



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000254

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2305408-25.2024.8.26.0000, da Comarca de Iepê, em que é agravante MARIO NOGUEIRA GOMES JUNIOR, é agravado BANCO BRADESCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente) E MARCELO IELO AMARO.

São Paulo, 6 de janeiro de 2025.

CELSO ALVES DE REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n.º 2305408-25.2024.8.26.0000

Comarca: Iepê

Agravante(s): Mário Nogueira Gomes

Agravado(s): Banco Bradesco S.A.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO. APRESENTAÇÃO DE LAUDO DIVERGENTE. DECISÃO DE HOMOLOGAÇÃO DE LAUDO PERICIAL. INCONFORMISMO DA PARTE EXECUTADA. ASSISTENTE TÉCNICO QUE APONTOU PONTOS DIVERGENTES DO LAUDO DO PERITO JUDICIAL, O QUAL NÃO TEVE OPORTUNIDADE DE EXAMINAR ESTAS PROPOSIÇÕES DO ASSISTENTE E COMPLEMENTAR SEU TRABALHO. DEVER DE OFÍCIO, DE ACORDO COM A DISPOSIÇÃO DO ARTIGO 477, § 2.º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. CERCEAMENTO DEFESA CONFIGURADO. PRESERVAÇÃO DO CONTRADITÓRIO NÃO APENAS NO ASPECTO FORMAL, SENÃO COM AMPLA REPERCUSSÃO NO ESGOTAMENTO DA MATÉRIA FÁTICA QUE SE SUJEITARÁ AO CRIVO DAS PARTES E VALORAÇÃO PELO JULGADOR. DECISÃO REFORMADA. **RECURSO PROVIDO.**

VOTO N.º 2.378

Trata-se de agravo de instrumento interposto à r. decisão que, em *ação de execução de título extrajudicial*, homologou o laudo pericial apresentados nos autos.

Alega o agravante, em síntese, a necessidade de intimação do perito para se manifestar a respeito do parecer do assistente técnico, sobretudo em relação à “precificação do alqueire e da propriedade” (fls. 08), e, por se tratar de divergência amplamente justificada e fundamentada da parte, o perito do juízo tem o dever de esclarecer o ponto divergente; a necessidade de observância dos princípios do contraditório e da ampla defesa.

Agravo tempestivo, preparado e respondido

Observa-se que, no prazo estabelecido na Resolução n.º 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

Inicialmente, por não se cuidar de matéria que versa sobre tutelas de provisórias de urgência ou de evidência (CPC, artigo 937, inciso VIII), libere-se para imediato julgamento virtual.

O recurso comporta provimento.

Com efeito. Conforme se extrai dos autos da execução de título extrajudicial, o Banco Bradesco ajuizou execução contra Mário Nogueira Gomes Júnior e outro, visando a satisfação de crédito relativo ao Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Outras Avenças, contrato de n.º 980799, no valor de R\$ 650.728,27, que devidamente atualizado até a data de 27.03.2019 é de R\$ 802.438,72, computando-se a multa de 2%. Para a satisfação forçada do crédito, deferiu-se, a pedido do exequente (fls. 103 e 113), penhora sobre os imóveis de matrículas n.º 9402 (fls. 17/27), 10.045 (fls. 28/44) e 10.046 (fls. 45/61), todos do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rancharia/SP, conforme r. decisão de fls. 117/118. Houve o cadastramento de peticionária como terceira interessada, observando-se que em caso de alienação dos imóveis de matrícula 10.046 e 10.045 deve-se observar a prioridade de pagamento da credora hipotecária. Deferida a avaliação dos imóveis penhorados (fl. 233). Foi apresentada impugnação à penhora realizada sobre as quotas-partes pertencentes ao executado dos imóveis de matrículas n.º 9402, 10.045 e 10.046 (fls. 255/257) e impugnação à avaliação dos imóveis penhorados (fls. 261/264 e 278/282). Às fls. 326/327, houve nomeação de perito avaliador. Acostado aos autos o laudo pericial da avaliação do imóvel sob matrícula de n.º 9402 do CRI de Rancharia/SP às fls. 664/697, houve apresentação de laudo divergente (fls. 710/732).

O MM. Juiz singular, homologou o laudo pericial de fls. 664/697 por entender que ele respondeu aos quesitos apresentados pelo executado (fls. 681/682), sem olvidar que o expert delineou como se deu a avaliação mercadológica da propriedade até chegar à valoração do hectare, conforme fls. 679/680, de forma que *“não há que se falar em remessa dos autos ao perito para prestar esclarecimentos, haja vista que a impugnação do executado trata-se de mera discordância”* (fl. 734 dos autos de n.º 1000200-85.2019.8.26.0240).

Respeitado o entendimento do MM. Juiz singular, o assistente técnico apontou pontos divergentes do laudo do perito judicial, o qual não teve oportunidade de examinar estas proposições do assistente e

complementar seu trabalho. Os esclarecimentos do perito sobre essas divergências do assistente, partes, juiz ou órgão do Ministério Público constituem um dever de ofício, de acordo com a disposição do artigo 477, §2.º, do Código de Processo Civil. Se ainda assim persistirem dúvidas abre-se outra oportunidade para resolução em audiência à qual comparecerá o perito (§ 3.º). Este rigor da lei processual, “*in casu*”, não teve eco com a homologação do laudo pericial, sem manifestação necessária e indispensável do perito do Juízo, restando configurado o prejuízo com o cerceamento de defesa.

Trata-se de preservação do contraditório não apenas no aspecto formal, senão com ampla repercussão no esgotamento da matéria fática que se sujeitará ao crivo das partes e valoração pelo julgador.

Ante o exposto, ***dá-se provimento ao recurso*** para fins de afastar a decisão de homologação do laudo pericial, determinando que o perito judicial esclareça ponto divergente apresentado no parecer do assistente técnico da parte executada, ora agravante, nos termos do disposto no artigo 477, § 2.º, do Código de Processo Civil.

CELSO A. REZENDE
Relator