



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306344

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2347771-27.2024.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante GOINCORP INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado HELIO THURLER JUNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 28 de março de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2347771-27.2024.8.26.0000

Agravante: Goincorp Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Agravado: Helio Thurler Junior

Comarca: Barueri – 6ª Vara Cível

Juiz(a) Prolator(a): Maria Elizabeth de Oliveira Bortoloto

Voto nº: 3.027 - cbs

Agravo de Instrumento. Cumprimento de Sentença. Decisão que indeferiu a devolução de prazo para a apresentação de impugnação ao laudo de avaliação apresentado e determinou o prosseguimento do leilão. Inconformismo da executada. Recurso recebido com efeito suspensivo. Ausência de intimação para manifestação acerca do laudo pericial apresentado. Cerceamento de defesa configurado. Prejuízo para a parte agravante que ficou demonstrado, uma vez que sustenta que o preço indicado na perícia se mostra vil. Inteligência do art. 477, §§1º e 2º, do CPC que determina a intimação da parte para manifestação, assim como o dever do perito em prestar os esclarecimentos necessários. Necessária a abertura de prazo para manifestação das partes. Precedentes deste e. TJSP. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Goincorp Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. contra a decisão copiada a fls. 35/36 que indeferiu a devolução de prazo para a apresentação de impugnação ao laudo de avaliação apresentado e determinou o prosseguimento do leilão.

Sustenta, em síntese, que houve cerceamento de defesa uma vez que não foi intimada para se manifestar acerca do laudo de avaliação realizado. Afirma que só tomou ciência do valor da avaliação quando intimada pelo leiloeiro da data de realização do leilão e que a fixação de honorários definitivos ao perito não pode ser considerada ciência e abertura de prazo para manifestação. Alega que não houve sequer homologação do valor da avaliação e que o imóvel foi avaliado em preço vil. Além disso, afirma que o perito utilizou-se de método comparativo direto de dados de mercado, mas usou imóveis diversos do bem penhorado. Aduz que em outros processos o mesmo imóvel foi avaliado em montante muito superior, inclusive

por oficial de justiça. No mais, afirma a existência de anúncios de imóveis no mesmo edifício e rua apontando, igualmente, valor muito superior. Sustenta a necessidade de reajuste da metragem e recálculo do valor, pois o imóvel possui 120,172m² e não 96,600m² como constou na avaliação. Pede a realização de nova avaliação.

Recurso recebido e processado com o efeito suspensivo pretendido (fls. 77/80) e com apresentação de contrarrazões a fls. 84/90.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitado entendimento em sentido diverso, é caso de se reconhecer o cerceamento do direito de defesa da parte, porquanto não intimada para se manifestar acerca do laudo de avaliação apresentado nos autos.

Ora, pela análise do feito de origem, nota-se que foi determinada a avaliação do imóvel penhorado, ficando desde aquele momento consignada a necessidade de intimação das partes para manifestação após a entrega do laudo (fls. 320/321).

Contudo, apresentado o laudo (fls. 376/393) em 09/07/2024, não houve abertura de prazo com a devida intimação das partes para manifestação, tendo vindo aos autos apenas manifestação espontânea do exequente, ora agravado (fls. 396/397). Ato contínuo, e ainda sem a necessária intimação, foi proferida decisão arbitrando honorários definitivos e determinando a realização do leilão (fls. 405/407).

Não se pode, entretanto, eliminar o direito processual das partes em se manifestar acerca do trabalho pericial realizado, inclusive, buscando esclarecimentos do perito, sob pena de cerceamento do direito ao contraditório e ampla defesa, até porque, *“ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal”* (Art. 5º, LIV, CF).

Destaca-se, no mais, que há expressa previsão legal estipulando a necessária intimação das partes acerca do trabalho realizado, conforme se observa da leitura do art. 477, do Código de Processo Civil, que dispõe:

“Art. 477. O perito protocolará o laudo em juízo, no prazo fixado pelo juiz, pelo menos 20 (vinte) dias antes da audiência de instrução e julgamento.

§ 1º As partes serão intimadas para, querendo, manifestar-se sobre o laudo do perito do juízo no prazo comum de 15 (quinze) dias, podendo o assistente técnico de cada uma das partes, em igual prazo, apresentar seu respectivo parecer.

§ 2º O perito do juízo tem o dever de, no prazo de 15 (quinze) dias, esclarecer ponto:

I - sobre o qual exista divergência ou dúvida de qualquer das partes, do juiz ou do órgão do Ministério Público;

II - divergente apresentado no parecer do assistente técnico da parte.

§ 3º Se ainda houver necessidade de esclarecimentos, a parte requererá ao juiz que mande intimar o perito ou o assistente técnico a comparecer à audiência de instrução e julgamento, formulando, desde logo, as perguntas, sob forma de quesitos.

§ 4º O perito ou o assistente técnico será intimado por meio eletrônico, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência da audiência.”

A propósito, este e. Tribunal de Justiça já decidiu:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO.
Execução de título extrajudicial. Homologação do

laudo de avaliação do imóvel penhorado. Inconformismo. Cabimento. Executados que não foram intimados para, querendo, apresentarem impugnação. Ninguém pode ser privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal (Art. 5º, LIV, CRFB). Configuração de cerceamento de defesa que, por si só, importa em prejuízo. Determinação de abertura do prazo processual em prol dos executados, para impugnação. Interlocutória reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2112861-89.2023.8.26.0000; Relator (a):Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Monte Alto -1ª Vara; Data do Julgamento: 28/06/2023; Data de Registro: 28/06/2023)”

“APELAÇÃO – AÇÃO INDENIZATÓRIA - Acolhimento do laudo técnico sem enfrentamento das divergências apontadas pelo réu – Necessidade de esclarecimentos pelo perito que não foi observada – Cerceamento de defesa configurado – Sentença afastada – Recurso do réu provido para acolher a preliminar de nulidade, prejudicada a apelação dos autores. (TJSP; Apelação Cível 0001294-92.2014.8.26.0650; Relator (a):Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Valinhos -3ª Vara; Data do Julgamento: 04/11/2020; Data de Registro: 09/11/2020)”.

Dessa forma, de rigor o reconhecimento do cerceamento do direito de defesa da parte agravante, ficando determinada a abertura de prazo para manifestação das partes acerca do laudo pericial realizado, podendo oferecer, ou não, quesitos complementares para esclarecimentos do perito avaliador.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **PROVIMENTO DO RECURSO.**

EDUARDO GESSE

Relator