



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000334548

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2023958-10.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes GUATTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, WARMAC EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., WARMAC EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA e JOAQUIM MARIA DE SOUSA RODRIGUES, é agravado BANCO BANIF (BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHO S.A.).

ACORDAM, em 11ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente) E CRISTINA DI GIAIMO CABOCLO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

RENATO RANGEL DESINANO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 39.932

Agravo de Instrumento nº 2023958-10.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo - 32ª Vara Cível

Agravantes: Guatti Empreendimentos Imobiliarios Ltda, Warmac Empreendimentos, Participações e Construções Ltda., Warmac Empreendimentos, Participações e Construções LTDA e Joaquim Maria de Sousa Rodrigues

Agravado: Banco Banif (Banco Internacional do Funcho S.a.)

Interessados: Ricardo Depícoli Dias e Condomínio Residencial Atlântico

Juiz(a) de 1ª Inst.: Fabio de Souza Pimenta

EXECUÇÃO - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – Decisão que homologou o laudo de avaliação elaborado unilateralmente pelo exequente e determinou novo praxeamento dos bens – Insurgência dos executados – Cabimento – O laudo elaborado unilateralmente por uma das partes não pode se sobrepor ao laudo confeccionado por profissional imparcial nomeado pelo juízo, sob pena de violação ao devido processo legal – Necessidade de que a nova avaliação se dê por perito a ser nomeado pelo magistrado de origem, cujos honorários devem ser suportados pelo exequente, quem deu causa à diligência – Inteligência dos arts. 95, 870, 871, I, e 873, II, do Código de Processo Civil – Precedentes deste E. TJSP – RECURSO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, em *"execução por quantia certa contra devedor solvente"*, proposto por BANCO BANIF (BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHO S.A.) contra GUATTI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, WARMAC



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMPREENDEIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., WARMAC EMPREENDEIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA e JOAQUIM MARIA DE SOUSA RODRIGUES, homologou o laudo de avaliação juntado pelo exequente e determinou o praxeamento dos bens penhorados (fls. 3178/3179 da origem).

Recorrem os executados. Aduzem que houve cerceamento de defesa caracterizado pela violação ao art. 477 do CPC, pois o d. juízo *a quo* concedeu-lhes prazo de apenas 5 dias para impugnam o laudo com mais de 1000 páginas. Sustentam ofensa ao contraditório e à ampla defesa, pois o laudo homologado foi produzido unilateralmente pelo exequente, sem a análise de um perito imparcial nomeado pelo juízo. Acrescentam que houve quebra da imparcialidade. Pugnam pela concessão de efeito suspensivo. Requerem a reforma da decisão para que seja determinada a realização de perícia por profissional nomeado pelo juízo, cujos honorários devem ser suportados pelo exequente (fls. 1/21).

Recurso recebido com a concessão do efeito pleiteado e contrariado.

É o relatório.

PASSO A VOTAR.

Trata-se de *"execução por quantia certa contra devedor solvente"* ajuizada por BANIF – BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL (BRASIL) S/A contra GUATTI EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., WARMAC EMPREENDEIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA e JOAQUIM MARIA DE SOUSA RODRIGUES, lastreada em Cédula



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de Crédito Bancário no valor originário de R\$ 2.415.028,15 (nov/2012).

Segundo consta dos autos, o exequente aduziu que os 10 imóveis penhorados na execução estavam superavaliados, considerando que já tinham sido levados a leilões em 3 oportunidades, mas sem sucesso.

Em razão disso, acostou novo laudo de avaliação elaborado por perito contratado e requereu sua homologação (fls. 2621/2629 da origem).

O D. Juízo a quo, rejeitando impugnação apresentada pelos executados, homologou o aludido laudo de avaliação, nos seguintes termos (fls. 3178/3179 da origem):

"1) Fls. 3135/3138: A impugnação ao(s) laudo(s) oferecida pela parte executada, não comporta acolhimento.

Primeiramente, cabe se ressaltado, que ao contrário do que faz crer a parte executada os leilões realizados nos autos foram todos negativos, restando clara a intervenção de terceiro para fraudar o certame, conforme decidido às fls. 2478/2480.

Outrossim, a parte executada formulou sua impugnação de forma genérica, sem trazer elementos específicos que entende equivocados no(s) laudo(s) de avaliação apresentado(s) pela parte exequente.

De outra parte, o(s) laudo(s) técnico(s) foi(ram) elaborado(s) considerando as características do imóvel objeto da avaliação, com observação das normas técnicas pertinentes da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), especificamente a série NBR 14653-2, mediante pesquisa do mercado imobiliário existentes no local, pela metragem quadrada, características, estado de conservação e idade dos elementos a fim de ter equivalência com o(s) imóvel(is) penhorado(s).

O(s) laudo(s), portanto, está(ão) muito bem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fundamentado(s) e deve(m) prevalecer, porquanto não tendo sido infirmadas as conclusões técnicas pelas críticas genéricas apresentadas pela parte executada.

Ante o exposto, HOMOLOGO o(s) laudo(s) de avaliação de fls. 2630/3177.

2) Promova-se novo praxeamento do(s) bem(ns) penhorado(s), devendo a parte exequente contatar o Leiloeiro nomeado para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC, nas NSCGJ e Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça e Resolução nº 236, do CNJ.

Em Segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta) do valor atualizado da avaliação.

Caberá ao Leiloeiro ora nomeado a intimação pessoal, por carta, das pessoas indicadas no artigo 889 do Código de Processo Civil, antes do início do certame, cuja comprovação deverá ser realizada quando do seu encerramento.

Intime-se."

Contra tal decisão, insurgem-se os executados, ora agravantes.

Respeitado o entendimento do D. Juízo *a quo*, a pretensão merece acolhida.

Independentemente da exiguidade do prazo concedido para impugnação do laudo de avaliação – motivo pelo qual se afastam as preliminares arguidas –, a decisão deve ser reformada para que seja determinada a realização de perícia por profissional nomeado pelo D. Juízo *a quo*.

De fato, a necessidade de nova avaliação dos 10 imóveis penhorados é evidente.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Os imóveis penhorados detêm elevado valor econômico (aproximadamente R\$ 100 milhões, conforme a primeira perícia) e foram avaliados há mais de 8 anos.

Desde então, o cenário econômico passou por diversas intercorrências, incluindo uma pandemia, que podem ter diminuído o valor dos bens.

O laudo juntado pelo exequente corrobora essa afirmação, pois indica que os imóveis tiveram uma desvalorização próxima a 50% (cerca de R\$ 50 milhões).

Outrossim, os próprios executados não se opõem à realização de nova avaliação, conforme se denota pelo pedido recursal.

Sendo assim, não há dúvida de que é necessária uma nova avaliação dos imóveis, nos termos do art. 873, II, do CPC: *“é admitida nova avaliação quando se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição do bem”*.

No entanto, não é possível que essa nova avaliação seja realizada unilateralmente por profissional contratado pelo exequente, independentemente de sua qualidade ou hombridade.

Isso porque **o art. 870 do CPC prescreve que a avaliação deve ser feita** por oficial de justiça ou, sendo necessário conhecimentos especializados – que é o caso – **por avaliador nomeado pelo juiz**.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A avaliação só é dispensada no caso de uma das partes aceitar a estimativa pela outra, fato inócurrenre à espécie.

Nesse sentido, não é possível que o laudo de avaliação elaborado unilateralmente sobreponha-se ao laudo de avaliação feito por perito imparcial, sobretudo diante do suposto prejuízo suportado pelos executados, considerando a desvalorização de cerca de R\$ 50 milhões dos imóveis.

Em casos análogos, assim já decidiu esse E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

*"EMBARGOS À EXECUÇÃO – TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL – CONTRATO BANCÁRIO – Cédula de crédito bancário – Mútuo empresarial – Capital de giro – IMPUGNAÇÃO À PENHORA – EXCESSO DE PENHORA – Alegação de que os imóveis previamente penhorados já seriam suficientes à satisfação do crédito – Não cabimento – RISCOS ECONÔMICOS E JURÍDICOS – Riscos e incertezas importantes relativos ao valor econômico dos imóveis e direitos constritos – **AVALIAÇÃO UNILATERAL DOS IMÓVEIS – Inadmissibilidade – Não é possível acolher alegação de excesso de penhora com base em avaliações realizadas unilateralmente pelos executados – Valor incerto dos imóveis constritos – "SITES" DE NEGOCIAÇÃO DE IMÓVEIS – Tampouco é possível admitir as estimativas de valor dos imóveis publicadas em sítios de "internet" – Ausência de critérios técnicos, de imparcialidade e de objetividade – Para a proteção do exequente e do executado, exige-se a produção de laudo técnico de avaliação por perito imparcial – Precedentes do TJSP – NECESSIDADE DE AVALIAÇÃO POR PERITO JUDICIAL – Não é possível reconhecer o excesso de penhora antes da avaliação dos imóveis por perito judicial imparcial – Aplicação analógica do art. 874,***



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

I, do CPC – Precedentes do TJSP – Magistrado "a quo" que já determinou o recolhimento de honorários periciais e nomeou o perito para avaliar um dos imóveis – RISCOS JURÍDICOS – DIREITOS REAIS DE AQUISIÇÃO – Maior parte dos imóveis onerados é objeto de direitos reais de aquisição – Direito real de aquisição do devedor fiduciante (art. 1.368-B do CC) – Direito real de aquisição do promitente comprador do imóvel (art. 1.255, VII, e o art. 1.417 do CC) – O fato de tais imóveis não serem objeto de direito pleno de propriedade implica riscos de avaliação e efetivação da execução – MANUTENÇÃO DA PENHORA – Necessidade – É medida de prudência a manutenção das constrições determinadas pelo d. juízo "a quo", uma vez que os demais imóveis localizados no estado de Minas Gerais apresentam menos riscos econômicos e jurídicos e são, em sua maioria, objeto de direito de propriedade (art. 1.225, I, do CC) dos executados – PEDIDO DE NOMEAÇÃO DE PERITO – Não conhecimento – Manutenção da decisão agravada – Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, não provido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2341784-10.2024.8.26.0000; Relator (a): Pedro Ferronato; Órgão Julgador: Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma III (Direito Privado 2); Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/02/2025; Data de Registro: 04/02/2025)

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Decisão que homologa laudos de avaliação de imóveis unilaterais do exequente. Inconformismo do executado. Alegação de irregularidade no valor da avaliação. Pretensão de acolhimento de seu laudo de avaliação. Subsidiariamente, pretende realização de perícia. Acolhimento do pleito subsidiário. **Avaliação de bens imóveis que demanda conhecimentos especializados. Aferição de preço de venda por perito judicial que é de rigor. Inteligência dos arts. 870, § único, e 873, inciso II, do Código de Processo Civil.** Precedentes. Reforma da decisão combatida. **RECURSO PROVIDO.**" (TJSP; Agravo de Instrumento 2288532-92.2024.8.26.0000; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Santos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/12/2024;
Data de Registro: 02/12/2024)

Portanto, não é possível que se homologue laudo de avaliação elaborado unilateralmente pelo exequente, sob pena de violação ao devido processo legal.

Por fim, no caso de realização de perícia, é a parte exequente que deve arcar com os honorários periciais.

É que a nova avaliação interessa apenas ao exequente, que pretende facilitar a arrematação dos imóveis.

Além disso, foi o exequente quem introduziu a necessidade de se proceder à nova avaliação.

Os executados, ao requererem a realização de perícia nesta sede, apenas demonstram ausência de resistência à nova avaliação, que seria medida menos gravosa em face do laudo apresentado pelo exequente.

Logo, nos termos do art. 95 do CPC, os honorários periciais devem ser suportados pelo exequente, que deu causa à perícia, caso persista o interesse de nova avaliação.

Consigne-se que o art. 95 do CPC também é aplicado à fase executiva, conforme jurisprudência deste E. TJSP:

***"EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
TERCEIRO INTERESSADO. HONORÁRIOS PERICIAIS.***



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Decisão que atribui ao terceiro o ônus de arcar com os honorários periciais da nova avaliação de imóvel. Insurgência do terceiro. Desacolhimento. **Agravante requereu expressamente a realização de nova avaliação do imóvel. Embora o exequente também tenha interesse na avaliação, a regra geral do CPC (art. 95, caput) impõe que os honorários periciais sejam adiantados pela parte que requereu a perícia.** Demonstrado o interesse do agravante na relação jurídica, este passa a ter os mesmos direitos e encargos processuais das partes, incluindo a responsabilidade pelos honorários periciais, por ter solicitado a prova. **Decisão mantida. Recurso desprovido.**" (TJSP; Agravo de Instrumento 2350040-39.2024.8.26.0000; Relator (a): José Wilson Gonçalves; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Roque - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024)*

*"Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão que determinou o rateio dos honorários periciais para avaliação do imóvel constricto nos autos. Cabimento da determinação. **A atribuição do ônus de pagamento de honorários periciais segue as regras de custeio estabelecidas no artigo 95 do CPC, a despeito de a ação originária se encontrar em fase de natureza executiva. Isso porque o mencionado dispositivo legal se aplica à execução de título extrajudicial, nos termos do artigo 771, parágrafo único, do CPC.** Ante a discordância das partes em relação ao valor a ser atribuído ao bem, ocorreu determinação judicial para realização da perícia, de modo a incidir a parte final do caput do artigo 95, do CPC, que impõe rateio da antecipação das despesas entre as partes. **Decisão mantida. Recurso desprovido.**" (TJSP; Agravo de Instrumento 2139888-13.2024.8.26.0000; Relator (a): Elói Estevão Troly; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024)*



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação monitória em fase de cumprimento de sentença. Decisão agravada que rejeitou a impugnação à penhora de dois imóveis e deixou de apreciar o pedido de avaliação deles, bem como excesso de penhora. Irresignação dos executados. Com parcial razão. 1) Prejudiciais de mérito formuladas pela agravada. a) Inovação recursal e supressão de instância. Não acolhimento. Partes que formularam pedidos não apreciados pela instância a quo e que podem ser conhecidos pela instância ad quem; b) Não conhecimento da impugnação quanto à essencialidade do bem, pois a matéria já teria sido decidida por este Tribunal. Impossibilidade. Decisão prolatada em outro processo que não tem o condão de fazer coisa julgada ou induzir preclusão consumativa em relação a outros feitos, ainda que envolvam as mesmas partes. 2) Mérito. a) Competência para declaração da essencialidade do bem. O juízo competente para se pronunciar quanto à essencialidade de eventual bem para a manutenção das atividades empresariais da empresa recuperanda é o juízo recuperacional. Precedentes desta Corte e do STJ. b) Impenhorabilidade dos imóveis pela essencialidade à atividade da pessoa jurídica recuperanda. Inocorrência. Imóveis penhorados que são de propriedade dos agravantes pessoas físicas e, portanto, não compõem o acervo patrimonial da recuperanda. Agravantes fiadores. Recuperação judicial do devedor principal que não impede o prosseguimento das ações e execuções ajuizadas contra fiadores. Art. 49, §1º da Lei nº 11.101/2005, Tema nº 885 e Súmula nº 851, ambos do C. STJ. **c) Necessidade de avaliação dos imóveis. Imóveis penhorados que trazem relevante complexidade para as suas precificações. Aplicação do artigo 870, parágrafo único do CPC. Realização de perícia avaliatória determinada. Ônus do adiantamento dos honorários do exequente (art. 95 do CPC).** Recurso provido nesta parte. d) Excesso de penhora. Agravantes que não se desincumbiram do seu ônus de demonstrar concretamente que os valores a serem possivelmente obtidos com a alienação de um dos imóveis já seriam suficientes para quitar a dívida cobrada nos autos da origem. Inúmeras penhoras anotadas em ambas as matrículas. Penhoras mantidas. RECURSO*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PARCIALMENTE PROVIDO." (TJSP; Agravo de Instrumento 2005709-45.2024.8.26.0000; Relator (a): Roberto Maia; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pilar do Sul - Vara Única; Data do Julgamento: 27/02/2024; Data de Registro: 27/02/2024)

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso para determinar a realização de nova avaliação dos imóveis penhorados por meio de profissional imparcial a ser nomeado pelo magistrado de origem, cujos honorários devem ser suportados pelo exequente, caso persista o interesse de nova avaliação.

Renato Rangel Desinano
Relator