



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323337

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2043487-15.2025.8.26.0000, da Comarca de Jaboticabal, em que são agravantes VALÉRIA CRISTINA SEGECIC DE OLIVEIRA FRANCO, VILMA DE OLIVEIRA FRANCO NOGUEIRA, LUIZ GONZAGA RODRIGUES NOGUEIRA, REGIANE APARECIDA DOS SANTOS FRANCO, RICARDO FRANCO DE OLIVEIRA, JOÃO DE OLIVIERA FRANCO, ROSIMARY APARECIDA GUEDES FRANCO, ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA FRANCO e IZILDA APARECIDA VIDEIRA DE OLIVEIRA FRANCO, é agravado MCG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente) E HENRIQUE RODRIGUERO CLAVISIO.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

SERGIO GOMES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2043487-15.2025.8.26.0000

**AGRAVANTES: VALÉRIA CRISTINA SEGECIC DE OLIVEIRA
FRANCO E OUTROS**

AGRAVADO: MCG ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA.

VOTO 56.469

Agravo de instrumento. Ação monitória. Cumprimento de sentença. Impugnação ao laudo de avaliação judicial rejeitada. Pretendida realização de nova perícia nos imóveis constritos sob alegação de que houve valorização. Rejeição. Não atendimento dos requisitos legais previstos pelos artigos 468, inciso I, e 873, ambos do CPC. Laudo pericial elaborado por profissional de confiança do juízo que se encontra extremamente bem fundamentado e baseado em sólidos elementos técnicos e de pesquisa. Em adição, o profissional, em seus esclarecimentos, ratificou o teor de seu trabalho técnico. Outrossim, conforme entendimento do e.STJ, na ausência de efetivos indícios de que o valor de mercado do bem tenha sofrido valorização ou depreciação excepcional, é razoável que a reavaliação seja substituída por mera atualização monetária do valor da primeira avaliação. Precedentes desta Corte. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r.decisão (fls.1340/1342) que, em ação monitória em fase de cumprimento de sentença, rejeitou impugnação ao laudo de avaliação judicial.

Sustenta a parte agravante, em síntese, a necessidade de nova avaliação judicial em atendimento ao disposto no art. 873, II, do CPC. Afirma que entre a vistoria realizada e a homologação do laudo passaram-se mais de quatro anos, não necessitando de muito esforço para admitir que o mercado imobiliário passou por uma forte valorização neste período, não bastando corrigir o valor da época pelos índices de correção monetária divulgados pelo TJSP, até porque a vistoria e elaboração do laudo foram promovidas em período de pandemia. Com o

final da pandemia, houve um aquecimento esperado do mercado imobiliário, já que a procura pelos imóveis aumentou, não se podendo comparar o valor de mercado à época da pandemia com os valores neste momento, já que a economia vem se normalizando a cada dia, o que por si só, é suficiente para justificar a nova avaliação dos bens. Destaca, ainda, ter comprovado que os imóveis possuem valor de mercado maior do que o constante do laudo pericial utilizando-se da mesma metodologia aplicada pelo expert do juízo, apontando para quívocos constantes do trabalho técnico. Pugna pela concessão de efeito suspensivo ao recurso, com a reforma da r.decisão agravada, determinando-se a elaboração de nova avaliação dos imóveis. Subsidiariamente, objetiva seja considerado como correto o valor dos imóveis apresentado por seu assistente técnico.

O efeito suspensivo foi concedido a fls. 12.

Resposta a fls. 16/21.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, denota-se do laudo de avaliação judicial, colacionado a fls. 1086/1170 e datado de 30/01/22, que as as vistorias realizadas pelo experto do juízo ocorreram nos dias 16/11/2020 e 30/11/2020, tendo por escopo apurar o valor atual de mercado para os imóveis objeto das matrículas 18.697 (Sítio São José) e matrículas 37.460 (Gleba A do Sítio São João), ambas do CRI da Comarca de Jaboticabal/SP e localizados no município de Taiaçu/SP. Ao final, o perito assim concluiu:

*“a) O valor atual e de mercado para o imóvel objeto da Matrícula 18.697 do CRI da Comarca de Jaboticabal/SP, localizado no município de Taiaçu/SP, é de **3.543.000,00** (três milhões quinhentos e quarenta e três mil reais). Deste modo, o valor da fração ideal de 20% deste imóvel penhorada nos presentes autos é de R\$ **708.600,00** (setecentos e oito mil e seiscentos reais).*

b) Conforme relatado no item 2.2. deste laudo, considerando o desmembramento do imóvel objeto da Matrícula 37.460 e as respectivas frações ideais distribuídas aos executados, restaram penhorados e foram objeto da presente avaliação: • 83,3381% do imóvel objeto da Matrícula 44.134 (Gleba A-3), a menos da área usucapida de

1.674,77 m². • 100,00% do imóvel objeto da Matrícula 44.135 (Gleba A-4).

c) O valor atual e de mercado para o imóvel objeto da Matrícula 44.134 do CRIda Comarca de Jaboticabal/SP, localizado no município de Taiaçu/SP, é de **1.077.000,00** (um milhão e setenta e sete mil reais). Destemodo, o valor da fração ideal de 83,3381% deste imóvel penhorada nos presentes autos é de **R\$ 897.551,31** (oitocentos e noventa e sete mil quinhentose cinquenta e um reais e trinta e um centavos).

d) O valor atual e de mercado para o imóvel objeto da Matrícula 44.135 do CRIda Comarca de Jaboticabal/SP, localizado no município de Taiaçu/SP, é de **486.000,00** (quatrocentos e oitenta e seis mil reais).”

Em sua manifestação sobre o laudo (fls. 1223/1225), os executados postularam por esclarecimentos do experto a fim de: “avaliar o imóvel com base em avaliações concretas de negócios efetivamente realizados na região, de propriedade com as mesmas características, com utilização do método comparativo direto, de acordo com as orientações do IBAPE.”. Posteriormente, houve apresentação de parecer de seu assistente técnico (fls. 1271/1277).

Em seus esclarecimentos (fls. 1322/3128), o experto do juízo promoveu os seguintes apontamentos:

“o contrário do que foi alegado, os imóveis considerados rurais foram avaliados através do Método Evolutivo, através do qual o valor total de uma propriedade rural é dado pela soma do valor da terra nua (VTN) com o valor das benfeitorias não reprodutivas (Vb, construções) e culturas existentes (Vc). $V_i = VTN + Vb + Vc$.

O Método Evolutivo está devidamente previsto no item 8.4 da Norma NBR 14653-3 (Avaliação de Imóveis Rurais), estando definido em seu item 8.4.1, sendo este o mais utilizado pelos profissionais da área de engenharia de avaliações.”

(...)

No laudo oficial, o valor da terra nua foi efetivamente apurado através do método comparativo direto, enquanto o valor das benfeitorias através do método da quantificação de custo através da apropriação de custos unitários, ou seja, em estrita observância aos itens 8.4.3, 8.6, 10.1 e 10.2. da NBR 14653-3.

Importante informar que, quando da realização das vistorias, este perito facultou aos assistentes técnicos, inclusive ao subscritor do parecer defls. 1271/1273, o fornecimento de elementos de pesquisa, porém, este último nada apresentou à época.

Além disso, considerando que para imóveis rurais com área da ordem do avaliando (55 hectares aproximadamente), como regra geral, o valor da terra nua é bem mais significativo do que o valor das benfeitorias, e que o valor da terra nua é obtido através do método comparativo direto, tal como foi desenvolvido no laudo oficial, não se vislumbra razão nos reclamos dos impugnantes.”

Por fim, quanto ao valor atual dos imóveis, o profissional assim se posicionou:

“O valor apurado no laudo oficial para os imóveis foi obtido com base no mercado imobiliário vigente à época (final de 2021 e início de 2022), não cabendo a este perito se pronunciar sobre eventual valorização posterior.”

O magistrado condutor do feito prolatou a decisão ora requerida com o seguinte teor:

“Com efeito, uma nova avaliação é admitida apenas se houver evidências concretas de alteração no valor do bem após a primeira avaliação.

(...)

No caso, a perícia cumpriu a contento sua finalidade, de forma detalhada, uma vez que a metodologia foi explicitada pelo perito nas oportunidades em que se manifestou.

Ademais, a parte executada se limitou a trazer aos autos um parecer técnico, produzido unilateralmente, alegando ser necessária a reavaliação diante do tempo transcorrido entre a realização do laudo e a presente data.

Entretanto, o laudo impugnado foi elaborado em 2022, e referida impugnação em 2023, sendo que o perito, inclusive, ratificou o laudo apresentado.

Dessa forma, não se verifica a existência de elementos robustos a justificar uma nova avaliação do bem..”

Não obstante os fatos e fundamentos de direito expostos no presente recurso, a r.decisão vergastada merece ser prestigiada.

Com efeito, a alegada necessidade de realização de nova perícia não procede.

O art. 468 do CPC prevê a possibilidade de o perito ser substituído quando:

"I – faltar-lhe conhecimento técnico ou científico;

Por outro lado, o artigo 873 do mesmo estatuto processual admite 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;

III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação."

Os dispositivos legais mencionados indicam que a substituição do perito é medida facultativa do magistrado; logo, só cabe a providência diante de prova concreta de que o auxiliar do juízo carece de conhecimento técnico para o desenvolvimento do mister ao qual foi incumbido, o que não se verificou.

Destaca-se que o laudo pericial foi elaborado por profissional de confiança do juízo, encontra-se extremamente bem fundamentado e baseado em sólidos elementos técnicos e de pesquisa. Em adição, o profissional apresentou seus esclarecimentos, ratificando o teor de seu laudo.

Dito isto, o mero inconformismo da parte com a metodologia empregada e/ou a conclusão a que chegou o experto, que lhe foi desfavorável, não constitui elemento suficiente para autorizar a substituição do profissional, bem como o refazimento da prova, sendo de rigor a observância do disposto no art. 468 do CPC.

Humberto Theodoro Júnior pontua: “(...) a nova perícia é uma exceção e não uma faculdade da parte, de sorte que o juiz só a determinará quando julgá-la realmente imprescindível diante de uma situação obscura refletida nos elementos de prova dos autos” (Curso de Direito Processual Civil, 48ª edição, p. 550, Ed. Forense).

Ademais, compete ao julgador deferir as provas necessárias à formação de seu convencimento, bem como indeferir as dispensáveis e desnecessárias, não havendo, neste momento, motivos para interferir na instrução processual, ausente vício comprovado que justifique a substituição do perito e refazimento da perícia.

Vide entendimento sufragado em casos similares por este Tribunal de Justiça, a saber:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. IMPUGNAÇÃO DA EXEQUENTE. HOMOLOGAÇÃO MANTIDA. Recurso contra decisão que homologou o laudo pericial de avaliação do imóvel apresentado. Ausência de hipótese para se autorizar a elaboração de nova avaliação. **Laudo que se mostrou bem fundamentado. Manifestação posterior da perita judicial que esclareceu todos os pontos trazidos pela agravante em sede recursal. Agravante que tenta impingir seu próprio método de avaliação do imóvel, sem qualquer fundamentação adequada para afastar a retidão do laudo apresentado na origem.** Difícil compreender a resistência da exequente ao laudo de avaliação apresentado quando, em manifestação anterior, sustentou que sequer era necessária a avaliação do imóvel por perito judicial, dada a baixa complexidade da questão. Laudo pericial adequadamente homologado. DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2135690-30.2024 .8.26.0000 Votuporanga, Relator.: Alexandre David Malfatti, Data de Julgamento: 18/06/2024, 12ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/06/2024).

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL — Insurgência contra decisão que determinou nova avaliação de imóvel penhorado, antes de ser levado à hasta pública — Não identificação, “in concreto”, fundamento que autorize a realização de nova avaliação — A despeito do lapso temporal transcorrido desde a última avaliação, não se encontra configurada nenhuma das hipóteses relacionadas no art. 873 do CPC — Inexistência de elemento que corrobore a conclusão da juíza da causa quanto à possibilidade de alteração do bem constricto,

correspondente à parte ideal de 1/5 da nua propriedade de apartamento residencial – Eventual defasagem, no valor da avaliação, que restará suprida mediante a atualização monetária daquele – Recurso provido. (TJ-SP - AI: 22516827320238260000 Ribeirão Preto, Relator.: Caio Marcelo Mendes de Oliveira, Data de Julgamento: 09/11/2023, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/11/2023).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - BEM IMÓVEL PENHORADO E AVALIADO - IMPUGNAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO - alegação da agravante da ausência de manifestação do perito sobre a impugnação por ela ofertada - pleito para nova manifestação do perito - descabimento - impugnação ofertada pela agravante e pelas agravadas - laudo complementar que apresentou esclarecimentos sobre as questões levantadas por ambas as partes - pedido subsidiário para a realização de novo exame - desnecessidade - ausência de demonstração de qualquer das hipóteses legais que autorizam a realização de nova avaliação, nos termos do art. 873 do [CPC](#) - alegação de que deveria ter sido utilizado o método involutivo em vez do comparativo que não justifica nova avaliação - consideração de todas as características da área avaliada - perícia que tinha por objeto a avaliação do imóvel considerada a sua condição à época da avaliação - existência de projeto de incorporação imobiliária que não poderia ser considerada - situação hipotética - mantido o valor da avaliação em R\$ 73.000.000,00, correta a penhora de outros bens de titularidade da agravante para a satisfação da execução - decisão mantida - agravo desprovido. (agravo de instrumento nº 2215368-02.2021.8.26.0000, relator o Desembargador CASTRO FIGLIOLIA, julgado em 04/03/2022).

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Cumprimento de sentença. Pedido de reavaliação, pelo perito, do valor do imóvel penhorado. Decisão de indeferimento. Perito é profissional de confiança do Juízo, especializado nas tarefas a ele incumbidas. O laudo seguiu os preceitos normativos para a hipótese, dentro da praxe processual, com indicação do método e critérios utilizados. Lisura e credibilidade do trabalho homologado. Avaliação de terceiro (laudo particular comparativo) não é prova suficiente de que o valor, determinado em perícia judicial, esteja equivocado. Reabertura dos trabalhos periciais afronta os princípios da efetividade e da razoável duração do processo. Recurso desprovido. (Agravo de Instrumento nº 2127009-76.2021.8.26.0000, rel. FLÁVIO CUNHA DA SILVA, j. 17/08/21).

Outrossim, em se considerando que a entrega do laudo pericial foi promovida em 2022, enquanto que a manifestação do assistente técnico da parte agravante encontra-se datada de novembro/23, eventual defasagem no valor da avaliação restará suprida mediante a atualização monetária do valor da avaliação.

Sobre o tema, já se pronunciou o Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC/73. NÃO OCORRÊNCIA. BEM PENHORADO. DESNECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO JUDICIAL. AUSÊNCIA DE VALORIZAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. PEDIDO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL REALIZADO APÓS A ADJUDICAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 83 DO STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Não há violação do art. 535 do CPC/73 quando o eg. Tribunal estadual aprecia a controvérsia em sua inteireza e de forma fundamentada. 2. **"Decorrido considerável lapso temporal entre a avaliação e a hasta pública, a rigor, deve-se proceder à reavaliação do bem penhorado. Para tanto, porém, é imprescindível que a parte traga elementos capazes de demonstrar a efetiva necessidade dessa reavaliação. Exegese do art. 683, II, do CPC. Ausentes indícios de que o valor de mercado do bem tenha sofrido valorização ou depreciação excepcional, é razoável que a reavaliação seja substituída por mera atualização monetária do valor da primeira avaliação.** Agravo a que se nega provimento."(AgRg na MC 16.022/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/4/2010, DJe 14/5/2010) 3. Na hipótese, o eg. Tribunal estadual, com arrimo nos elementos probatórios dos autos, concluiu pela desnecessidade de nova avaliação judicial, devido à ausência de valorização do imóvel. A pretensão recursal, no sentido de alterar esse entendimento, considerando as circunstâncias do caso concreto, demandaria o revolvimento de matéria fático-probatória, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor da Súmula n. 7/STJ. 4. (...) 5. (...).6. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.466.295/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 26/8/2022).

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ATUALIZAÇÃO

MONETÁRIA DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM. COMPROVAÇÃO DE DEFASAGEM DA AVALIAÇÃO. AUSÊNCIA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. SÚMULA 83 DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1."Decorrido considerável lapso temporal entre a avaliação e a hasta pública, a rigor deve-se proceder à reavaliação do bem penhorado. Para tanto, porém, é imprescindível que a parte traga elementos capazes de demonstrar a efetiva necessidade dessa reavaliação. Exegese do art. 683, II, do CPC."(REsp 1.269.474/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 06.12.2011, DJe 13.12.2011). 2. A Corte local, após a análise dos elementos fático-probatórios dos autos, concluiu que:"O agravante não trouxe elementos de prova seguros para demonstrar que o valor da avaliação se encontra defasado, não sendo suficiente a alegação de decurso de tempo e instalação do Consulado Americano nas proximidades. Há que se ponderar que, fato notório, o valor dos imóveis face à crise econômica e financeira que assola o País, tem até decaído.". Assim, alterar o entendimento do acórdão recorrido não é possível em sede de recurso especial, pois demandaria, necessariamente, reexame do acervo fático-probatório dos autos, o que é vedado em razão do óbice da Súmula 7 do STJ. 3. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no AgInt no AREsp n. 1.638.093/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/11/2020, DJe de 1/12/2020).

Nesse cenário, as alegações deduzidas no presente recurso não se mostram suficientes para infirmar o trabalho técnico realizado, motivo pelo qual não merece reparo a decisão guerreada, a qual fica mantida tal como lançada.

Por tais fundamentos, negam provimento ao recurso.

SERGIO GOMES

RELATOR