



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000305981

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2328388-63.2024.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante SÉRGIO HENRIQUE JÚLIO, são agravados MÁRCIA DI BELLA, FLÁVIA CARMELA DI BELLA, MARCIA CATERINA DI BELLA CRUZ e ALBERTO LUIGI AGUIAR DI BELLA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de março de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2328388-63.2024.8.26.0000

COMARCA: CAMPINAS

AGRAVANTE: SÉRGIO HENRIQUE JÚLIO

AGRAVADOS: ALBERTO LUGI AGUIAR DI BELLA E OUTROS

INTERESSADAS: VALÉRIA SIMI BRAIDE E OUTRA

VOTO Nº 54.818

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Revisão do valor de avaliação do imóvel penhorado requerida pelo credor – Indeferimento – Desnecessidade de tal providência, ausente circunstância excepcional que justifique a desconsideração do valor homologado em junho de 2023, a partir de estimativa realizada pelo próprio credor – Decisão mantida – Agravo de instrumento não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, em sede de ação de rescisão de contrato de locação de imóvel (cumprimento da sentença/honorários de sucumbência), indeferiu o pedido do credor de reavaliação do imóvel penhorado.

Afirma o agravante que se passaram dois anos desde que fixado o valor de avaliação do imóvel penhorado, destacando que o devedor vem ofertando o bem a venda por cerca de um milhão de reais a menos do que o da avaliação. Alega que o valor atualizado da avaliação é de R\$ 6.346.424,76 (agosto/2024), entretanto, conforme demonstrado a fls. 1.274/1.282 (do processo principal), o próprio devedor ofertou o imóvel à venda, em agosto de 2024, por valores que variam de R\$ 5.210.000,00 a R\$ 5.592.000,00. Argumenta que, dessa forma, é certo que o valor da avaliação do imóvel discrepa, na média, em cerca de um milhão a mais do que aquele

que o proprietário oferta no mercado para pagamento à vista, de modo que, considerando os termos da decisão agravada, eventual leilão certamente restará infrutífero, visto que, considerando o alto valor da avaliação judicial, eventual interessado não poderá usufruir de vantagem própria dos leilões judiciais – deságio em 2ª praça – com relação a 50% do preço (parte ideal referente a coproprietários não devedores). Sustenta que o artigo 873, do CPC, é claro ao estabelecer a possibilidade de nova avaliação no caso de majoração ou diminuição do valor do bem. Requer o provimento do recurso para o fim de fixar o valor de avaliação do imóvel em R\$ 5.210.000,00, estabelecendo em 50% desse valor o preço mínimo para aquisição em 2ª praça, com relação à cota parte de 50% de propriedade do devedor.

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido, seguindo-se contraminutas.

É o relatório.

O agravo não comporta provimento.

O valor de avaliação do imóvel penhorado foi homologado pelo D. Juízo “a quo” a 15.06.2023 (fls. 1.170/1.171 do processo principal), considerando a estimativa realizada pelo próprio credor, de R\$ 5.890.000,00 (fls. 1.035/1.036 do processo principal), que contou com a concordância do devedor (fl. 1.159 do processo principal), após o que houve apenas atualização monetária do valor homologado, alcançando o valor de R\$ 6.346.424,76 (em agosto/2024), conforme minuta de edital de fls. 1.252/1.253 do processo principal.

O fato de existirem anúncios de venda do imóvel por valores ligeiramente inferiores ao da avaliação (fls. 1.274/1.282) não constitui motivo suficiente para revisão do valor, mesmo porque sequer é possível precisar a data em que foram lançados os anúncios e quem os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

promoveu, tampouco as condições para estipulação do preço, ausente demonstração de expressiva mudança no panorama do mercado de imóveis.

De qualquer forma, o valor de avaliação se presta como mero referencial, dado que o valor real do imóvel será o que for obtido no leilão, assim considerado aquele que os possíveis licitantes estarão dispostos a pagar pela sua arrematação, do que só se poderá ter conhecimento quando da efetiva realização do leilão.

Por fim, com relação ao lance mínimo, deverá ser observado o disposto no artigo 891, do Código de Processo Civil.

Isto posto, voto pelo não provimento do agravo.

Sá Duarte

Relator