

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
4ª VARA CÍVEL
Rua Afonso Celso, nº 1065, ., Vila Mariana - CEP 04119-061, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

CONCLUSÃO

Aos 14/09/2026 17:45 faço conclusos este processo ao MM Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, Dr(a). RAFAEL VIOTTI SCHLOBACH. A(O) Escrevente.

Processo Digital nº:	**1013920-83.2021.8.26.0003**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**
Exequente:	**Espólio de Álvaro Francisco Ameixeiro**
Executado:	**David Alves de Góis Neto e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). RAFAEL VIOTTI SCHLOBACH

Vistos.

Cuida-se de arguição de nulidades e irregularidades dos atos expropriatórios cumulada com pedido de suspensão do leilão, deduzida pela coexecutada Carla Alves de Góis, sustentando, em síntese, a invalidade da citação por carta recebida na portaria de endereço no qual não residia, a ausência de intimação pessoal acerca da penhora, da avaliação e das datas da alienação judicial, a impossibilidade de suprimento dessa ciência pela atuação da curadoria especial, a irregularidade da constrição incidente sobre a totalidade do imóvel registrado em nome da proprietária falecida antes do nascimento da obrigação, a necessidade de distinção entre o bem e os direitos hereditários dos executados, o reconhecimento de violação aos deveres de boa-fé e cooperação processual pela exequente e sua patrona, além da concessão dos benefícios da Justiça Gratuita.

Suspensa a alienação judicial e instaurado o contraditório, manifestou-se o exequente sustentando que o comparecimento espontâneo da coexecutada, com constituição de advogada e requerimento de habilitação, supriu eventual vício da citação, que inexiste prejuízo concreto apto a justificar a invalidação dos atos executivos e que a constrição deve ser mantida por pertencerem aos dois coexecutados a integralidade das posições sucessórias sobre o bem, postulando, ainda, a rejeição da imputação de má-fé que lhe foi dirigida e a aplicação das sanções processuais em desfavor da própria coexecutada.

Decido.

A arguição não merece acolhimento.

Com efeito, a coexecutada compareceu espontaneamente aos autos em 21 de agosto de 2026, por advogada regularmente constituída, qualificando-se como executada e requerendo expressamente sua habilitação, apenas três dias antes de deduzir a presente arguição. O comparecimento espontâneo supre a falta ou a nulidade da citação, nos exatos termos do art. 239, §1º, do Código de Processo Civil, fluindo a partir de então o prazo para o exercício da defesa própria da execução.

Trata-se de efeito atribuído diretamente pela lei ao ingresso voluntário na relação processual, que não se neutraliza por ressalva unilateral no sentido de que a manifestação não importaria convalidação dos atos anteriores. Observe-se que constituir advogada, requerer habilitação e postular providências no feito significa integrar-se formalmente ao processo, com todas as consequências daí decorrentes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL VIOTTI SCHLOBACH, liberado nos autos em 26/09/2026 às 21:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013920-83.2021.8.26.0003 e código XR7frSrh.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
4ª VARA CÍVEL
Rua Afonso Celso, nº 1065, ., Vila Mariana - CEP 04119-061, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Nesse contexto, a orientação do E. Tribunal de Justiça de São Paulo é precisa quanto à hipótese ora examinada:

"*EXECUÇÃO POR COTAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO JUDICIAL ELETRÔNICA. Ação executiva em face de de cujus, com sucessivas substituições processuais e penhora do imóvel gerador do débito. Comparecimento espontâneo do devedor antes das hastas, a limitar-se a arguir nulidade de intimação e a pedir nova avaliação por alegado risco de preço vil. Nulidade afastada ante ciência efetiva e comparecimento espontâneo. Pas de nullité sans grief. Inexistência de elementos técnicos a justificar nova avaliação; lapso de dois meses que, por si só, não caracteriza defasagem nem risco de preço vil. Recurso desprovido.*" (TJSP; Agravo de Instrumento 2397234-98.2025.8.26.0000; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/03/2026; Data de Registro: 12/03/2026);

"*Agravo de instrumento – Cumprimento de sentença - Despesas condominiais - Rejeição de alegação de nulidade da citação e indeferimento de pedido de nulidade do leilão - O comparecimento espontâneo supre a nulidade da citação - Inteligência do art. 239, §1º, do CPC - Ausência de prejuízo que justifique a nulidade do leilão - Prejudicado o conhecimento do pedido de justiça gratuita - Confirma-se decisão - Nega-se provimento ao recurso, conhecido em parte.*" (TJSP; Agravo de Instrumento 2283064-16.2025.8.26.0000; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Peruíbe - 2ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 25/03/2026; Data de Registro: 25/03/2026).

Pela mesma razão restam superadas as alegações relativas à ausência de intimação pessoal da penhora, da avaliação e das datas designadas para a alienação, inclusive quanto aos limites da atuação da curadoria especial. A coexecutada dispõe hoje de acesso integral aos autos, conhece a existência e a extensão da constrição, teve vista do laudo e das datas das praças e exerceu contraditório amplo sobre todos esses temas.

Nesse cenário, nenhum ato expropriatório se consumou. O leilão foi suspenso, não houve arrematação, transferência patrimonial ou qualquer consequência irreversível. Ausente prejuízo concreto, não há nulidade a declarar nem ato a renovar, restando igualmente prejudicado o requerimento de juntada dos comprovantes das intimações anteriormente dirigidas à coexecutada.

Rejeito, portanto, as nulidades suscitadas quanto à citação e às intimações dos atos executivos.

No tocante à constrição, a proprietária registral nunca foi excluída do polo passivo desta execução, nele permanecendo até o presente momento. A própria coexecutada afirma que a falecida deixou apenas dois filhos, ela e o coexecutado David Alves de Góis Neto, ambos demandados desde a petição inicial na condição de fiadores e principais pagadores, com renúncia expressa ao benefício de ordem.

Aberta a sucessão, a herança transmite-se desde logo aos herdeiros, nos termos do art. 1.784 do Código Civil. A indivisão prevista no art. 1.791 do mesmo diploma não torna os direitos sucessórios imunes à execução nem faz surgir titular estranho à relação processual.

Nesse diapasão, a soma das posições sucessórias sobre o imóvel alcança a integralidade do bem e pertence exclusivamente aos dois coexecutados, de modo que a distinção pretendida entre a totalidade do imóvel e os direitos hereditários não produz, no caso concreto, qualquer repercussão prática. Eventual adequação formal da descrição da constrição seria inócua, pois não ampliaria nem restringiria o objeto penhorado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL VIOTTI SCHLOBACH, liberado nos autos em 26/09/2026 às 21:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013920-83.2021.8.26.0003 e código XR7frSrh.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
4ª VARA CÍVEL
Rua Afonso Celso, nº 1065, ., Vila Mariana - CEP 04119-061, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Mantenho, assim, a penhora tal como lançada, indeferido o pedido de levantamento e indeferida também a adequação subsidiariamente postulada.

Quanto à avaliação, dispondo a coexecutada de pleno acesso ao laudo, não apresentou impugnação técnica ao valor atribuído ao imóvel. Não aponta erro metodológico, inadequação dos elementos comparativos, equívoco de metragem ou incompatibilidade com o valor de mercado, limitando-se a sustentar ausência de ciência prévia. Fica mantida a homologação já realizada.

Outrossim, não há elementos aptos a caracterizar litigância de má-fé por qualquer das partes. A diligência postal impugnada foi realizada em agosto de 2021, ao passo que a citação pessoal invocada no feito relacionado ocorreu em janeiro de 2023, circunstância que impede juízo retroativo de deslealdade quanto à conduta da exequente e de sua patrona.

Veja-se que a imputação recíproca formulada em desfavor da coexecutada tampouco encontra suporte concreto nas hipóteses do art. 80 do Código de Processo Civil. Rejeito, por conseguinte, ambos os pedidos de aplicação de sanção processual.

Superadas as questões suscitadas, REVOGO a suspensão da fase expropriatória. **Intime-se o leiloeiro para retomada dos trabalhos e designação de novas datas, observadas as condições já fixadas nos autos.**

Sem prejuízo, para análise do requerimento de Justiça Gratuita, em cumprimento a CF, art. 5º, LXXIV, apresente a parte executada cópia das três últimas Declarações de Imposto de Renda ou documento que demonstre a sua inexistência, o qual poderá ser obtido pelo site www.receita.fazenda.gov.br, campo “Restituição IRPF”, item “Consulta Restituição/Resultado, bem como os extratos bancários dos últimos 90 dias, bem como demais documentos idôneos capazes de demonstrar que não pode arcar com as custas e demais despesas processuais, sem prejuízo do sustento próprio ou da família.

Caso seja isento de declaração de IR, essa dispensa não elimina verificação de situação cadastral, devendo-se apresentar o comprovante de situação cadastral no CPF, que poderá ser obtido pelo site www.receita.fazenda.gov.br, campo Cidadão, item Cadastro CPF.

Na hipótese de apresentar extratos bancários, necessário que a parte junte o relatório do Registrato do Banco Central (http://www3.bcb.gov.br/registrato/login/), constando todas as contas existentes em seu nome e apresentar os respectivos extratos bancários, bem como cópias das faturas de cartão de crédito do mesmo período.

Prazo: 10 dias.

Na inércia, ficará indeferida a gratuidade requerida.

Consigno que as partes podem, a qualquer tempo, apresentar os termos do acordo para homologação, caso haja interesse em composição amigável.

Int.

São Paulo, 26 de setembro de 2026.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL VIOTTI SCHLOBACH, liberado nos autos em 26/09/2026 às 21:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013920-83.2021.8.26.0003 e código XR7frSrh.