



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000325569

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2091017-15.2025.8.26.0000, da Comarca de Bragança Paulista, em que são agravantes OPHÉLIO CORRADINI e GLÁUCIA TOLEDO LEME CORRADINI DOS SANTOS, é agravada SANDRA MOREIRA MIRANDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 ACHILE ALESINA (Presidente), MENDES PEREIRA E ELÓI ESTEVÃO TROLY.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

ACHILE ALESINA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 36613
COMARCA: Bragança Paulista – 3ª Vara Cível
JUIZ DE DIREITO: André Gonçalves Souza
AGTE. : Ophélio Corradini
AGDO. : Sandra Moreira Miranda

Ementa. Direito Processual Civil. Execução de título extrajudicial. Avaliação judicial de imóvel penhorado. Impugnação rejeitada. Recurso não provido.

I. Caso em exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou impugnação ao laudo pericial apresentada pelo executado, mantendo a avaliação do imóvel penhorado em execução de título extrajudicial.

II. Questão em discussão

2. A controvérsia reside na validade da avaliação judicial do imóvel penhorado e na possibilidade de realização de nova perícia, a pedido do executado, com fundamento em suposta adoção de premissas equivocadas pela perita.

III. Razões de decidir

3. O laudo pericial foi elaborado por profissional técnico devidamente cadastrado perante o CRECI/SP e CNAI, observando os critérios previstos na Resolução COFECI nº 1066/2007 e no Ato Normativo COFECI nº 001/2011.

4. O método adotado para a avaliação foi o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", que é considerado adequado para avaliação de imóveis urbanos, sendo devidamente detalhado no laudo.

5. O executado não apresentou elementos técnicos suficientes para afastar as conclusões periciais, limitando-se a contestar o método utilizado sem apresentar laudo técnico contraditório.

6. Jurisprudência pacífica deste Tribunal no sentido de que a impugnação genérica ao laudo pericial, desacompanhada de prova técnica robusta, não justifica a realização de nova avaliação.

IV. Dispositivo e tese

7. Recurso não provido.

Tese de julgamento: "A avaliação judicial de imóvel penhorado realizada por perito regularmente nomeado e observando os critérios técnicos pertinentes prevalece quando a impugnação do executado não é acompanhada de prova técnica suficiente para infirmar suas conclusões."



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 464, 473 e 873.

Jurisprudência relevante citada: TJSP, Agravo de Instrumento 2302062-37.2022.8.26.0000; TJSP, Agravo de Instrumento 2195114-08.2021.8.26.0000.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento contra a r. decisão de fls. 616/618 (originais) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista, Dr. André Gonçalves Souza que rejeitou a impugnação ao laudo pericial oposta pelo executado, ora agravante, nos termos seguintes:

“Vistos.

Designada perícia para realizar avaliação mercadológica do imóvel penhorado, a experta avaliou o bem imóvel em R\$1.131.125,00 (fls. 445).

Laudo às fls. 418/452.

A autora concordou com o laudo e pediu o prosseguimento com designação de leilão (fls. 459). O executado impugnou o laudo.

Os autos foram remetidos à experta para apreciação da impugnação, tendo apresentado esclarecimentos às fls. 484/518, fixando-se o valor do imóvel em R\$1.143.853,00 (fls. 511).

A credora concordou com laudo (fls. 526) e o executado impugnou (fls. 528/530).

Fls. 531/547: O executado pede a remessa dos autos a um contador judicial para que apresente cálculo atualizado do valor do débito ou, alternativamente, que seja realizada perícia contábil ou, subsidiariamente, que o executado apresente os cálculos mediante auxílio de profissional da área contábil.

Fls. 579/595: o executado apresentou cálculo do débito (fls. 598/608), pediu realização de audiência de tentativa de conciliação.

A credora informou o cálculo que entende correto (fls. 612) que equivale ao cálculo do executado, acrescido de multa contratual, perfazendo o total de R\$590.478,73.

Decido.

O executado impugnou o laudo pericial, sob o argumento de que as avaliações que ele trouxe, realizadas por corretores de imóveis, demonstraram que o bem possui valor superior ao que foi apurado pela experta. Aduziu que a perita partiu de premissas equivocadas sendo que o primeiro imóvel está em local completamente diferente do imóvel periciado e que o imóvel paradigma R3, não foi individualizado, impossibilitando sua identificação.

A perita esclareceu que é necessário a verificação não somente da localização e infraestrutura dos arredores, mas também a idade do imóvel, no qual, existe a tabela de desvalorização, onde caracteriza-se o tempo de vida útil do imóvel. Um imóvel semelhante mais novo, valerá muito mais. (fls. 485). Quanto as avaliações trazidas pelo executado, a perita defendeu que não condiz com a realidade do imóvel em questão, sendo que os valores apresentados estão mais próximos a casas em condomínio fechado.

Com relação ao primeiro imóvel paradigma, esclarece que sobre a localização do primeiro imóvel referencial, a mesma está localizada na região central, casa de esquina com uma grande e importante Avenida da cidade. É uma prática comum na avaliação de propriedades utilizar imóveis comparáveis com características semelhantes, como localização próxima, tipo de imóvel, tamanho,

idade e estado de conservação. Quando não há referenciais com tais características numa proximidade menor, busca-se referenciais com os elementos valorizantes nas proximidades (raio de mais ou menos mil metros), conforme consta no laudo.

O limite de um raio de 1km ou mil metros é uma estratégia para garantir que os imóveis comparados sejam as mais semelhantes possível em termos de condições de mercado e que no caso em questão, seja a região central. Caso não sejam encontrados imóveis similares nas mesmas ruas ou em condições comparáveis, a ampliação do raio de busca é uma opção e pratica válida. Todavia, sem esta pratica, não seria possível realizar a avaliação.

E o imóvel paradigma R3 foi retirado do laudo, por não estar mais disponível para comercialização, tendo recalculado o valor do imóvel periciando.

Com relação a estes esclarecimentos, o executado novamente trouxe a questão de o imóvel paradigma 1 não se encontrar na mesma localização do imóvel periciando e mencionou que do imóvel paradigma 2 não consta o número, impossibilitando saber se está próximo.

A questão atinente ao imóvel paradigma 2 não foi abordada quando o executado impugnou o laudo pericial, entretanto a perita esclareceu que se utilizou de imóveis de características semelhantes e próximos. Com relação ao imóvel 1, houve adequada justificativa e demonstração da pertinência de mantê-lo como paradigma em comparação ao imóvel do executado e, por fim, o imóvel paradigma 3 foi retirado do laudo.

À míngua de impugnação técnica convincente, homologo o laudo pericial e esclarecimentos.

Defiro o levantamento dos valores depositados nos autos pela credora. Expeça-se mandado de levantamento.

Determino ao executado que deposite os próximos aluguéis penhorados na conta bancária da credora, a qual deverá informar os dados, juntando os comprovantes de depósitos nestes autos.

Aguarde-se o decurso para eventual recurso desta decisão, após, tornem para designação de praxeamento.

Intime-se”

Busca o agravante a reforma da decisão.

Recurso regularmente processado.

É o relatório.

Trata-se de execução de título extrajudicial, ajuizada por Sandra Moreira Miranda contra Ophélio Corradini, com fulcro em notas promissórias entre eles firmadas, vencidas em 15/03/2019; 15/05/2019; 15/07/2019 e 15/09/2019, todas no valor de R\$ 63.350,00.

O executado, ora agravante impugnou o laudo pericial do imóvel penhorado, alegando, em síntese, que as avaliações que ele trouxe, realizadas por corretores de imóveis, demonstraram que o bem possui valor

superior ao que foi apurado pela perita. Aduziu que a perita partiu de premissas equivocadas sendo que o primeiro imóvel está em local completamente diferente do imóvel periciado e que o imóvel paradigma R3, não foi individualizado, impossibilitando sua identificação.

O MM. Juiz de Direito não acolheu a impugnação.

Insurge-se o agravante contra essa decisão.

Em suas razões, o agravante reitera o fato de que a perita partiu de premissas equivocadas.

É a síntese do necessário.

Cabível o recurso, conforme art. 1015, parágrafo único do CPC.

Pois bem.

Na presente hipótese, não se verifica presente qualquer condição capaz de ensejar nova avaliação, bem como reparo no Laudo Pericial juntado aos autos.

Ao contrário do alegado pelo agravante, bem se vê que o Laudo Pericial de fls. 418/452 foi elaborado por profissional técnico devidamente cadastrado perante o CRECI/SP e CNAI e, em observância à Resolução-COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011, descreveu de forma detalhada o objeto da avaliação, a infraestrutura daquela localidade, a caracterização da região e do imóvel, o aproveitamento econômico do imóvel, a metodologia empregada, como também as benfeitorias.

Do documento extrai-se as seguintes considerações acerca da avaliação do imóvel (fls. 436):

“Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

Para determinar o valor do imóvel em avaliação, utilizamos o

método comparativo de dados de mercado, que consiste na análise de imóveis com características similares àquele em avaliação. Utilizamos 4 (quatro) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis (não sendo possível obter imóveis idênticos), terrenos maiores ou menores, áreas úteis maiores ou menores, os quais são, neste PTAM, identificados como Imóveis Referenciais. Pelos imóveis referenciados, buscamos estabelecer uma comparação justa para o imóvel em avaliação.”

E concluiu a expert (fls. 445):

“Com base em uma análise minuciosa de imóveis com características e elementos comparáveis, além do tratamento técnico aplicável, é possível concluir o seguinte Valor de Mercado para o imóvel em questão, conforme localização, construção, metragem, idade aparente e reparos.

Após a consideração de todos esses fatores e a comparação com imóveis similares na mesma região, estima-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica seja de R\$ 1.131.124,62. Esse valor reflete tanto as características intrínsecas do imóvel quanto as condições do mercado imobiliário local no momento.

Recomenda-se que as avaliações sejam revisitadas sempre que houver mudanças significativas nas condições do mercado ou no estado de conservação do imóvel.”

Instada a se manifestar em juízo, acerca da impugnação ao laudo apresentado pelo agravante, a i. perito prestou esclarecimentos às fls. 484/518, destacando-se o seguinte:

“É necessário a verificação não somente da localização e infraestrutura dos arredores, mas também a idade do imóvel, no qual, existe a tabela de desvalorização, onde caracteriza-se o tempo de vida útil do imóvel.”

Dessa forma, não obstante as alegações recursais, verifica-se que a avaliação elaborada pelo profissional indicado pelo juízo bem observou a norma e especificou pormenorizadamente as características dos imóveis e das edificações neles existentes, bem como utilizou o método de avaliação mais adequado para o presente caso.

Além disso, demonstrou ter conhecimento sobre a área analisada, porquanto apontou as normas e legislações vigentes, como também ponderou a realidade do mercado imobiliário local, concluindo, ao

final, pelo valor indicado.

Ademais, repisa-se que apesar do agravante questionar o método utilizado pelo i. perito e afirmar que o valor atribuído ao bem não corresponde ao seu valor de mercado, fato é que não apresentou qualquer documento que demonstrasse que o valor de mercado do imóvel é outro, isto é, qualquer prova contundente de suas afirmações, como comparativos de valores de imóveis semelhantes na mesma região, o que, frisa-se, seria de fácil obtenção e poderia corroborar a sua tese.

Assim, o laudo judicial apresentado nos autos utilizou-se de diversos paradigmas e foi elaborado com base em normas pertinentes, com esclarecimentos dos métodos utilizados e levantamento mercadológico, mostrando-se, portanto, tecnicamente embasado.

Nesse sentido, o entendimento desta C. Câmara em casos símiles:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Prova pericial adequadamente realizada - Perita nomeada pelo juízo tem autonomia para realização de avaliação do imóvel - Laudo claro, técnico e minucioso - Esclarecimentos prestados pela "expert", em que fica demonstrado que foram consideradas as benfeitorias e todos os aspectos do imóvel, para fins de avaliação do bem - Argumentação genérica que não contrapõe o que foi apurado na avaliação - Obstado pelo próprio recorrente acesso interno a um dos imóveis, a falta de avaliação do interior do bem não lhe beneficia (princípio do venire contra factum proprium) mormente porque não trouxe prejuízo à avaliação, prosseguindo-se a vistoria conforme regulamentação da NBR 14.653-2 da ABNT para tais casos - Mera pretensão de alteração do valor indicado no laudo não justifica realização de nova avaliação - Má-fé dos recorrentes na tentativa de alteração da verdade dos fatos e interposição de recurso meramente protelatórios - Multa de 2% (dois por cento) do valor da causa atualizado, nos termos do artigo 80, I, II, IV, V e VII c.c. 81 do CPC - Recurso desprovido, com aplicação de multa. (TJSP; Agravo de Instrumento 2302062-37.2022.8.26.0000; Relator (a): Mendes Pereira; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 43ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/03/2023; Data de Registro: 09/03/2023)

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão que rejeitou a impugnação ao laudo pericial e indeferiu o pedido de realização de nova avaliação dos imóveis penhorados. O valor fixado pelo juízo de primeiro grau como correspondente à avaliação dos bens deve prevalecer diante da plena capacidade técnica do perito, laudo criterioso que considerou as especificidades dos bens objeto da perícia, ausente demonstração concreta de inidoneidade



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do laudo bem como de alguma das hipóteses do artigo 873, do Código de Processo Civil. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2195114-08.2021.8.26.0000; Relator (a): Elói Estevão Troly; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/12/2021; Data de Registro: 15/12/2021)

A r. decisão agravada deve ser mantida, portanto, por seus próprios fundamentos.

Recurso não provido.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

ACHILE ALESINA
Relator