



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000333038

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2369893-34.2024.8.26.0000, da Comarca de Piracicaba, em que é agravante AUDAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, são agravados JULIANO BONIFÁCIO RABATISK e MUNICÍPIO DE PIRACICABA.

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 sem voto), ADEMIR MODESTO DE SOUZA E LUIZ ANTONIO COSTA.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37036

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2369893-34.2024.8.26.0000

COMARCA: PIRACICABA - 4ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE 1ª INSTÂNCIA: DANIELA MIE MURATA

AGRAVANTE: AUDAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

AGRAVADO, AGRAVADO: JULIANO BONIFÁCIO RABATISK, MUNICÍPIO DE PIRACICABA

7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Avaliação de imóvel. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido de nova avaliação de imóvel, sob alegação de procrastinação do feito. Executada sustenta que a avaliação anterior não reflete o valor de mercado atual, pleiteando nova avaliação para evitar prejuízo. Avaliação do imóvel que foi realizada em maio de 2023, com homologação em junho de 2023, e a executada não apresentou elementos que comprovem valorização significativa que justifique nova avaliação. Pedido fundado reportagem jornalística genérica, sem apresentar provas concretas de valorização, como avaliações de imobiliárias ou anúncios de imóveis similares. Atualização do valor do imóvel com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo que se mostra adequada, ante a ausência de provas concretas de valorização significativa. Decisão mantida. Recurso a que se nega provimento.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento contra a respeitável decisão reproduzida as fls. 671 dos autos de origem, que indeferiu o pedido de nova avaliação do imóvel, sob pena de se procrastinar indefinidamente o feito a cada leilão mal sucedido.

Inconformada recorre a executada,

sustentando, em síntese, que realizada nova avaliação do imóvel penhorado, pois a antiga não reflete o valor real de mercado, considerando a valorização imobiliária ao longo do tempo; que a mera atualização monetária do valor do imóvel não abrange sua valorização real; que o artigo 873, inciso II, do CPC, permite nova avaliação quando houver mudança no valor do bem; que a jurisprudência reforça essa necessidade em casos de diferença significativa entre os períodos de avaliação e praxeamento; que a execução deve se dar pelo modo menos gravoso para o executado. Pede a reforma da decisão para que seja feita uma nova avaliação do imóvel, garantindo que o valor reflita adequadamente as oscilações do mercado e evite prejuízo ao executado.

O recurso foi processado sem a concessão do efeito suspensivo pretendido (fls. 2005).

O agravado apresentou contraminuta as fls. 2009/2014. Não houve oposição ao julgamento virtual.

É a síntese do necessário.

Com efeito, verifica-se dos autos que o imóvel objeto da lide foi avaliado em maio de 2023 e resultou que o valor da avaliação, de R\$126.244,77, tendo sido homologado o laudo pericial de avaliação na data de 20 de junho de 2023, tendo a executada impugnado o valor fora de prazo, conforme se verifica as fls. 347, precluindo seu direito de discutir o valor apresentado pelo Oficial de Justiça.

Desde que realizada a avaliação do imóvel, somente transcorreu o período aproximado de 01 ano e

11 meses, sem que tenha o executado trazido aos autos elementos de convicção de que o imóvel tenha se valorizado e que justifique nova avaliação ao invés de apenas ser atualizado o valor resultante da avaliação realizada (fls. 298 e seguintes dos autos do cumprimento).

Veja-se que a agravante alicerça seu pedido em reportagem jornalística genérica, não tendo juntado avaliações de imobiliárias locais ou anúncios de imóveis similares na mesma região.

Assim, à míngua de indicação hábil de valorização mercadológica do imóvel objeto do incidente de cumprimento de sentença, revela-se incorreta a atualização do valor da avaliação técnica levada a efeito em junho de 2023, mediante a aplicação dos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Posto isto, nega-se provimento ao recurso.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES

Relator

Assinatura Eletrônica