quartos à venda na Avenida Padre Orlando Morais, Parque Amazônia, Goiânia

Avenida Padre Orlando Morais
Parque Amazônia, Goiânia/GO

 61m²  3  2  1

R\$ 490.000
Condomínio R\$ 400



Contatar

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-go-goiania-parque-amazonia-61m2-RS490000/id-37523954/>

Mesmo que considerado o valor atribuído à vaga de garagem individualmente, verifica-se que o preço de mercado costuma ser superior ao apurado. Em processo judicial recente avaliou-se vaga no mesmo bairro no valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais):

Mega Leilões / Imóveis / Vagas de Garagem / Goiás / Goiânia

Vaga de Garagem 29 m² (Residencial Cabo Blanco) - Parque Amazônia - Goiânia - GO

Localização

Rua Aporé, 51, Parque Amazônia, Goiânia, GO

Processo

0008034-29.2020.8.26.0562 (1020165-29.2014.8.26.0562)

Vara

9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

Controle

Não aplicável

Forum

9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

Autor

S. C. E. E P. LTDA

Leiloeiro

Fernando José Cerello G. Pereira
JUCESP Nº 844 - Leiloeiro Oficial no Estado de São Paulo
JUCEMG Nº 1192 - Leiloeiro Oficial no Estado de Minas Gerais

Réu

G. N. F.

Valor de Avaliação

R\$ 40.235,84 (Quarenta mil, duzentos e trinta e cinco reais e oitenta e quatro centavos) em 2/2026 , que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/ SP .

https://www.megaleiloes.com.br/leiloes-realizados/imoveis/vagas-de-garagem/go/goiania/vaga-de-garagem-29-m2-residencial-cabo-blanco-parque-amazonia-goiania-go-j119049?utm_source=megaleiloes&utm_medium=link&utm_campaign=vaga-de-garagem-29-m2-residencial-cabo-blanco-parque-amazonia-goiania-go-j119049&utm_term=J119049&utm_content=link

É importante consignar que, tratando-se de avaliação judicial, o valor já contempla percentual de desvalorização por venda forçada. Ainda assim, o valor atribuído àquele bem, muito semelhante ao de matrícula 298.157, revela uma subvalorização de aproximadamente 25% (vinte e cinco por cento).

Ademais, os laudos de avaliação elaborados pelo oficial de justiça (fls. 3.547-3.550) são extremamente sucintos, com apenas uma página para cada imóvel e sem qualquer registro fotográfico dos imóveis, o que inviabiliza a verificação de seu estado de conservação, mobília ou benfeitorias - fatores que impactam diretamente o preço de mercado.

A simplicidade do laudo deixa dúvidas a respeito da avaliação realizada por oficial de justiça, justificando a realização de perícia técnica, nos termos do art. 870 do CPC:

Art. 870. A avaliação será feita pelo oficial de justiça.

Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.

Com efeito, a jurisprudência do TJSP tem reiteradamente decidido que, para a justa definição do valor do imóvel penhorado, impõe-se a nomeação de perito judicial, pois a simples estimativa realizada por oficial de justiça não é suficiente para refletir o valor real de mercado:

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que não acolheu impugnação da avaliação de bem imóvel feita por Oficial de Justiça. Avaliação que exige conhecimento técnico especializado. Art. 870, parágrafo único, CPC. Documentos juntados pelas demonstram avaliações com valores divergentes e embasam dúvida quanto ao valor definido na avaliação realizada. Art. 873 do CPC. Decisão reformada para determinar a realização de avaliação do imóvel por perito técnico. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2270040-28.2019.8.26.0000; Relator (a): Fernanda Gomes Camacho; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ibitinga - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/02/2020; Data de Registro: 04/02/2020)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Impugnação à penhora. Decisão que rejeitou a impugnação ao excesso de penhora, cerceamento de defesa para comprovar, mediante diligência para verificação in loco, a disponibilidade da garantia, consistente em produção de cana-de- açúcar, bem como, quanto à inobservância da garantia cédular. - Avaliação de bem imóvel feita por Oficial de Justiça. Impugnação dos executados. Acolhimento. Nomeação de perito avaliador. Inconformismo. Pleito de perícia direta por Oficial de Justiça que se mostra incabível. **Avaliação do bem que exige conhecimento técnico, levando em consideração as condições do imóvel e dos bens que o garantem. Aplicação da regra do art.870, § único do CPC.** - Inobservância da Garantia na Cédula Rural. Há Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula Rural Pignoratícia nº 40/00795-2, constando expressamente de cláusula relativa à liberação de bens, assim expressada: LIBERAÇÃO DE BENS VINCULADOS EM GARANTIA – O FINANCIADOR e o FINANCIADO, têm

justo e acordado neste ato, EXCLUIR da garantia pignoratícia, o seguinte bem de propriedade do FINANCIADO, a saber: - LAVOURA DE CANA DE AÇUCAR, período agrícola de ABRIL/2017 A MARÇO/2018. 4.900 ton. preço de R\$ 403.466,00. - Excesso de penhora. Os devedores não ofereceram qualquer outro bem idôneo para garantir a execução, além da garantia anteriormente citada e desconstituída, e tampouco se mostraram dispostos a saldar a dívida em aberto, e sendo assim, a penhora realizada no imóvel rural se despontou como a única forma do banco credor reaver seu crédito. Recurso parcialmente provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2089929-39.2025.8.26.0000; Relator (a): Simões de Almeida; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/09/2025; Data de Registro: 09/09/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Penhora de bem imóvel – Decisão que rejeitou a impugnação à realização de perícia técnica para avaliação do bem – Insurgência do exequente para que seja realizada através de Oficial de Justiça – Desacolhimento – **Avaliação de imóvel que demanda conhecimentos técnicos especializados, sendo insuficiente mera estimativa de valor de mercado – Nomeação de perito judicial que se impõe** – Inteligência do parágrafo único do artigo 870 do Código de Processo Civil – Precedentes deste E. TJSP – Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2172281-54.2025.8.26.0000; Relator (a): Marcelo Ielo Amaro; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2025; Data de Registro: 30/08/2025)

Ainda que se entenda pela desnecessidade de perícia técnica no presente caso, impõe-se o reconhecimento de que o laudo apresentado é insuficiente mesmo à apuração do valor pelo método comparativo direto, uma vez que não há qualquer especificação do método adotado ou das qualificações do bem, devendo ser determinada nova avaliação, de forma detalhada e com elementos objetivos que permitam aferir o valor do bem por método comparativo direto, inclusive com registro fotográfico e descrição pormenorizada.

Assim, entendendo este juízo não ser o caso de designação de perícia técnica, ao menos deve ser admitida a majoração do valor de avaliação, de sorte que o imóvel de matrícula nº 291.367 vá à leilão pelo preço de avaliação de **R\$450.000,00**

(quatrocentos e cinquenta mil reais) e o imóvel de matrícula nº 298.157 vá à leilão pelo preço de avaliação de R\$40.000,00 (quarenta mil reais).

**II - Da impugnação à avaliação do imóvel de Matrícula nº 73.955.
Penhora que recai sobre os direitos aquisitivos**

A respeito do imóvel de matrícula nº 73.955, é necessário lembrar que não se procedeu à penhora da integralidade do imóvel nos presentes autos.

Foram penhorados, na realidade, *"os direitos aquisitivos do imóvel de matrícula nº 73.955, na proporção da fração ideal de 50% (cinquenta por cento)"*, conforme decisão de fls. 245-247 destes autos:

iv) Penhora dos direitos aquisitivos do imóvel de matrícula nº 73.955, registrado junto ao 4º Cartório de Imóveis de Goiânia, alienado fiduciariamente pelo Executado Matheus Rodrigues Raimundo, na proporção da fração ideal de 50% (cinquenta por cento);

Ademais, oficiado o credor fiduciário, veio aos autos a informação de que, em 05/06/2025, havia saldo em aberto no valor de R\$669.978,11 (seiscentos e sessenta e nove mil novecentos e setenta e oito reais e onze centavos) (resposta ao ofício de fls. 1126 dos autos).

Estando consignado que o que se penhorou foram 50% (cinquenta por cento) dos direitos aquisitivos do imóvel, e não o bem em si, o valor de avaliação da integralidade do seu valor de mercado, apurado em R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), não consiste na quantia correta para parametrizar o leilão a ser designado.

Isso porque, na penhora de direitos aquisitivos, considerando que o executado **não detém a propriedade plena do bem alienado fiduciariamente**, o que se expropria é a posição que o devedor fiduciante ostenta no contrato de financiamento, não o bem que, após o fim do contrato, se regularmente adimplido, ele será proprietário:

"Na penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia, não se justifica a avaliação do imóvel, pois o objeto da constrição não é o bem em si, **mas os direitos creditórios do devedor**

fiduciante.¹

Por tais razões, conforme entendimento majoritário do E. TJSP, verificado nas mais diversas Câmaras de Direito Privado do Tribunal, compreende-se que o valor de avaliação dos direitos aquisitivos a serem leiloados corresponde ao **montante que já foi pago pelo devedor fiduciante à credora fiduciária**, se não vejamos:

Agravo interno – Decisão que negou provimento ao agravo de instrumento, afastando o pedido de nova avaliação do bem penhorado nos autos do cumprimento de sentença. Pleito de nova avaliação de imóvel cujos direitos aquisitivos foram penhorados – Conforme o Enunciado n. 156 da II Jornada de Direito Processual Civil, do Conselho da Justiça Federal, "o decurso de tempo entre a avaliação do bem penhorado e a sua alienação não importa, por si só, nova avaliação, a qual deve ser realizada se houver, nos autos, indícios de que houve majoração ou diminuição no valor" – Devedores que não apresentaram elementos a indicar substancial alteração no valor do bem no mercado em patamar que supere significativamente a simples atualização monetária – Precedentes do C. STJ. Ademais, como a penhora se refere a direitos aquisitivos sobre imóvel, esta C. Câmara já havia decidido que **"o valor dos direitos penhorados corresponde ao montante já pago pelos devedores fiduciantes à credora fiduciária, sendo desnecessária a realização de perícia para avaliar o imóvel"** (Agravo de Instrumento 2262389-37.2022.8.26.0000, Rel. Des. Moraes Pucci, julgado em 01/12/2022). Recurso improvido. (TJSP; Agravo Interno Cível 2010680-05.2026.8.26.0000; Relator (a): Afonso Celso da Silva; Órgão Julgador: **35ª Câmara de Direito Privado**; Foro Regional VIII - Tatuapé - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2026; Data de Registro: 31/03/2026)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – DESNECESSIDADE: – Execução de título extrajudicial – Penhora dos direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia – Inteligência do art. 835, inciso XII, do

¹ TJSP; Agravo de Instrumento 2347564-91.2025.8.26.0000; Relator (a): Nelson Jorge Júnior; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2026; Data de Registro: 06/02/2026

Código de Processo Civil – Avaliação do imóvel – Desnecessidade: – Na penhora de direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia, não se justifica a avaliação do imóvel, pois o objeto da constrição não é o bem em si, mas os direitos creditórios do devedor fiduciante. **O valor a ser considerado para fins de alienação judicial corresponde ao montante efetivamente pago pelo executado no contrato de financiamento, tornando despicienda a avaliação pericial do imóvel.** RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2347564-91.2025.8.26.0000; Relator (a): Nelson Jorge Júnior; Órgão Julgador: **13ª Câmara de Direito Privado**; Foro Regional I - Santana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2026; Data de Registro: 06/02/2026)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Penhora sobre direitos aquisitivos de bem imóvel (art. 835, XII, do CPC) - Decisão agravada que indeferiu a avaliação do bem a partir da apresentação, pelo exequente, de declarações de corretores imobiliários - Acerto - Direitos aquisitivos sobre o imóvel que não se confundem com o bem em si - Descabimento, portanto, da avaliação do imóvel propriamente dito, medida esta desnecessária, tendo em vista que **os direitos aquisitivos ostentam valor econômico próprio e autônomo (montante pago pela devedora)** - Precedentes deste E. TJSP e desta C. Câmara - Decisão mantida - RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2256196-98.2025.8.26.0000; Relator (a): Marcelo Ielo Amaro; Órgão Julgador: **16ª Câmara de Direito Privado**; Foro de Piracicaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/11/2025; Data de Registro: 13/11/2025)

Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Contribuições condominiais – Penhora dos direitos aquisitivos – Insurgência da credora fiduciária. 1.- A penhora recaiu sobre os direitos aquisitivos da devedora sobre o imóvel, tal como permite o art. 835, inc. XII – Desnecessidade de prévia quitação do contrato de financiamento, para expropriação dos direitos penhorados – Irrelevância de discussão sobre a possibilidade de penhora do bem, para quitação de dívida condominial, porque, no caso, a constrição foi sobre os direitos da devedora, apenas. 2.- O arrematante ("novo titular") se sub-roga nos direitos e nas obrigações da devedora, isto é, assume a integralidade da dívida e a responsabilidade pelo pagamento das prestações vincendas, sem modificação dos direitos e

garantias da credora fiduciária – Precedentes desta C. Câmara. 3. Avaliação do imóvel em valor que garanta o pagamento do saldo do financiamento e débito condominial – Rejeição - **Os direitos aquisitivos da devedora (estes sim penhorados) correspondem "ao montante pago ao credor fiduciário em razão do financiamento" – Descabimento de avaliação do imóvel, em si.** Decisão de primeiro grau mantida – Agravo de instrumento desprovido, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2141395-72.2025.8.26.0000; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: **28ª Câmara de Direito Privado**; Foro de Bauru - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/07/2025; Data de Registro: 16/07/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial. Decisão que determinou a penhora dos direitos do devedor fiduciante e indeferiu a realização de perícia para avaliação do imóvel dado em garantia. Irresignação da credora fiduciária. Possibilidade da constrição dos direitos aquisitivos. Inteligência do art. 835, XII, do CPC. A impossibilidade de designação do leilão dos direitos aquisitivos que tornaria totalmente ineficaz a penhora já efetivada. **Valor dos direitos aquisitivos que correspondem ao montante pago do financiamento do imóvel ao credor fiduciário.** Desnecessidade de perícia técnica para avaliação do imóvel. Precedentes do STJ e deste E. Tribunal de Justiça paulista. Decisão mantida pelos seus próprios fundamentos. Aplicação do artigo 252 do regimento interno do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2147783-59.2023.8.26.0000; Relator (a): Emílio Migliano Neto; Órgão Julgador: **23ª Câmara de Direito Privado**; Foro de Campinas - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2023; Data de Registro: 18/12/2023)

Em caso análogo ao presente, o E. Tribunal de Justiça de São Paulo consignou, inclusive, que autorizar a avaliação da penhora a pelo valor do bem **significa extrapolar os limites da execução:**

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INDEFERIMENTO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL PENHORADO. ALIENAÇÃO LIMITADA AOS DIREITOS AQUISITIVOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PROPRIEDADE RESOLÚVEL MANTIDA EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. PREVALÊNCIA DOS LIMITES OBJETIVOS DA PENHORA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em

Exame 1. Agravo de instrumento interposto pela parte exequente nos autos da ação de execução por título extrajudicial movida em face dos devedores fiduciários, impugnando decisão que indeferiu a avaliação judicial do imóvel objeto de penhora, determinando a alienação apenas dos direitos aquisitivos decorrentes de contrato de alienação fiduciária. II. Questão em Discussão 2. A controvérsia em exame consiste em definir se, em sede de execução fundada em título extrajudicial, é cabível a avaliação judicial do imóvel dado em garantia fiduciária, quando a penhora recaiu exclusivamente sobre os direitos aquisitivos do devedor fiduciário. Busca-se aferir: (i) se há viabilidade jurídica e utilidade prática na realização de avaliação do bem gravado com alienação fiduciária; (ii) se a expropriação poderia alcançar o imóvel como um todo, mesmo diante da ausência de anuência do credor fiduciário; (iii) se a solução determinada na origem respeita os limites legais da execução, sem violar os direitos de terceiros ou comprometer a efetividade do processo executivo. III. Razões de Decidir 3. LIMITAÇÃO DA PENHORA AOS DIREITOS AQUISITIVOS. A penhora recaiu exclusivamente sobre os direitos contratuais do devedor fiduciário, não alcançando a propriedade plena do bem, que permanece com o credor fiduciário até a quitação integral da dívida, conforme previsão da Lei nº 9.514/1997. **A constrição, portanto, limita-se ao valor já pago no contrato e à posição jurídica decorrente da alienação fiduciária, nos termos do inciso XII, do art. 835, do CPC/15.** 4. INVIABILIDADE DE AVALIAÇÃO INTEGRAL DO IMÓVEL. **A pretensão de avaliar o imóvel em sua integralidade desconsidera a natureza limitada da constrição judicial. O bem em si não integra a esfera patrimonial do devedor e não pode ser expropriado sem a anuência expressa do credor fiduciário, conforme o art. 29 da Lei nº 9.514/1997. A avaliação deve restringir-se ao valor econômico dos direitos aquisitivos penhorados, sob pena de extrapolação dos limites legais da execução.** Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. IV. Dispositivo e Tese de julgamento 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: A penhora incidente sobre direitos aquisitivos decorrentes de contrato de alienação fiduciária em garantia não autoriza a avaliação judicial do imóvel como um todo, devendo limitar-se ao valor econômico da posição contratual do devedor fiduciário, nos termos do inciso XII, do art. 835, do CPC/15, e do art. 29 da Lei nº 9.514/1997. (TJSP; Agravo de Instrumento 2328869-89.2025.8.26.0000; Relator (a): Luís H. B. Franzé; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/10/2025; Data de Registro: 23/10/2025)

Dessa forma, tendo sido penhorados 50% (cinquenta por cento) dos direitos aquisitivos sobre o imóvel, o valor de avaliação deverá consistir em 50% (cinquenta por cento) do valor já adimplido pelo executado.

Subsidiariamente, expõe-se que, mesmo que este juízo compreenda que o valor dos direitos aquisitivos não consiste na quantia já paga ao credor fiduciário, em contrariedade à jurisprudência dominante do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, o valor da avaliação não merece subsistir.

Isso porque, em última hipótese, se o que está sendo penhorada é a quota de 50% (cinquenta por cento) dos direitos aquisitivos do contrato, o valor da penhora deve consistir no valor de avaliação do bem, **menos** o saldo devedor do financiamento, **menos** os encargos futuros e não pagos. Para a apuração correta de tais encargos, no entanto, é imprescindível a intimação do Banco credor (Bradesco) para que informe os referidos dados.

Embora o cálculo seja menos admitido pela jurisprudência, eventualmente verifica-se tal entendimento:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Alegação de ilegitimidade passiva de cônjuge, por não participar da novação da dívida. Irrelevância, no caso concreto. Dívida reconhecida, em ação própria, como contraída em benefício da unidade familiar. Responsabilidade patrimonial dos bens comuns. Manutenção da coexecutada no polo passivo. Penhora de direitos aquisitivos sobre imóvel residencial. Pretensão de reconhecimento imediato de impenhorabilidade. Matéria afeta a embargos de terceiro, já em curso. Avaliação dos direitos aquisitivos. **Quantia que deve corresponder ao percentual do imóvel efetivamente incorporado pelo devedor (valor de mercado subtraído da dívida em aberto, incluindo-se os encargos futuros e não pagos)**. Decisão mantida. Agravo não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2315470-90.2025.8.26.0000; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/01/2026; Data de Registro: 30/01/2026)

Assim, tomando por base, apenas a título de exemplificação, o valor da avaliação do imóvel em R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) e o saldo

devedor atual, de R\$647.632,20 (seiscentos e quarenta e sete mil seiscentos e trinta e dois reais e vinte centavos), teria-se à conclusão de que a integralidade dos direitos aquisitivos sobre o imóvel correspondem a R\$852.367,80 (oitocentos e cinquenta e dois mil trezentos e sessenta e sete reais e oitenta centavos), **menos os encargos futuros e não pagos.**

Os direitos aquisitivos penhorados, na fração de 50% (cinquenta por cento), corresponderiam à metade dessa quantia.

O que não se pode é levar a metade dos direitos aquisitivos a leilão pelo preço do imóvel, gerando situação em que eventuais compradores, ludibriados pela incorreção dos dados da operação, adquiram bem pelo seu valor de mercado integral para, depois, serem obrigados a pagar o credor fiduciário, sob pena de verem a propriedade do bem por ele consolidada².

Assim, em todo caso, é necessária a rejeição da avaliação do imóvel de matrícula nº 73.955.

Adotando-se a posição majoritária do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, segundo a qual o valor dos direitos aquisitivos correspondem ao montante pago do financiamento do imóvel ao credor fiduciário, os direitos aquisitivos penhorados deverão consistir na metade desse montante. Nessa hipótese, é devida a intimação do Banco Bradesco, credor fiduciário, **para que informe nos autos o valor atualizado do montante já quitado pelo executado.**

² "A penhora e a subsequente arrematação recaíram sobre os direitos aquisitivos que os devedores fiduciários possuíam sobre o imóvel, e não sobre a propriedade plena, a qual pertencia de forma resolúvel à credora fiduciária. A arrematação de direitos aquisitivos decorrentes de contrato de alienação fiduciária opera a sub-rogação do arrematante na posição jurídica do devedor fiduciante, transferindo-lhe tanto os direitos quanto às obrigações inerentes à relação contratual principal, incluindo o dever de quitar o saldo devedor remanescente do financiamento para a consolidação da propriedade plena em seu nome. A alegação de vício na avaliação judicial, que teria considerado o valor de mercado integral do imóvel e não apenas os direitos penhorados, não tem o condão, por si só, de transmutar a natureza do negócio jurídico realizado e o edital, lei do certame, que foi claro ao dispor sobre a venda de direitos e a existência do gravame fiduciário." (TJSP; Agravo de Instrumento 2380210-57.2025.8.26.0000; Relator (a): Rosângela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/01/2026; Data de Registro: 26/01/2026)

Subsidiariamente, caso se adote o entendimento de que os direitos aquisitivos devem ser avaliados considerando-se o valor de mercado do imóvel, menos o saldo devedor do contrato, menos os encargos futuros e não pagos, os direitos aquisitivos penhorados deverão consistir na metade desse montante. Nessa hipótese, é devida a intimação do Banco Bradesco, credor fiduciário, **para que informe nos autos o valor total dos encargos futuros e não pagos.**

III - Dos pedidos

Em vista do exposto, requer-se:

a) quanto aos imóveis de matrículas nº 291.367 e 298.157, seja determinada a realização de **nova avaliação**, com elaboração de laudo técnico circunstanciado, contendo descrição pormenorizada dos bens, indicação do método empregado, elementos comparativos objetivos e registro fotográfico;

b) subsidiariamente, caso não seja deferida a realização de perícia técnica, seja reconhecida a insuficiência da avaliação lançada por oficial de justiça e, desde logo, **retificados os valores de avaliação** para: (i) matrícula nº 291.367: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais); (ii) matrícula nº 298.157: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);

c) quanto ao imóvel de matrícula nº 73.955, seja reconhecido que a constrição não recai sobre a integralidade do bem, mas apenas sobre **50% (cinquenta por cento) dos direitos aquisitivos** do executado - **informação esta que deverá constar expressamente do Edital de Leilão do bem** - razão pela qual deve ser afastada a avaliação do imóvel pelo valor integral de mercado;

d) adotando-se o entendimento jurisprudencial predominante mencionado na presente manifestação, seja determinada a **intimação do Banco Bradesco S/A**, na qualidade de credor fiduciário, para que informe nos autos o **valor atualizado do montante já adimplido** no contrato, a fim de que a avaliação dos direitos aquisitivos penhorados corresponda a **50% (cinquenta por cento) dessa quantia**;

f) subsidiariamente, caso Vossa Excelência entenda que a avaliação dos direitos aquisitivos deva observar o valor de mercado do imóvel abatido do saldo devedor contratual e dos encargos futuros e não pagos, seja igualmente determinada a **intimação do Banco Bradesco S/A** para que apresente o valor dos **encargos futuros e não pagos** do contrato.

Nesses termos,

Pedem deferimento.

Ribeirão Preto - SP, 23 de abril de 2026.

Ricardo César Dosso
OAB-SP 184.476

Ana Vitória Oliveira Castro
OAB-SP 525.149

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****10ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1218, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9107, São Paulo-SP - E-mail: upj6a10cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1201831-39.2024.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
Exequente: **Hypera S/A**
Executado: **Científica Médica Hospitalar Ltda. e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Andrea de Abreu**

Vistos.

Acolho os Embargos de Declaração, a fim de sanar erro material na decisão de fls. 3797/3798, devendo assim constar:

"Homologo, portanto, o valor do bem de matrícula nº 291.367 em R\$450.000,00 e o de matrícula nº 298.157 em R\$ 40.000,00."

Autorizo, ademais, o leilão eletrônico de referidos bens, servindo esta decisão como ofício, a ser encaminhado pelo exequente para fins de intimação do leiloeiro já nomeado nos autos.

Intime-se.

São Paulo, 19 de maio de 2026.

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