



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002028

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2322267-19.2024.8.26.0000, da Comarca de Itu, em que é agravante INDUSTRIA E COMERCIO DE ARTEFATOS DE CIMENTO ITUANO LTDA, é agravado CERÂMICA ITUPLAN LTDA EPP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª 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 AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente), SERGIO DA COSTA LEITE E PEDRO KODAMA.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

AFONSO CELSO DA SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2322267-19.2024.8.26.0000

37ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVANTE: INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARTEFATOS DE CIMENTO ITUANO LTDA.

AGRAVADO(A): CERÂMICA ITUPLAN LTDA EPP

MAGISTRADO(A): DR.(A) KARLA PEREGRINO SOTILO

VOTO: 29.587

ACÓRDÃO

Agravo de instrumento – Cumprimento de sentença – Decisão que manteve o valor de avaliação do imóvel e homologou a proposta de compra apresentada.

Pleito de nova avaliação do bem penhorado – Cabimento – Existência de elementos a indicar substancial alteração no valor do imóvel desde a data da avaliação, ocorrida há quase 4 anos – Inteligência do art. 873 do CPC – Enunciado nº 156 da II Jornada de Direito Processual Civil, do Conselho da Justiça Federal – Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal – Decisão reformada.

Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão que, em sede de cumprimento de sentença, manteve o valor de avaliação do imóvel e homologou a proposta de compra apresentada, *in verbis* (fls. 1692/1696 dos autos de origem):

(...) A impugnação em relação ao valor da avaliação por oficial de justiça já foi objeto de análise, inclusive com apreciação em segundo grau (AI nº

2129979-49.2021.8.26.0000), com trânsito em julgado operado em 29/04/2023 (fls. 802).

Observo que o valor da avaliação (R\$1.291.000,00 para janeiro/2021) foi devidamente atualizado pela Tabela Prática para Atualização de Débitos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, alcançando o valor de R\$ 1.584.015,79 para março/2024, conforme constou expressamente no edital (fls. 1189/1192), sendo dada ampla ciência aos interessados.

O edital foi juntado aos autos e publicado na imprensa oficial em 20/03/2024 sem qualquer insurgência dos executados e demais interessados.

A proposta trazida aos autos às fls. 1278/1285 corresponde ao valor de 60,49% da avaliação do bem penhorado, não se tratando de preço vil e está de acordo com os termos determinados na decisão que deferiu a venda por iniciativa privada.

O proponente comprovou o depósito do valor equivalente a 50% da proposta, no importe de R\$ 480.000,00, em 02/05/2024 (fls. 1282/1283) e R\$ 48.000,00 para pagamento da comissão da corretora (fls. 1285). Entretanto, não observou a correção monetária do valor entre a data da publicação do edital (março/2024) e a data do depósito da entrada (maio/2024).

O valor atualizado da avaliação na data do depósito (maio/2024) equivale ao montante de R\$ 1.592.897,38, de modo que resta uma diferença a ser recolhida no valor de R\$ 1.771,81 relativa à entrada.

(...) De igual modo, as parcelas do preço devem ser atualizadas pela Tabela Prática para Atualização de Débitos do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e comprovadas nos autos.

Assim, para que a proposta seja aceita, PROVIDENCIE o proponente, no prazo de 10 dias, a complementação do depósito da entrada, bem como comprove o pagamento das parcelas atualizadas vencidas no mês de junho, julho e agosto/2024.

Com a comprovação do depósito, tornem conclusos.

Int.

Contra essa decisão foram opostos embargos de declaração, rejeitados (fls. 1752/1753).

Argumenta a agravante, em síntese, que: a avaliação do imóvel feita pelo Oficial de Justiça desconsiderou 873,16 metros quadrados de área construída, conforme constatado no laudo elaborado pelo engenheiro Aramis Milhardo, que instruiu a impugnação de fls. 1291/1374; a matéria é de ordem pública, pois haverá enriquecimento sem causa do proponente comprador; o bem possui valor de mercado de R\$ 3.866.849,00, para 20/05/2024, conforme o laudo apresentado às fls. 1298/1374 dos autos de origem, de modo que a oferta de R\$ 960.000,00 representa cerca de 25% do que ele vale atualmente, tratando-se de preço vil; a mera correção monetária do valor da avaliação feita pelo Oficial de Justiça há mais de 3 anos não reflete a variação do preço do imóvel no mercado, sobretudo considerando a enorme valorização após o período de pandemia; é imprescindível a verificação do valor atual de mercado, como determina o art. 873, inciso II, do CPC. Pugna, ao final, pela reforma da r. decisão agravada, a fim de que seja determinada a realização de nova avaliação do imóvel penhorado, declarando-se a invalidade e ineficácia da alienação do bem por iniciativa particular.

Deferiu-se o efeito suspensivo ao recurso (fls. 16/17).

Contrarrazões às fls. 20/62.

É o relatório.

Respeitado o entendimento do d. juízo *a quo*, tenho que o recurso comporta acolhimento.

Não se ignora que no Agravo de Instrumento nº 2129979-49.2021.8.26.0000, julgado por esta C. Câmara em 15/07/2021, foi

mantida a avaliação do imóvel realizada pelo oficial de justiça, conforme ementa reproduzida a seguir:

Agravo de instrumento – ação monitória - cumprimento de sentença – decisão agravada que rejeita impugnação ao valor de avaliação do imóvel – descabimento da insurgência manifestada pelos devedores – admissibilidade da avaliação efetuada por oficial de justiça, conforme preceitua o art. 870 do CPC - laudo que foi satisfatoriamente fundamentado, não se identificando a necessidade de repetição do ato por profissional com conhecimento especializado - prestígio aos princípios da celeridade e menor onerosidade - decisão mantida – recurso desprovido (TJSP; Agravo de Instrumento 2129979-49.2021.8.26.0000; Relator: Sergio Gomes; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 15/07/2021; Data de Registro: 15/07/2021).

Contudo, a reavaliação de bens penhorados é plenamente possível, desde que observados os critérios legais previstos no art. 873 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

Art. 873. É admitida nova avaliação quando:
I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;
II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;
III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

In casu, a agravante logrou êxito em demonstrar que, em princípio, teria havido a valorização do imóvel em questão.

Na avaliação realizada pelo oficial de justiça, em 13/01/2021, apurou-se que o preço médio do metro quadrado naquela localidade seria de R\$ 831,15. Confira-se (fl. 326 dos autos de origem):

Fatos de ponderação	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3	Imóvel 4	Imóvel 5
Fator de Oferta	10%	10%	10%	10%	10%
Valor do metro quadrado do imóvel	R\$ 888,88	R\$ 900,00	R\$ 911,64	R\$ 929,36	R\$ 987,65
Valor do metro homogeneizado	R\$ 799,99	R\$ 810,00	R\$ 820,47	R\$ 836,42	R\$ 888,88

Preço MÉDIO do metro quadrado	R\$ 831,15
-------------------------------	------------

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO – IMÓVEL AVALIANDO	
Área do terreno – m ²	1.550,73
Valor	R\$ 1.288.889,24
Margem de arredondamento – 1%	R\$ 12.888,89
Valor final arredondado do terreno avaliando	R\$ 1.276.000,00

Já no laudo particular apresentado pela executada, subscrito por profissional de engenharia, calculou-se que, em 20/05/2024, o valor médio do metro quadrado seria de R\$ 2.467,00. Veja-se (fl. 1318):

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

ELEMENTO	VALOR EM R\$
1	2.800,00
2	2.500,00
3	2.300,00
4	2.000,00
5	2.303,00
6	3.000,00
Valor total	14.803,00
Nº elementos	6
Média = Valor total/ Nº elementos	2.467,00

Dessa forma, o valor do terreno, sem as construções e o maquinário, seria de R\$ 3.443.086,00, quantia consideravelmente superior àquela calculada anteriormente.

Como se observa, a elevação do valor do terreno, por si só, já se afigura significativa, de modo que independe do total da área construída, pelo menos para fins de verificação dos critérios exigidos no ordenamento jurídico vigente para que se proceda a uma nova avaliação do bem.

Logo, a divergência entre a área construída apontada no laudo trazido pelo agravante e aquela que consta do espelho do IPTU juntado pela agravada (fl. 70 deste agravo) não tem o condão, em tese, de ilidir a pretensão veiculada nesta sede.

Os argumentos erigidos em contrarrazões, desacompanhados de parecer técnico, não são aptos a macular o laudo de fls. 1298/1374 do processo de origem, que descreveu adequadamente a metodologia, os critérios e os elementos considerados na avaliação, de forma semelhante àquela empreendida pelo oficial de justiça.

Eventual incongruência será apurada por ocasião do novo trabalho técnico, a ser levado a efeito com equidistância em relação às partes, por profissional nomeado pelo juízo, sem prejuízo de que, se constatada manifesta alteração da verdade dos fatos, incidam as sanções legais aplicáveis.

Ademais, não há que se falar em preclusão, pois a impugnação da executada foi manejada anteriormente à homologação da proposta de compra (fls. 1291/1297 e 1752/1753 dos autos de origem).

Ressalte-se, ainda, que já se passaram quase quatro anos desde que a avaliação pelo oficial de justiça foi realizada, o que se soma aos fundados indícios de majoração do preço do imóvel em patamar que superaria significativamente a mera atualização monetária do valor, devendo-se observar o princípio da menor onerosidade da execução (art. 805 do CPC) e a vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do CC).

Sobre o tema, é pacífico o entendimento do STJ acerca da possibilidade de nova avaliação, quando presentes elementos substanciais para demonstrar a necessidade da medida:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. NECESSIDADE DE REAVALIAÇÃO DOS VALORES DE BENS PENHORADOS NÃO AFERIDA PELO TRIBUNAL A QUO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Execução de título extrajudicial.

2. A jurisprudência desta Corte perfilha entendimento de que "decorrido considerável lapso temporal entre a avaliação e a hasta pública, a rigor deve-se proceder à reavaliação do bem penhorado. Para tanto, porém, é imprescindível que a parte traga elementos capazes de demonstrar a efetiva necessidade dessa reavaliação" (REsp 1269474/SP, TERCEIRA TURMA, DJe 13/12/2011).

3. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

4. Agravo interno não provido (AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.773.822/SP – Rel. Ministra Nancy Andrighi - Terceira Turma – j. em 11.05.2021 – grifei).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM. COMPROVAÇÃO DE DEFASAGEM DA AVALIAÇÃO. AUSÊNCIA. MATÉRIA QUE DEMANDA

REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. SÚMULA 83 DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. *"Decorrido considerável lapso temporal entre a avaliação e a hasta pública, a rigor deve-se proceder à reavaliação do bem penhorado. Para tanto, porém, é imprescindível que a parte traga elementos capazes de demonstrar a efetiva necessidade dessa reavaliação. Exegese do art. 683, II, do CPC." (REsp 1.269.474/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 06.12.2011, DJe 13.12.2011).*

2. *A Corte local, após a análise dos elementos fático-probatórios dos autos, concluiu que: "O agravante não trouxe elementos de prova seguros para demonstrar que o valor da avaliação se encontra defasado, não sendo suficiente a alegação de decurso de tempo e instalação do Consulado Americano nas proximidades. Há que se ponderar que, fato notório, o valor dos imóveis face à crise econômica e financeira que assola o País, tem até decaído." Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido não é possível em sede de recurso especial, pois demandaria, necessariamente, reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ.*

3. *Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp n. 1.638.093/RS – Rel. Ministro Luis Felipe Salomão - Quarta Turma – j. em 23.11.2020).*

No mais, conforme Enunciado nº 156 da II Jornada de Direito Processual Civil, do Conselho da Justiça Federal: *"O decurso de tempo entre a avaliação do bem penhorado e a sua alienação não importa, por si só, nova avaliação, a qual deve ser realizada se houver, nos autos, indícios de que houve majoração ou diminuição no valor"*.

Como já se decidiu neste E. Tribunal:

*EXECUÇÃO POR TÍTULO
EXTRAJUDICIAL. Avaliação. Hipótese em os imóveis foram
avaliados no ano de 2017. Mudança significativa do*

mercado imobiliário nos últimos anos, o que pode ter importado em valorização que não se compatibilize com a mera atualização monetária de valor da avaliação. Situação em que se afigura conveniente a realização de nova avaliação, visando à constatação de eventual alteração do valor dos bens constrictados, que desborde o vulto da simples correção monetária de seu importe, por perito de confiança do juízo (CPC, 873, II). Decisão mantida. Recurso desprovido. Dispositivo: negaram provimento ao recurso (TJSP; Agravo de Instrumento 2259655-45.2024.8.26.0000; Relator: João Camillo de Almeida Prado Costa; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/10/2024; Data de Registro: 21/10/2024 – destaquei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. NOVA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL LEVADO A LEILÃO. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA AFASTADA. Decisão que, em sede de execução de título extrajudicial, relativo a contrato de locação, rejeitou a alegação de impenhorabilidade, pois a questão já foi apreciada e decidida em agravo de instrumento, conforme v. Acórdão juntado às fls. 1283/1299, dos autos originais. Indeferiu o pedido de nova avaliação do imóvel, pois a coexecutada não apresentou qualquer prova da alegada valorização do bem em relação à avaliação realizada nos autos. Por fim, deferiu a realização de leilão eletrônico do imóvel constricto. Inconformismo da parte agravante. Mantida a decisão sobre a impenhorabilidade do imóvel. Avaliação do imóvel se faz necessária diante do tempo decorrido da última avaliação. Aferição de preço de venda por perito judicial. Decisão reformada, em parte. Recurso provido, em parte (TJSP; Agravo de Instrumento 2122698-37.2024.8.26.0000; Relator: Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 24ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/07/2024; Data de Registro: 30/07/2024 – grifei).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. PENHORA SOBRE IMÓVEIS RURAIS. ALEGAÇÃO DOS EXECUTADOS DE QUE AS CARACTERÍSTICAS DO BEM JUSTIFICAM SE DEVA LEVAR A CABO UMA NOVA AVALIAÇÃO, HAVENDO DÚVIDA OBJETIVA SOBRE O VALOR ATRIBUÍDO NA PRIMEIRA AVALIAÇÃO. AGRAVO

SUBSISTENTE. IMÓVEIS RURAIS QUE, POR CARACTERÍSTICAS PRÓPRIAS, PODEM EXPERIMENTAR VALORIZAÇÃO OU DESVALORIZAÇÃO, O QUE PODE TER OCORRIDO NO CASO EM QUESTÃO, CONFORME A DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA QUE OS EXECUTADOS APRESENTARAM E QUE DEVE SER LEVADA EM CONSIDERAÇÃO AO TEMPO EM QUE SE CUIDARÁ REALIZAR UMA NOVA AVALIAÇÃO. ARGUMENTAÇÃO GENÉRICA DO JUÍZO DE ORIGEM, NO SENTIDO DE QUE O MERCADO IMOBILIÁRIO ESTARIA NOS ÚLTIMOS ANOS A SUPORTAR ESTAGNAÇÃO, O QUE NÃO INFIRMA A POSSIBILIDADE DE OS IMÓVEIS RURAIS PENHORADOS TENHAM EXPERIMENTADO ALTERAÇÕES QUE IMPACTARIAM EM VALOR. DECISÃO REFORMADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. SEM A FIXAÇÃO DE ENCARGOS DE SUCUMBÊNCIA (TJSP; Agravo de Instrumento 2104351-87.2023.8.26.0000; Relator: Valentino Aparecido de Andrade; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Colina - Vara Única; Data do Julgamento: 22/02/2024; Data de Registro: 22/02/2024 – grifei).

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – NOVA AVALIAÇÃO – *Decisão judicial que rejeitou a arguição de incompetência para realização do leilão eletrônico e determinou a expedição de carta precatória para a realização de nova avaliação no referido imóvel por perito a ser indicado no juízo deprecado – Alegação de que não há como se ignorar as duas avaliações anteriores, não impugnadas em tempo pelos agravados, e ignorar o instituto da preclusão consumativa do direito, para determinar uma terceira avaliação, e que a decisão combatida malfere o direito dos agravantes, e viola os princípios da isonomia e da segurança jurídica – Descabimento – Considerado o lapso temporal elevado desde a realização da última avaliação (R\$ 945.600,00 em 13/7/2017), conforme bem apontado na r. decisão combatida, impõe-se nova avaliação – Inteligência do art. 873, inc. II do CPC – Determinação de que as despesas correrão por conta dos requeridos – Decisão mantida, com observação – Agravo de instrumento desprovido. Dispositivo: negaram provimento ao recurso (TJSP; Agravo de Instrumento 2038924-51.2020.8.26.0000; Relator: Ricardo Negrão; Órgão Julgador: 2ª Câmara*

Reservada de Direito Empresarial; Foro de Avaré - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/07/2020; Data de Registro: 15/07/2020 – destaquei).

No mesmo sentido, oportuno trazer à colação os seguintes julgados desta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de Título Extrajudicial – Decisão que homologou avaliação de imóvel penhorado – Alegação de vícios e de avaliação por valor inferior a outras avaliações em autos distintos – Avaliador que separou terreno e construção e avaliou aquele pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e está pelo Método Evolutivo, este que, todavia, reflete estimativa do valor de benfeitorias, mas não reflete valor de mercado de imóvel pronto para fins de comercialização que é o escopo de alienação judicial – Sistemática que vai de encontro ao princípio da menor onerosidade que informa a execução (CPC, art. 805), e ao do enriquecimento sem causa (CC, art. 884) – Nova avaliação deferida (CPC, art. 873, I) com aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para imóvel construído - Ausência de razão idônea, no momento processual, para substituição do avaliador à luz do art. 468 do CPC – Determinada nova avaliação sem destituição do expert – Decisão reformada - Recurso parcialmente provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2106820-72.2024.8.26.0000; Relator: José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/05/2024; Data de Registro: 21/05/2024).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Insurgência em face da decisão que rejeitou o pedido de nova avaliação do imóvel – Cabimento - Possibilidade de nova avaliação, nos termos do art. 870 do CPC - Decisão reformada – RECURSO PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2058282-94.2023.8.26.0000; Relator: Ana Catarina Strauch; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Fé do Sul - 1ª Vara; Data do Julgamento: 13/06/2023; Data de Registro: 13/06/2023).

De rigor, portanto, a reforma da r. decisão agravada, a fim de que o imóvel seja novamente avaliado, obstando-se o prosseguimento da alienação até a efetivação da providência determinada.

Por fim, anote-se que, para acesso às instâncias extraordinárias, não é preciso mencionar expressamente todos os preceitos legais deduzidos pelas partes, sendo pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que *“tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais bastando que a questão posta tenha sido decidida”* (ED em RMS nº 18205-SP, rel. Min. Felix Fischer, j. 18/04/2006).

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

AFONSO CELSO DA SILVA

Relator

(assinado digitalmente)