



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294625

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2318375-05.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que são agravantes ESPÓLIO DE CHRISTIAN HUMAR DE ASSUNÇÃO e MÁRCIA REGINA ASSUNÇÃO (INVENTARIANTE), são agravados FÁBIO HUMAR DE ASSUNÇÃO, SERGIO ENOUT DE ASSUNÇÃO, FELIPE MEGDA DE ASSUNÇÃO e MARIA SILVIA DUARTE MEGDA DE ASSUNÇÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2318375-05.2024.8.26.0000

Agravantes: Espólio de Christian Humar de Assunção, Márcia Regina Assunção, Felipe Megda de Assunção e Maria Silvia Duarte Megda de Assunção

Agravados: Fábio Humar de Assunção e Sérgio Enout de Assunção

Comarca: Guarulhos - 3ª Vara Cível

Processo de Origem: 0023077-16.2021.8.26.0224

Magistrada de origem: Adriana Porto Mendes

Voto nº 11623

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. HOMOLOGAÇÃO DE LAUDO PERICIAL. ERRO MATERIAL. METRAGEM DO IMÓVEL. NECESSIDADE DE NOVA VISTORIA. PRECLUSÃO AFASTADA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento contra decisão que rejeitou embargos de declaração e manteve a homologação do laudo pericial de avaliação de imóvel, apesar de alegação de erro material na metragem do galpão avaliado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Verificar se a homologação do laudo pericial deve ser mantida, considerando (i) o erro material na metragem do imóvel, identificado em vistoria complementar pelo novo assistente técnico da agravante e (ii) a alegação de preclusão em razão da concordância anterior com a avaliação apresentada.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Nos termos do artigo 873, I, do CPC, é admitida nova avaliação quando constatado erro na perícia, independentemente da concordância prévia da parte interessada.

4. O laudo pericial homologado apresentou metragem divergente daquela aferida em vistoria complementar pelo assistente técnico da agravante, o que compromete a correta valoração do imóvel e justifica a necessidade de nova vistoria.

5. A preclusão não impede a revisão do laudo pericial quando há prova cabal de erro material relevante, podendo o juízo determinar, inclusive de ofício, nova vistoria com a consequente retificação do laudo, caso necessário.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso provido.

Tese de julgamento: “1. Admissível a realização de nova vistoria pericial quando constatado erro material que impacte na avaliação do imóvel, prevalecendo a busca pela verdade real sobre a concordância inicial das partes.”

Dispositivos legais e jurisprudência relevantes citadas:

CPC, art. 873, I; 480.

TJSP: AI nº 2065497-29.2020.8.26.0000, Rel. Luis Fernando Nishi, j. 02.06.2020; AI 2135496-98.2022.8.26.0000, Rel. Rebello Pinho, j. 31.08.2022; AI 2073238-18.2023.8.26.0000, Rel. Alexandre David Malfatti, j. 17.05.2023; AI 23182279120248260000, Rel. Sá Duarte, j. 22.11.2024.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Espólio de Christian Humar de Assunção, representado por sua inventariante, contra a decisão (**fls. 29/30**) que, nos autos do cumprimento de sentença n.º 0023077-16.2021.8.26.0224, rejeitou os embargos de declaração opostos e manteve a homologação do laudo pericial de avaliação do imóvel objeto da execução, nos seguintes termos:

Vistos. (...). O laudo apresentado pelo perito foi homologado em razão da ausência de impugnação das partes, inclusive da concordância do

embargante conforme petição de fls. 269. O espólio requerido alega fato novo a divergência na metragem do galpão vistoriado, no entanto não junta qualquer comprovante que ateste a diferença apontada, apenas menciona no parecer do assistente técnico contratado a expressão "medição in loco" (fls. 293), o que foi realizado de forma unilateral sem a presença das demais partes e tampouco do perito judicial nomeado. As partes foram devidamente intimadas da data e local para realização da vistoria pelo perito judicial, podendo questionar a medição da área no momento oportuno. Ademais deixo consignado que as demais alegações trazidas nas manifestações do espólio réu quanto ao tipo de construção das áreas avaliadas, em razão das características de acabamento e vão de pé direito, não foram questionadas por ocasião da vista para manifestação do laudo pericial, não sendo plausível que a suposta diferença apontada na metragem total do galpão altere as características das áreas. Pelo todo exposto, conheço dos embargos, mas nego provimento e mantenho a decisão tal como foi lançada.

O agravante sustenta que **(i)** o laudo homologado apresenta erro material significativo, pois não considerou corretamente a metragem do galpão existente no imóvel avaliado; **(ii)** a diferença de metragem impacta diretamente na avaliação do bem, resultando em um valor subestimado em prejuízo dos coproprietários; **(iii)** a constatação do erro somente foi possível após vistoria complementar realizada pelo assistente técnico contratado, com base em ata notarial e laudo divergente, demonstrando que a metragem correta deveria ser de 2.509,63 m², e não 2.172,37 m² como indicado pelo perito oficial; **(iv)** a decisão agravada não considerou a existência de prova cabal do erro material, limitando-se a fundamentar a homologação com base na concordância prévia do agravante; **(v)** a jurisprudência deste Tribunal admite a revisão de laudos periciais quando constatado erro material que impacte na apuração do valor do bem, sendo essencial a realização de nova avaliação pericial para garantir a justa apuração do preço do imóvel.

Efeito ativo concedido **(fl. 176)** apenas impedir a expedição de eventual carta de adjudicação ou de arrematação, até o

julgamento do recurso.

Foram apresentadas contraminutas pela parte requerida (fls. 182/191 e 193/200).

É o relatório.

2. A controvérsia gira em torno da validade da homologação do laudo pericial que fixou o valor do imóvel objeto do cumprimento de sentença e da possibilidade de revisão dessa decisão em razão da constatação posterior de erro material relevante.

A decisão agravada fundamentou-se na ausência de omissão ou erro material no laudo pericial, ressaltando que o agravante concordou expressamente com a avaliação realizada e não impugnou o laudo no momento oportuno. No entanto, essa argumentação não se sustenta, pois, a concordância inicial não afasta a possibilidade de revisão do laudo quando há erro material comprovado.

Nos termos do artigo 873, inciso I, do CPC, é admitida nova avaliação sempre que for constatado erro na perícia, independentemente de eventual concordância prévia da parte interessada.

Art. 873. É admitida nova avaliação quando: I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;

A regra busca assegurar a correta valoração do bem, impedindo que um equívoco técnico comprometa a justa apuração de seu valor.

No caso concreto, a discordância do agravante não

decorre de uma reanálise subjetiva do laudo, mas sim da comprovação objetiva de um erro material relevante, identificado após vistoria complementar realizada por assistente técnico, com base em ata notarial e laudo divergente (fls. 275/280, 442/447). Essa divergência diz respeito à metragem real do galpão existente no imóvel, fator essencial para a fixação do valor do bem. O perito oficial indicou **2.172,37 m²**, enquanto a vistoria complementar aferiu **2.509,63 m²**, evidenciando uma diferença substancial na área construída. A falha na metragem compromete diretamente o valor atribuído ao imóvel, justificando a revisão do laudo pericial para assegurar que a avaliação seja fiel à realidade.

Além disso, a preclusão não se aplica quando há erro material na perícia. Nos termos do artigo 480 do CPC, o juízo pode determinar de ofício a realização de nova perícia sempre que entender necessário para o esclarecimento da matéria. Esse dispositivo reafirma que a busca pela verdade real prevalece sobre eventual concordância inicial das partes, pois um erro material não pode ser consolidado pelo simples decurso do tempo ou por inércia momentânea da parte interessada.

A jurisprudência deste E. Tribunal corrobora a necessidade de retificação ou complementação de laudos periciais ou de realização de nova avaliação, quando identificado erro material relevante, independentemente da fase processual em que se encontra a execução. Confira-se:

“Avaliação realizada pelo perito judicial que foi confrontada pela assistente técnica da devedora. Grande divergência entre os valores apurados, mesmo com a utilização, em ambas as análises, de método comparativo e observância de normas regulamentares. Realização de nova avaliação que se afigura medida razoável e apta a assegurar os resultados apurados.” (AI nº

2065497-29.2020.8.26.0000, Relator Luis Fernando Nishi,

32ª Câmara de Direito Privado, j. 02/06/2020)

“Decisão que homologou laudo de avaliação de bem imóvel. Grande discrepância entre os valores apurados na avaliação do imóvel. Aplicação do disposto nos arts. 480 e 873, do CPC, para determinar a realização de nova perícia para avaliação do imóvel” (AI nº 2135496-98.2022.8.26.0000, Relator Rebello Pinho, j. 31/08/2022).

“Juntada de parecer técnico que evidencia a divergência substancial de valores. Necessidade de nova avaliação do imóvel. Medida salutar para evitar que, eventualmente, o bem seja levado a leilão por preço inferior ao de mercado.” (AI nº 2073238-18.2023.8.26.0000; Relator Alexandre David Malfatti; 20ª Câmara de Direito Privado; j. 17/05/2023).

“Homologação do laudo pericial. Apresentação de parecer técnico pelos autores com elementos, em princípio, demonstrativos de tipo diverso de laje, em relação ao contido no laudo pericial. Determinação para o perito prestar esclarecimentos detalhados sobre a vistoria na laje ou realize nova inspeção técnica.” (AI 23182279120248260000, Relator Sá Duarte, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 22/11/2024)

Assim, ainda que o agravante tenha inicialmente concordado com a avaliação, a comprovação de erro material **posterior** justifica a revisão da decisão. Permitir que um laudo incorreto prevaleça apenas porque não foi impugnado no momento oportuno **violaria os princípios da razoabilidade e da justa execução**, acarretando prejuízo à parte exequente.

À vista disso, impõe-se a reforma da decisão agravada,

com a determinação de nova vistoria pericial para aferição precisa da metragem do imóvel, assegurando a correção do erro material identificado no laudo.

3. Isto posto, **dá-se provimento** ao recurso para tornar sem efeito a decisão que homologou o laudo pericial, determinando a realização de nova vistoria pelo perito judicial para aferição precisa da metragem do imóvel, com retificação do laudo, caso necessário, para correção do erro material identificado.

Fernando Marcondes
Relator