

TJ-SP suspende expedição de carta de arrematação de imóvel

16/03/2023

Para coibir a irreversibilidade da situação, a desembargadora Jonize Sacchi de Oliveira, da 24ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, suspendeu a assinatura do auto de arrematação e a consequente expedição da carta no caso de um leilão judicial proveniente da execução de dívida.

Reprodução



Reprodução Devedora alega que avaliação do imóvel para leilão está desatualizada

Ao TJ-SP, a devedora alegou que a avaliação do imóvel, que embasou o leilão, foi inadequada, pois o juízo de origem somente atualizou uma avaliação pré-existente, de dois anos antes em vez de realizar nova análise, o que seria um vício insanável. A devedora também disse que o próprio laudo de avaliação original seria inadequado e não detalha todas as benfeitorias feitas no local.

De início, a magistrada não verificou a presença do *fumus boni iuris*, uma vez que muitas das alegações trazidas pela devedora demandam análise mais aprofundada das circunstâncias, "o que só pode ser realizado em sede de cognição exauriente, sob o crivo do contraditório", afirmou.

Por outro lado, seguiu a desembargadora, "a expedição da carta de arrematação tem latente aptidão à irreversibilidade, em detrimento do princípio do duplo grau de jurisdição e da competência desta Colenda Câmara. Logo, a fim de coibir a irreversibilidade da situação, defiro parcialmente o efeito almejado, somente para obstar a assinatura de auto de arrematação pelo juiz e a consequente expedição da carta", disse.

A parte executada foi defendida na ação pelo advogado **Orlando Anzoategui Junior**, do escritório Anzoategui Advogados. Segundo ele, a ausência de avaliação atualizada do imóvel no momento do leilão e a adoção de uma correção de avaliação antiga não representa o real valor do bem, o que, por si só, já seria caso de nulidade. "A importância da avaliação real é extrema ao executado, sendo um direito de obter um valor condizente à realidade imobiliária, porque é a sua única chance de ainda receber algum valor remanescente, que poderá ajudar a reestruturar suas condições financeiras. Por isso, a decisão do TJ-SP é acertada ao suspender os efeitos do leilão, tendo em vista que não exprime o real valor condizente do imóvel e suas benfeitorias", afirmou Anzoategui.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 2035046-16.2023.8.26.0000

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-mar-16/tj-sp-suspende-expedicao-carta-arrematacao-imovel/>