



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000319981

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2079427-41.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante ALINE MARIA DE OLIVEIRA RODRIGUES CAETANO, é agravado ADMINISTRADORA JARDIM ACAPULCO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente), JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES E ADEMIR MODESTO DE SOUZA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

LIA PORTO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2079427-41.2025.8.26.0000

Relatora: **LIA PORTO**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: Guarujá

Agravante(s): **Aline Maria de Oliveira Rodrigues Caetano**

Agravado(a)(s): **Administradora Jardim Acapulco Ltda**

Voto nº 8725

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO.

Caso em Exame.

Agravo de instrumento interposto pela executada contra decisão que homologou o laudo de avaliação do imóvel em Carta Precatória. A agravante alega que a avaliação é inferior ao valor de mercado e requer nova avaliação.

Questão em Discussão:

Determinar se há necessidade de nova avaliação do imóvel, considerando a alegação de erro na avaliação inicial.

Razões de Decidir.

O laudo pericial é íntegro e conclusivo, realizado conforme normas técnicas da ABNT e IBAPE/SP, não havendo erro que justifique nova avaliação. A comparação com outros imóveis não demonstra valorização do bem, sendo insuficiente para reavaliação.

Dispositivo e Tese.

RECURSO DESPROVIDO.

Tese de julgamento: 1. A homologação do laudo pericial deve ser mantida quando realizado conforme normas técnicas e sem demonstração de erro. 2. Alegações genéricas de valorização imobiliária não justificam nova avaliação.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela executada contra a r. decisão de fls. 176 que, nos autos da Carta Precatória em Cumprimento de Sentença, homologou o laudo de

avaliação do imóvel.

A agravante alega que a avaliação é inferior ao valor de mercado do imóvel, que o I. Perito não prestou os devidos esclarecimentos, que a agravante impugnou o laudo, que outros imóveis no mesmo condomínio possuem valor de mercado superior ao da avaliação, que a discrepância entre os valores caracteriza o erro, que há necessidade de nova avaliação. Formulou pedido de efeito suspensivo.

Preparo recolhido em fls. 09/10.

Decisão que processou o recurso sem o efeito suspensivo em fls. 13/14.

Ausente contraminuta, fls. 15.

Oposição ao julgamento virtual em fls. 17/18.

Realizadas as diligências do art. 1019 do CPC, o recurso reúne condições de imediato julgamento.

É o relatório.

O recurso não merece provimento.

A carta precatória foi expedida ao D. Juízo de Guarujá para determinar o valor de mercado do imóvel residencial localizado no Loteamento Jardim Acapulco, com um terreno formado por dois lotes. Por isso, foi determinada a realização de perícia imobiliária, para que o especialista procedesse à avaliação do bem.

Apesar das impugnações feitas pela agravante, o laudo

pericial de fls. 105/142, complementado pela manifestação de fls. 166/171, é íntegro e conclusivo, razão pela qual deve ser mantida a homologação.

Observa-se que o trabalho pericial observou devidamente a normativa metodológica que ampara a avaliação imobiliária. Segundo o laudo, a avaliação foi realizada *“de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e do IBAPE/SP”*.

Descrevendo o imóvel, o I. Perito ressaltou que *“sobre o terreno encontra-se erigida 1(uma) edificação residencial com 2(dois) dois pavimentos destinada a moradia, lazer e veraneio. A edificação apresenta externamente fachada revestida em pintura texturizada, piso parte em pedra mineira e parte em grama no calçamento e áreas ajardinadas; fechamento em porta de madeira com painéis de vidro decorativo”*.

Além disso, *“o imóvel em questão possui ainda ampla área de lazer composta de varanda, churrasqueira, piscina, banheira de hidromassagem, sauna e área ajardinadas”*.

Diante desse quadro, utilizando o Método Comparativo, nos termos do item 8.5 da Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP, com o manejo do fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, o I. Perito chegou a conclusão que o imóvel tem como valor de mercado a quantia de R\$ 4.270.000,00.

Observa-se que o I. Perito ampara o resultado da avaliação em profundos argumentos técnicos e metodologia especializada, reforçando a conclusão pericial.

Mesmo com a impugnação da agravante, o I. Perito esclareceu em fls. 166/171 que, apesar das comparações com outros imóveis do mesmo condomínio, *“os valores ofertados pelas imobiliárias da região são calculados através da área construída de cada imóvel em oferta no mercado, conforme detalhada pesquisa imobiliária apresentada às fls. 147/155 dos autos, todavia, todos os elementos comparativos especificam áreas de terreno e de construção”*.

No caso, o imóvel periciado tem como área total do terreno 1.982,62m², atribuindo-se o percentual respectivo para as parcelas do capital-terreno e capital-benfeitoria, enquanto *“na pesquisa imobiliária foram considerados imóveis com área de terreno de 2.000,00 e 3.000,00m², que possuem áreas construídas e de lazer superiores às referidas áreas do imóvel avaliando”*.

Desse modo, diante dos esclarecimentos prestados pelo I. Perito, a nova impugnação da agravante não exigia nova resposta pericial, sob pena de tornar o contraditório eterno, violando a economia processual.

A agravante teve a oportunidade de impugnar o trabalho pericial, e o I. Perito trouxe resposta fundamentada. Não houve qualquer cerceamento de defesa.

A pretensão de nova avaliação do bem imóvel em decorrência de suposto erro na avaliação não merece amparo, já que o trabalho pericial foi íntegro e metodologicamente adequado, reforçando a validade da conclusão.

Conforme se depreende do artigo 873 do Código de Processo Civil, *“é admitida nova avaliação quando: I qualquer das*

partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador; II se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem; ou III houver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem (art. 668, parágrafo único, inciso V)”.

Não se verifica nenhuma das hipóteses elencadas no referido artigo. Não se pode admitir que a comparação com outros imóveis do condomínio, por si só, motivo para a reavaliação do imóvel, devendo haver demonstração da alegada valorização do bem.

Não bastam invocações genéricas de que há valorização imobiliária do bem. É imprescindível a demonstração nesse sentido. A agravante não trouxe, por oportunidade da interposição deste recurso, avaliações efetivas que pudessem de alguma forma amparar a alegação de que o imóvel fora avaliado em valor inferior.

Assim já decidiu essa C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Insurgência contra decisão que indeferiu o pedido de nova avaliação do imóvel penhorado. Não configuradas as hipóteses do artigo 873 do Código de Processo Civil. Adjudicação do imóvel já deferida. Ausência de comprovação de valorização do bem. Decisão que determinou correção do valor da avaliação do imóvel penhorado. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2250248-83.2022.8.26.0000; Relator (a): Pastorelo Kfoury; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo Anastácio - Vara Única; Data do Julgamento: 07/11/2022; Data de Registro: 07/11/2022)

A finalidade da perícia avaliatória é a de fornecer ao

julgador, o mais aproximadamente possível, o real valor do imóvel, a fim de se dar cumprimento à sentença.

Embora o juiz não esteja adstrito ao laudo e pode formar sua convicção de forma livre, em se tratando de questão que exige conhecimentos técnicos específicos, a perícia assume papel relevante para o deslinde e prosseguimento da fase de execução.

A avaliação do imóvel, no caso, foi realizada por expert nomeado pelo juízo, idôneo e tecnicamente capaz e habilitado para tal função. Nada há nos autos que ataque isso.

Portanto, o valor do imóvel sub judice foi devidamente apurado pelo perito judicial. As alegações da agravante são frágeis e não têm o condão de contrapor o que ficou minuciosamente, tecnicamente e claramente verificado e concluído no laudo técnico.

A agravante pretende, claramente, a alteração do valor avaliado, sendo, no entanto o mero inconformismo quanto ao laudo pericial não justifica realização de nova avaliação, como exposto na decisão agravada. Assim também já decidiu essa C. Câmara:

Agravo de Instrumento – Fase de execução – Decisão afastou alegação de excesso e indeferiu pedido de nova avaliação – Agravante que vem reiterando argumentos inclusive já superados nesta Instância – Prova pericial adequadamente realizada – Perito nomeado pelo juízo tem autonomia para realização de avaliação do imóvel – Laudo claro, técnico e minucioso – Esclarecimentos prestados pelo perito, em que fica demonstrado que foram consideradas as benfeitorias e todos os aspectos do imóvel, para fins de avaliação do imóvel – Argumentação genérica que não

contrapõe o que foi apurado na avaliação – Mera pretensão de alteração do valor indicado no laudo não justifica realização de nova avaliação – Inconformismo com o resultado apresentado que, por si, não motiva a realização de novo laudo – Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2280654-87.2022.8.26.0000; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ubatuba - 3ª Vara; Data do Julgamento: 07/02/2023; Data de Registro: 07/02/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO Execução de título extrajudicial Homologação do laudo pericial Insurgência Descabimento Não estão presentes quaisquer das hipóteses previstas no art. 873 do CPC, de forma que inviável a realização de nova perícia Avaliação que é sobre os imóveis, e não sobre a região Localização dos imóveis que foi considerada Perita que se valeu de normas técnicas de órgão competente Razões genéricas Mero descontentamento com a conclusão da perícia AGRAVO IMPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2180737-32.2021.8.26.0000; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/09/2021; Data de Registro: 29/09/2021)

Agravo de Instrumento Execução Insurgência contra decisão que negou pedido de realização de nova perícia para avaliação de imóvel constrito Sendo o juiz o destinatário da prova, somente cabe a ele aferir sobre a necessidade ou não de sua realização Artigos 370, § único, cc 480 do CPC15 Observância Desnecessária nova avaliação, com observação Recurso provido em parte. (TJSP; Agravo de Instrumento 2119713-71.2019.8.26.0000; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

de Direito Privado; Foro de Campinas - 3ª. Vara Cível; Data
do Julgamento: 06/08/2019; Data de Registro: 06/08/2019)

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

LIA PORTO
Relatora
Assinatura Digital