



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000820

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2312665-04.2024.8.26.0000, da Comarca de São Roque, em que é agravante PET ZERO COMÉRCIO EINDÚSTRIA DE PLÁSTICOS LTDA., é agravado HAITIAN HUAYUAN SOUTH AMERICA GLADISON DIEGO GARCIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 ANDRADE NETO (Presidente) E JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2312665-04.2024.8.26.0000

Agravante: PET ZERO COMÉRCIO EINDÚSTRIA DE PLÁSTICOS LTDA.

Agravado: Haitian Huayuan South America Gladison Diego Garcia

VOTO Nº 7671

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO QUE REJEITOU A IMPUGNAÇÃO À AVALIAÇÃO DE IMÓVEL FEITA POR OFICIAL DE JUSTIÇA.

EXECUTADO QUE DEMONSTROU A ENORME DISCREPÂNCIA ENTRE O VALOR APURADO NA AVALIAÇÃO REALIZADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA E AQUELE ESTABELECIDO POR SEU ASSISTENTE TÉCNICO. SITUAÇÃO QUE NÃO PODE SER DESCONSIDERADA.

NECESSIDADE, POIS, DE QUE SE OBTENHAM CONHECIMENTOS TÉCNICOS, O QUE JUSTIFICA SEJA REALIZADA AVALIAÇÃO POR PERITO JUDICIAL DESIGNADO PARA TANTO. AVALIAÇÃO QUE DEPENDE DA ANÁLISE DE CRITÉRIOS ESPECÍFICOS, NOTADAMENTE EM RAZÃO DA NATUREZA DO BEM (IMÓVEL INDUSTRIAL COM BENFEITORIAIS).

DECISÃO REFORMADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. SEM A FIXAÇÃO DE ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra r. decisão de **fls.173/174** que, em cumprimento de sentença, rejeitou a impugnação à avaliação do imóvel feita por oficial de justiça apresentada pelo executado.

Alega o agravante ter demonstrado que a avaliação feita pelo oficial de justiça está equivocada e defasada, na medida em que o imóvel constrito possui valor de mercado superior a R\$ 26.000.000,00 – conforme consignado em avaliação por ele apresentada -, muito superior ao valor de R\$ 7.940.000,00 apurado pelo oficial de justiça que não tem os conhecimentos necessários para avaliar imóvel tal qual o constrito (imóvel industrial com galpão, maquinários, benfeitorias etc.).

Recurso tempestivo, preparado e contrarrazoado.

FUNDAMENTAÇÃO

O recurso comporta provimento.

Cinge-se a controvérsia ao resultado da avaliação do imóvel matriculado sob número 1277 perante o CRI de Campo dos

Goytacazes/RJ, feita por oficial de justiça, contra o que se insurge o executado asseverando que a avaliação não corresponde ao valor real de mercado do bem.

O caput do artigo 870 do CPC estabelece, como regra, que a avaliação do imóvel penhorado seja realizada por oficial de justiça. O mesmo dispositivo, em seu parágrafo único, dispõe que caso o magistrado verifique que a situação fática demanda conhecimento especializado poderá, de forma justificada, nomear perito para proceder à avaliação e no caso dos autos, diante do alegado pelo executado – alegação acompanhada de prova -, e da natureza do bem avaliado (imóvel industrial) a prudência determina que, de fato, é recomendável nova avaliação por perito a ser designado para tanto.

Devemos lembrar que, em situações tais, surge inevitavelmente uma colisão entre direitos subjetivos: de um lado, o direito do executado; doutro, o direito do credor. Instalado um conflito dessa natureza, a solução passa necessariamente pela aplicação do princípio da proporcionalidade e, sobretudo, pela ponderação dos interesses como forma de controle.

O executado demonstrou importante discrepância entre o valor apurado pelo oficial de justiça e o estabelecido por perito por ele



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contratado, situação que não pode ser desconsiderada sob pena de colocar sua esfera jurídica em desvantagem, ferindo o mencionado princípio da proporcionalidade.

Destarte, é caso de provimento ao recurso para determinar que nova avaliação do imóvel constrito seja realizada por perito judicial a ser designado para tanto.

Por meu voto, pois, **dou provimento** a este agravo de instrumento, com a reforma da r. decisão agravada.

Como na decisão agravada não se fixaram encargos de sucumbência, aqui também não se os fixa.

VALENTINO APARECIDO DE ANDRADE
RELATOR