



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

14ª Câmara de Direito Público

Agravo de Instrumento - nº 2314671-47.2025.8.26.0000

Processo originário nº 1500907-04.2021.8.26.0247

Agravante: Kazuo Funaki

Agravado: Município de Ilhabela

1ª Vara - Ilhabela

AC14614 - C

Vistos.

I – Trata-se agravo de instrumento interposto pelo executado **Kazuo Funaki** contra a r. decisão que, nos autos da execução fiscal, indeferiu o pedido de suspensão de leilão judicial e a reavaliação do imóvel penhorado, homologando a avaliação apresentada pelo leiloeiro (fl. 1.379).

Em suas razões recursais, sustentou que a manutenção da hasta pública cerceará seu direito de defesa e causará prejuízo irreparável, já que o bem será leiloadado por preço vil, o que é vedado pelo ordenamento jurídico. Sustentou que a avaliação judicial do imóvel é de R\$ 1.390.367,68, enquanto laudos particulares de corretores imobiliários da região indicam um valor de mercado superior a R\$ 3.250.000,00. Descreveu que a alienação judicial na primeira praça representaria 43% do valor real do bem, e na segunda, 21,5%. Complementou que o Juízo de origem rejeitou a impugnação apresentada pelo agravante sem intimar o perito avaliador para esclarecimentos. Alegou, ainda, a necessidade de nova avaliação do bem penhorado com base no art. 873, incisos II e III, do CPC, diante da majoração do valor do bem após a avaliação e da fundada dúvida sobre o valor atribuído. Argumentou que a execução está ocorrendo de forma mais gravosa ao devedor, em violação ao art. 805 do CPC. Destacou que o débito inicial era de R\$ 27.690,33 e que já houve um bloqueio parcial de R\$ 5.713,30 de suas contas. Afirmou que a penhora do imóvel foi prematura, pois a parte agravada não demonstrou ter esgotado as tentativas de localização de outros bens,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

o que afronta o art. 185-A do CTN. Requer a atribuição de efeito suspensivo ao recurso, a fim de suspender imediatamente o leilão judicial. Ao final, pugna pelo provimento do agravo para que seja desconstituída a homologação da avaliação do imóvel e, subsidiariamente, caso não seja este o entendimento, que seja determinada nova avaliação judicial do bem.

II – Recebo o recurso, ante sua tempestividade, tendo o agravante recolhido o preparo (fls. 20/21).

III – Considerando-se que há probabilidade do direito, ante a possibilidade de ocorrência de erro na avaliação do imóvel penhorado e, caracterizado o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, em razão da iminente alienação do imóvel por preço inferior ao seu real valor de mercado, **concedo o efeito suspensivo para determinar a suspensão imediata do leilão judicial designado para o dia 06/10/2025**, até decisão final deste recurso.

IV – Serve a presente decisão como ofício ao Juízo de Primeira Instância, para fins de ciência e cumprimento.

V – Ao agravado para contraminuta, no prazo legal.

VI – Após, conclusos para o Julgamento Virtual, nos termos das Resoluções nº 549/2011 e nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal de Justiça.

VII – Intime-se.

São Paulo, 1º de outubro de 2025.

ADRIANA CARVALHO
Relatora