



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319137

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2043108-74.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante ARTEMIS BRAGA PRATA, é agravado ASPEN ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2043108-74.2025.8.26.0000
AGRAVANTES Artemis Braga Prata e outros
AGRAVADO Aspen Administração e Empreendimentos
Ltda.
COMARCA Campinas – 10ª Vara Cível

VOTO Nº 51.960

EMENTA – Cumprimento de sentença. Crédito locatício. Decisão que homologou indicação de valor do bem penhorado. Descabimento. Avaliação que desconsiderou as características do imóvel, particularidade que ante a discordância dos devedores não autorizava dispensar a avaliação. Avaliação deve ser feita por Oficial de Justiça, salvo na hipótese de tal providência reclamar conhecimento especializado. Artigos 870 e seguintes do CPC. Recurso parcialmente provido.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de despacho que, em autos de ação de despejo por falta de pagamento com pedido cumulado de cobrança, ora em fase de cumprimento de sentença, homologou a avaliação do bem penhorado apresentada pela exequente.

Os agravantes afirmam não se justificar o decidido.

Para tanto, após pleitear a gratuidade processual, eles alegam que o valor indicado no laudo pericial não corresponde ao valor de mercado do bem penhorado, eis que o aludido o aludido laudo não levou em consideração especificidades do imóvel objeto da matrícula 9.127 do

CRI do Guarujá, tais como, número de quartos, salas, banheiros e demais ambientes do imóvel, assim como a condição, acessibilidade, localização e o valor real.

Os recorrentes alegam que o referido laudo é unilateral e depreciativo e que a avaliação exigia a nomeação de profissional apto a vislumbrar as características peculiares do bem.

Recurso regularmente processado sob efeito suspensivo e respondido, tendo preconizado a condenação da agravante em verbas sucumbenciais.

É o relatório.

I – De modo a não obstar o acesso à segunda instância especificamente para este recurso concede-se aos agravantes a gratuidade processual, com a ressalva de que o benefício deve ser postulado ao Juiz para que se aplique ao processo.

II – Na decisão agravada o Juiz homologou a avaliação do bem penhorado apresentada pela exequente.

No entanto, respeitado o entendimento do Magistrado, motivo a Corte não tem para abonar o decidido.

Pelo sistema da lei, a avaliação não será realizada quando uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra (artigo 871, inciso I, do CPC).

Pois na espécie os devedores discordaram, com razão, do valor apresentado pela exequente (fls. 240/243 do processo de origem).

Afinal, o laudo de avaliação apresentado pelo credor realmente não especificou número de dormitórios, suítes, banheiros e vagas de garagem que o imóvel penhorado possuía, isso de modo a permitir comparação com outros da mesma natureza (fls. 222/231 do processo de origem).

Logo, não se podia reputar suficiente aquela informação e, diante da oposição dos devedores, a estimativa de valor extraída pela credora não podia ser homologada.

Em casos tais a lei processual determina que a avaliação seja feita pelo Oficial de Justiça (artigo 870, CPC), o que fica agora determinado, relegando-se a nomeação de perito avaliador à hipótese de o Oficial de Justiça informar que em face de alguma particularidade não se sinta seguro para apontar o valor do bem.

Ante o desfecho oferecido ao recurso fica suspensa a alienação daquele imóvel, cabendo aos devedores, se o caso, reiterar o pedido após a avaliação.

Para o fim indicado, destarte, dá-se parcial provimento ao recurso, ficando naturalmente prejudicado o pedido de condenação de verbas sucumbenciais, até porque essas nem são devidas nesta sorte de recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator