



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000318275**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2391361-54.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISETORIAL BVA MASTER III, Interessados NOVO TEMPO EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA e LOGLILOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES LTDA., são agravados EMPRESA DE TRANSPORTES SOPRO DIVINO S/A e MARCO ANTONIO LOGLI.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram parcial provimento ao recurso, com determinação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**FLAVIO ABRAMOVICI**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: Capital – Foro Central – 28ª Vara Cível

Processo número 1077469-48.2013.8.26.0100

MMª. Juíza da causa: Juliana Pitelli da Guia

Agravante: Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multisetorial BVA  
Master III

Agravados: Empresa de Transporte Sopro Divino S/A. e Marco Antonio Logli

**AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO  
DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** – Decisões

agravadas homologaram o laudo de avaliação do imóvel matriculado sob o número 10.070 no Cartório de Registro de Imóveis de Araras/SP no valor de R\$ 61.000.000,00 (em setembro de 2018) – Propriedade resolúvel do imóvel é de titularidade do Exequente – Ausente contrariedade técnica que infirme as conclusões do Perito Oficial relativas ao valor da avaliação do imóvel – Atualização monetária do débito deve observar o método de cálculo previsto no contrato

– **RECURSO DO EXEQUENTE PARCIALMENTE PROVIDO**, para reconhecer que o débito exequendo deve observar o método de cálculo previsto no contrato firmado pelas partes, com a determinação ao Exequente para apresentar planilha de cálculos do valor do débito atualizado para a posterior adequação do valor dos direitos aquisitivos do imóvel

Voto nº 41245

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Exequente contra as decisões prolatadas pela I. Magistrada Juliana Pitelli da Guia (cópias de  
Agravo de Instrumento nº 2391361-54.2024.8.26.0000 -Voto nº 41245

fls.169/172 e fls.165/168), que, nos autos da “ação de execução por quantia certa contra devedor solvente”, homologaram o laudo de avaliação do imóvel matriculado sob o número 10.070 no Cartório de Registro de Imóveis de Araras/SP no valor de R\$ 61.000.000,00 (em setembro de 2018).

Alega a nulidade das decisões agravadas (por ausência de fundamentação), que configurada a incorreção do cálculo da dívida apresentado pelo Perito Judicial (que deve atualizar o valor da dívida nos termos do contrato), que cabível a exclusão da área litigiosa em ação possessória julgada improcedente do laudo de avaliação, que a exclusão da área pode ser realizada por mero cálculo aritmético, que o valor do imóvel deve corresponder a R\$ 37.917.900,00 (em setembro de 2018). Pede o provimento do recurso, para afastar as decisões agravadas, reconhecendo que o valor exequendo deve ser atualizado nos termos previstos na cédula de crédito bancário e para deduzir do valor do imóvel a área litigiosa de ação possessória, com o reconhecimento do valor da avaliação em R\$ 37.917.900,00. Preparo a fls.174/175.

Contrarrazões da Terceira Interessada Loglilog (fls.187/194). Intimados para a resposta (certidão de fls.178), os Executados permaneceram inertes.

É a síntese.

Ausente a nulidade, pois fundamentada a decisão agravada, nos termos do artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal.

No mais, a execução originária é fundada na Cédula de Crédito Bancário (CCB) número 10232/2011, no valor histórico de R\$ 16.515.000,00, inicialmente emitida em favor do Banco BVA S/A., que cedeu o crédito do título em favor do Exequente (fls.359 e 341/345 do processo originário).

Inconteste que o crédito é garantido mediante a alienação fiduciária do imóvel matriculado sob o número 10.070 do Cartório de Registro de Imóveis de Araras/SP – bem de propriedade da empresa Loglilog Logística e Transportes Ltda. (fls.359 e 379/389 daqueles autos).

Deferida a penhora dos direitos da Terceira Interessada Loglilog (fls.988 do processo originário), o Exequente pleiteou a realização da prova

pericial para a avaliação do imóvel (fls.1033/1034 daqueles autos), sob o fundamento de que “a avaliação do imóvel é necessária para que se apure o efetivo valor dos direitos penhorados, uma vez que o valor destes reside na diferença entre o saldo da dívida executada e o valor do próprio imóvel” e que “a verificação do valor da dívida pode ser feita por mero cálculo aritmético e será fornecida pelo Exequente oportunamente, resta apenas a apuração do valor do imóvel, que é exatamente a providência necessária”. Ao depois, foi determinada a realização de prova pericial para avaliação daquele imóvel (decisão de fls.1042 daqueles autos).

O laudo pericial (cópias de fls.2502/2636 daqueles autos) consigna que o imóvel avaliado possui área superficial de 15,34 Alqueires Paulistas, que “foram consideradas as medidas da área ser avaliada (...), as constantes da titularidade, no que tange ao terreno (15,34 Alq. Paulistas = 371.228,00 m<sup>2</sup>) ..., e com relação à área construída, utilizamos a fornecida pela Empresa Requerida... (A construída = 24.682,10 m<sup>2</sup>)” (cópias de fls.2506), que “o valor unitário saneado para a gleba de R\$ 110,00 (cento e dez reais) por metro quadrado, que multiplicado pela área superficial de 371.228,00m<sup>2</sup> ( $V_g = R\$ 110 \times 371.228 = R\$ 40.835.080,00$ ) onde arredondando, tem-se o valor da mesma para a presente data de R\$ 41.000.000,00” (cópias de fls.2537/2538 daqueles autos), que não foram avaliadas as benfeitorias na área “que é objeto de demanda judicial...não apresentam valor comercial em função da metodologia utilizada no cálculo do valor da área avalianda”, que o valor total das benfeitorias da área ocupada pela Terceira Interessada é de R\$ 19.800.000,00 (cópias de fls.2541/2542 daqueles autos), e que o valor total do imóvel é de R\$ 61.000.000,00.

Ainda, acrescenta que “o valor da dívida em outubro de 2013, quando do ajuizamento do feito (R\$ 16.676.029,85), devidamente atualizado para a presente data (set/2018), pela tabela de atualização de débitos judiciais é de R\$ 22.646.620,76” (cópias de fls.2543 daqueles autos).

O Exequente apresentou impugnação ao laudo de avaliação (cópias de fls.2890/2893 daqueles autos) quanto ao valor atualizado do débito exequendo (R\$ 45.367.912,73, em 2018), que o valor da avaliação deve considerar a existência da área objeto da ação possessória, e que o valor da penhora dos direitos

da Terceira Interessada Loglilog deve corresponder a diferença entre o saldo da dívida e o valor do imóvel.

O Perito Oficial prestou esclarecimentos (cópias de fls.2916/2921), afirmando que, em relação à ação possessória, “pode sim impactar na diminuição da área a ser explorada até que se decida sobre a reintegração da posse”, que “no entanto, não se tem implicação no empreendimento, que pode ser feito em etapas, sendo em primeiro na área objeto de posse da Loglilog”, que “a atualização do valor de R\$ 45.367.912,73 para janeiro de 2019 pela tabela de atualização de débitos judiciais é de R\$ 45.499.120,02”, e que “o valor da penhora dos direitos da Loglilog...que corresponde a diferença entre o saldo da dívida e o valor do imóvel, na data do laudo, corresponde a um valor na ordem de R\$ 15.500.000,00” (R\$ 61.000.000,00 – R\$ 45.500.000,00).

O Exequente impugnou os esclarecimentos (cópias de fls.2933/2937 daqueles autos), sob o fundamento de que necessária a exclusão da área litigiosa (objeto da ação possessória), que a atualização monetária do débito exequendo deve ser nos termos da cédula de crédito bancário, e que a retificação dos direitos creditórios da Loglilog sobre o imóvel deve corresponder “à diferença entre o saldo da dívida exequenda e o valor do imóvel considerando a sua área total e à diferença entre o saldo da dívida exequenda e o valor do imóvel excluída a área litigiosa”, e que, alternativamente seja reconhecida a possibilidade de dedução por mero cálculo aritmético, e que o valor total da área não litigiosa é de R\$ 37.917.900,00 (em setembro de 2018), vindo os esclarecimentos do Perito Oficial (cópias de fls.2945/2947 daqueles autos), com a manutenção da conclusão do laudo pericial e dos esclarecimentos anteriores.

Concluída a necessária digressão, passo a apreciar os pedidos.

Inconteste que o imóvel matriculado sob o número 10.070 no Cartório de Registro de Imóveis de Araras possui área total de 15,34 alqueires (que corresponde a 371.228,00m<sup>2</sup>, conforme o laudo pericial).

Em consulta ao Sistema de Automação da Justiça, observo que parcela daquela área foi objeto da “ação de manutenção na posse” (Processo número 1005112-91.2015.8.26.0038) ajuizada pela Terceira Interessada Loglilog em

face de “Murilo Batista-ME (Arealva Transportes e Arealva Entulhos)”, sustentando que usufrui de 164.045,50m<sup>2</sup> da área total do imóvel e que cabível a manutenção da posse da área restante do imóvel (correspondente a 207.182,50m<sup>2</sup>). A decisão de mérito julgou improcedente a ação (fls.362/265 e fls.469/474 daqueles autos), com trânsito em julgado em 18 de março de 2019 (certidão de fls.604 daqueles autos).

Contudo, considerando que a propriedade resolúvel do imóvel é de titularidade do Exequente (conforme a decisão de fls.988 do processo originário), a mera improcedência da ação possessória é insuficiente, por si, para reduzir o valor do imóvel.

Dessa forma, ausente contrariedade técnica que infirme as conclusões do Perito Oficial relativas ao valor da avaliação do imóvel (R\$ 61.000.000,00, em setembro de 2018).

Quanto ao mais, observo que a atualização monetária do valor do débito exequendo deve observar o método de cálculo previsto no contrato firmado pelas partes.

Por outro lado, anoto que a avaliação pericial estava limitada ao valor do imóvel (nos termos do pedido do Exequente), e, portanto, mantida a homologação da avaliação do imóvel, sem prejuízo de o Exequente apresentar planilha de cálculo do débito exequendo atualizado nos termos do contrato.

Destarte, de rigor o parcial provimento do recurso.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso, para reconhecer que o débito exequendo deve observar o método de cálculo previsto no contrato firmado pelas partes, com a determinação ao Exequente para apresentar planilha de cálculos do valor do débito atualizado para a posterior adequação do valor dos direitos aquisitivos do imóvel.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator