



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000295426

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2023968-54.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PLÁCIDO SILVESTRE ROCHA MARTINS, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOIS DE ROSE.

ACORDAM, em 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso, nos termos do acórdão. VU.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 24 de março de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº 2023968-54.2025.8.26.0000

Agravante: Plácido Silvestre Rocha Martins

Agravado: Condomínio Edifício Bois de Rose

Interessado (Terceiro): Ana Maria Monti Martins

Comarca: São Paulo

Voto nº 43.852

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão que homologa laudo pericial de avaliação imobiliária. Insurgência. Acolhimento. Valor apurado que apresenta substancial discrepância em relação a avaliações judiciais pretéritas do imóvel, bem como em relação a avaliação particular. Valor de avaliação apurado nestes autos que é inferior ao próprio preço de aquisição do imóvel, ocorrida há quase vinte anos. Ausência de depreciação no imóvel que, em princípio, explique o valor indicado. Contraste entre os valores que justifica a realização de nova perícia. Inteligência do artigo 480 do CPC. Conversão do julgamento em diligência. Recurso provido.

Insurge-se o agravante contra a r. decisão que, em cumprimento de sentença, homologara o laudo pericial produzido nos autos.

Por suas razões recursais (fls. 1/20), alega que há disparidade considerável entre o valor de avaliação apontado pelo perito e aquele apurado em perícia judicial pretérita, realizada em outra demanda. Sustenta que os esclarecimentos apresentados pelo perito são insuficientes, não tendo sido respondidos os questionamentos trazidos nem tampouco justificada a disparidade entre os valores obtidos. Aduz que a decisão importa em evidente prejuízo, diante do risco de que o leilão seja levado à hasta pública por valor inferior ao de mercado. Requereu a concessão do efeito suspensivo e o provimento do recurso.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido (fls. 136), e o recurso foi respondido (fls. 147/149).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 139/140).

É o relatório.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão que homologara valor de avaliação de imóvel, apurado em laudo pericial, no valor de R\$1.680.480,15.

Alega o agravante que o valor apurado é muito inferior àquele apontado em laudo pericial produzido em outra demanda (autos nº1075869-89.2013.8.26.0100), não tendo o perito justificado adequadamente a diferença entre as quantias.

Pois bem.

Com efeito, a prova pericial produzida nos autos do cumprimento de sentença nº1075869-89.2013.8.26.0100 (fls. 24/34), realizada em 16/09/2022, avaliara o bem no valor de R\$5.700.000,00, por meio da metodologia comparativa, considerando a localização, características e estado de conservação do objeto.

A prova pericial viera ainda acompanhada de tabela detalhando os elementos comparativos considerados pra a homogeneização do valor de avaliação, cujos preços de venda, fixados entre R\$9.600.000,00 e R\$3.199.961,00 (fls. 55), refletem e justificam o valor de avaliação apurado.

Na mesma linha, o laudo pericial produzido nos autos nº007898-53.2014.8.26.0100, na data de 02/08/2018 (fls. 268/323 dos autos principais), encontrara o valor de R\$4.620.000,00, muito embora, registre-se, tenha sido produzido sem a vistoria pessoal do imóvel.

Valor semelhante fora apurado em avaliação particular realizada em 19/04/2022 (fls. 71/129), que

indicara a importância de R\$5.370.000,00.

Por sua vez, a perícia produzida nestes autos indica como valor de avaliação do bem a quantia de R\$1.680.480,15 (fls. 78/142), não obstante o corpo do laudo apresente elementos comparativos com valores de venda muito superiores, que giram entre R\$4.000.000,00 e R\$7.000.000,00 (fls. 133).

Instado a se manifestar, o perito justificou a disparidade entre as avaliações suscitando a idade e estado de conservação do imóvel, além da diferença nas metodologias empregadas, conforme esclarecimentos prestados a fls. 237/248, 375/382, 423/431 e 541/552.

Cumprе ressaltar que, conforme averbado na matrícula do imóvel (fls. 435/452 dos autos principais), o agravante adquirira o bem em 19/10/2007 pelo valor de R\$1.188.500,00, importância superior àquela indicada pelo perito em sua avaliação judicial, datada de 06/04/2022.

Nesta senda, a prova pericial produzida contrasta fortemente com as demais avaliações acostadas aos autos, que apontam valores uniformes e visivelmente superiores àquela indicado no laudo pericial.

As fotografias do interior do imóvel, contudo, não indicam depreciação significativa que justificasse a indicação de valor de avaliação inferior ao próprio preço pago pelo recorrente quando da aquisição do bem, no ano de 2007.

Assim, da evidente discrepância entre o conjunto probatório documental e a prova pericial produzida nestes autos emerge fundada dúvida acerca do real valor de mercado do imóvel penhorado, a justificar a realização de nova perícia, nos termos do que autoriza o artigo 480 do Código de Processo Civil.

Deste modo, inegável a existência motivo juridicamente relevante para a realização de nova perícia, de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

rigor jurídico processual a conversão de julgamento em diligência, nos termos do quanto pleiteado nas razões recursais, **cancelando-se, de imediato, eventual leilão eletrônico**, cuja realização já fora em Primeira Instância.

Por esses fundamentos, meu voto dá provimento ao recurso, nos termos acima aduzidos.

RÔMOLO RUSSO
Relator