



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312597

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2320149-70.2024.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que são agravantes JOSE LUIZ DUARTE JUNIOR, AMANDA DUARTE, LÍVIA DUARTE e CARLA ANDRÉA DA COSTA DUARTE, é agravado HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO – FIL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 7560

Agravo de Instrumento 2320149-70.2024.8.26.0000

Agravantes: JOSE LUIZ DUARTE JUNIOR, AMANDA DUARTE, LÍVIA DUARTE E CARLA ANDRÉA DA COSTA DUARTE

Agravado: HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FII

Interessado: Maria do Socorro Costa

Origem: Santo André – Foro de Santo André - 9ª. Vara Cível

MM. Juiz: Sidnei Vieira da Silva

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial.

Inconformismo contra respeitável decisão que indeferiu pedido de reavaliação do imóvel penhorado. Descabimento.

Imóvel que foi objeto de avaliação judicial em processo diverso, cujo valor foi aceito por ambas as partes.

Laudo unilateral apresentado pelos executados que não aponta defeito na avaliação anteriormente realizada.

Valor de avaliação do imóvel que será atualizado monetariamente pelo leiloeiro na data de disponibilização no site.

AGRAVO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra respeitável decisão proferida nos autos de execução de título extrajudicial que rejeitou o pedido de nova perícia para avaliação do imóvel, mantendo a avaliação em R\$310.000,00 (p. 630-origem).

O MM. Juiz assim decidiu:

“Rejeito as alegações dos requeridos.

Conforme observa-se, o valor indicado em fl. 593 foi aceito por ambas as partes em processo diverso.

Destaco que a informação do Sr. Leiloeiro sobre indicação de data para realização de leilão em outro processo é que será considerado justamente o valor indicado em fl. 593, devidamente atualizado.

Dessa forma, um laudo apresentado, que não indica de forma expressa a razão da valorização do imóvel, não poderá sobrepujar

avaliação homologada entre as mesmas partes em Juízo diverso sobre a argumentação genérica de que o imóvel valorizou, ressaltando que os requeridos trouxeram uma única avaliação, que não poderia servir como base suficiente.

Frente ao exposto, considero justo o valor de R\$310.000,00 (trezentos e dez mil reais) como de avaliação do imóvel, desnecessária nova prova pericial, que apenas levará a maiores custos para as partes.

Manifeste-se o autor em termos de prosseguimento em quinze dias, ciente da designação de leilão em processo diverso.”

Inconformado, alegam os agravantes que a avaliação foi realizada em março de 2023, tendo sido apresentada nova avaliação atual de R\$380.000,00 e pedido de nova perícia, sustentando que eventual arrematação no valor homologado caracterizará preço vil.

Requer a concessão do efeito suspensivo, bem como a reforma da decisão para que seja homologado o valor real do imóvel no importe de R\$380.000,00; ou que seja o imóvel submetido a nova avaliação.

Efeito suspensivo denegado (p. 23/24).

Contrarrazões pela manutenção da decisão (p. 27/34) ressaltando que os executados, ora agravantes, desrespeitaram o princípio do contraditório e da economia processual, visto que o agravado ao se valer da avaliação efetivada em outro processo com mesmo bem e partes, utilizou-a como prova emprestada, salientando que os agravantes concordaram com o valor da avaliação.

Parecer da Procuradoria de Justiça (p. 40/44) pelo provimento do recurso.

Recurso tempestivo e sem preparo devido à gratuidade concedida na origem.

É o relatório.

V O T O.

O recurso não comporta provimento.

A homologação da avaliação do mesmo imóvel ocorreu há pouco mais de um (01) ano e meio nos autos do processo 1005344-05.2018.8.26.0554, em que figuram as mesmas partes, inexistindo elementos que indiquem a necessidade de nova avaliação, porque não se enquadra em quaisquer das hipóteses previstas no artigo 873, do Código de Processo Civil.

O parecer apresentado pelos agravantes (p. 598) é unilateral, e o decurso de pouco mais de um ano desde a última avaliação do imóvel não sugere, por

si só, alteração das condições de mercado que justifique desprezar o laudo emprestado, observado ter havido concordância das partes sobre a avaliação realizadas naqueles autos.

Ressalta-se que a reavaliação é necessária quando transcorrido um prazo razoável de pelo menos 3 anos, conforme jurisprudência deste Egrégio Tribunal:

Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Impugnação à arrematação. **Pedido de reavaliação do imóvel. (...) Não cabimento de nova avaliação.** Interessado não suscitou oportunamente erro ou dolo no trabalho do oficial avaliador. Impugnação desprovida de elementos que respaldem valorização fundiária na região. Silêncio em relação a eventuais benfeitorias ou acessões. Menção genérica à superação da pandemia de Covid-19 não é suficiente para levar à presunção de valorização. **Mero transcurso temporal de pouco mais de dois anos não justifica, à míngua de elementos concretos, a almejada a reavaliação.** Inteligência do art. 873 do CPC. (...) Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP - 2243925-28.2023.8.26.0000 - Relator(a): Jonize Sacchi de Oliveira - Órgão julgador: 24ª Câmara de Direito Privado - publicação: 14/12/2023).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO – CUMPRIMENTO DE JULGADO – Decisão agravada indeferiu o pedido de nova avaliação do imóvel penhorado e a impugnação do valor do débito exequendo – Executado Nassim apresentou laudo técnico que indica que avaliado o imóvel imóvel em R\$ 575.410,01 em 14 de setembro de 2022 – **Decorrido prazo considerável (aproximadamente quatro anos) desde a anterior avaliação do imóvel – Presente o indício de que houve aumento do valor do bem – Necessária a realização de nova avaliação do imóvel por Perito Oficial – Última planilha de cálculos apresentada pela Exequente consiste em mera atualização da planilha apresentada na fase de cumprimento de julgado – Intempestiva a impugnação do valor do débito exequendo – RECURSO DO EXECUTADO NASSIM PARCIALMENTE PROVIDO**, para determinar a realização de nova avaliação do bem constrito, por Perito Oficial (TJ-SP – 2254334-97.2022.8.26.0000 - Relator: Flavio Abramovici - 35ª Câmara de Direito Privado - Publicação: 30/01/2023).

Ademais, o valor será acrescido de atualização monetária desde a avaliação, tendo sido previsto no edital de hasta pública (p.670-origem):

“valor de avaliação de R\$310.000,00 (em 03/2023) (será atualizado na data de disponibilização do site)”

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM MÓVEL – AÇÃO REPARATÓRIA DE DANOS MATERIAIS E MORAIS - FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **Inconformismo contra a decisão que indeferiu pedido de reavaliação do imóvel penhorado nos autos. Descabimento. Imóvel que foi objeto de avaliação judicial, cabendo a mera atualização monetária sobre o montante determinado pelo avaliador.** Agravante que tomou ciência inequívoca dos atos processuais e datas dos leilões, sem apresentar prova a permitir o pedido de nova avaliação. Decisão mantida. Recurso de agravo de instrumento não provido. (TJSP - 2254497-77.2022.8.26.0000 - Relator(a): Marcondes D'Angelo - Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado - Publicação: 15/03/2023)

Nesse contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

DARIO GAYOSO

Relator