



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344152

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2384690-15.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante VINICIUS AUGUSTO DE CASTRO e agravado FLÁVIO LOPES MERGULHÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO NEGRÃO (Presidente) E NATAN ZELINSCHI DE ARRUDA.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

GRAVA BRAZIL

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2384690-15.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: VINICIUS AUGUSTO DE CASTRO

AGRAVADO: FLÁVIO LOPES MERGULHÃO

**INTERESSADOS: LUIZ ANTONIO QUADROS MALTA PINTO DE
SAMPAIO, A4 SERVICE INFORMÁTICA LTDA-EPP, MARIA LUCIA
GARROBO PINTO, MULTIPLIQUE LEILÕES, JOSE CARLOS
FIRMINO DE CAMPOS E BENTO DE BARROS NETO**

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ PROLATOR: EMANUEL BRANDÃO FILHO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. PROVIMENTO.

I. Caso em Exame. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu pedido de nova avaliação de imóvel penhorado para adjudicação ao exequente. O executado recorre, alegando que não se opõe à adjudicação, mas ser necessária nova avaliação do imóvel, pois a anterior foi realizada mais de três anos antes da decisão que deferiu a adjudicação (mais de quatro anos, na data de julgamento deste recurso).

II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em determinar se é necessária uma nova avaliação do imóvel penhorado, considerando o lapso temporal desde a última avaliação e a possibilidade de enriquecimento sem causa.

III. Razões de Decidir. Considerando o longo tempo transcorrido desde a última avaliação (mais de quatro anos), é razoável realizar nova avaliação para garantir que a adjudicação ocorra pelo valor de mercado atual, evitando enriquecimento sem causa, a par de que deverá ser custeada pelo executado, que a requereu.

IV. Dispositivo. Decisão agravada reformada em parte. Recurso provido.

Legislação Citada: CPC, art. 873, II.

Jurisprudência Citada: TJSP, AI n. 2038924-51.2020.8.26.0000, Rel. Des. Ricardo Negrão, j. em 15.07.2020; TJSP, AI n. 2121212-17.2024.8.26.0000, Rel. Des. Carlos Castilho Aguiar França, j. em 27.11.2024; TJSP, AI n. 2211706-25.2024.8.26.0000, Rel. Des. Júlio César Franco, j. em 29.08.2024; TJSP, AI n. 2251251-39.2023.8.26.000, Rel. Des. Cristina Zucchi, j. em 05.02.2024; TJSP, AI n. 2156721-43.2023.8.26.0000, Rel. Des. Maria Lúcia Pizzotti, j.

em 14.08.2023.

VOTO Nº 39551

1. Trata-se de agravo de instrumento tirado de decisão prolatada em cumprimento de sentença, por meio da qual indeferido pedido de nova avaliação de imóvel penhorado para fim de adjudicação ao exequente (fls. 862/863 da origem).

Inconformado, recorre o executado.

Em resumo, narra que o leilão do imóvel foi infrutífero, após o que foi requerida e deferida a adjudicação ao exequente.

Afirma que o deferimento da adjudicação se deu mais de três anos depois da avaliação do imóvel, que está defasada. Destaca, também, que o pedido de nova avaliação foi formulado em fevereiro de 2024 e somente houve decisão a respeito, indeferindo-o e deferindo a adjudicação, em novembro de 2024.

Esclarece não ter óbice à adjudicação, mas pretender que ela se faça a valor justo, correspondente ao atual valor de mercado do bem. Sustenta que a adjudicação, sem que nova avaliação seja feita, poderá gerar enriquecimento sem causa do credor. Invoca o art. 873, II, do CPC. Colaciona julgados a corroborar a necessidade de nova

avaliação do imóvel no caso.

Pede efeito suspensivo, para sobrestar a eficácia da decisão agravada até o julgamento colegiado do recurso. Ao final, requer o provimento, para determinar a realização de nova avaliação do imóvel para fim da adjudicação do bem.

O recurso foi processado com o efeito pretendido (fls. 15/17). A contraminuta foi juntada a fls. 25/31.

A r. decisão agravada e a prova da intimação encontram-se a fls. 862/863 e 865 dos autos de origem. O preparo foi recolhido (fls. 12/13).

É o relatório do necessário.

2. O inconformismo prospera.

A decisão agravada foi assim fundamentada:

"1- Deferida a constrição do imóvel descrito na matrícula nº 11.330 do 11º CRI desta Comarca (fls. 447/448 – propriedade exclusiva do executado Vinícius Augusto), restou a penhora anotada na Av.13/11.330 (fls. 463/467) e o bem avaliado em R\$ 550 mil para 11/2020 (fl. 557). Tentativas de alienação judicial restaram frustradas (fls. 700/701), ensejando pedido de adjudicação em 04/2023 (fls. 764/768, item 12), deferido por decisão de fl. 844, item 3 e ss. O executado, porém, aduziu às fls. 847/849 que necessidade de prévia reavaliação do imóvel por lapso temporal. Intimado, o exequente sustentou desnecessária

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

reavaliação, mas, se deferida, seja suportada exclusivamente pelo executado.

É o relatório. DECIDO.

Note-se que, requerida a adjudicação, as partes foram intimadas na forma da decisão de fls. 819/820 (DJe em 03/08/2023) com determinação de juntada de cálculos pelo exequente para atendimento do disposto no art. 876, §4º, do CPC. Não houve tempestiva impugnação pelo executado. Deferida, então, a adjudicação por decisão de fl. 844 (DJe em 22/01/2024), manifestou-se o executado às fls. 847/849 em 08/02/2024 sem impugnar o deferimento, mas aduzindo necessidade de reavaliação do bem. De se observar que o executado manifestou de forma extemporânea (por inteligência do art. 877 do CPC, dada ciência às partes do pedido de adjudicação – art. 876, §1º, I, do CPC – e ausentes impugnações, será lavrado auto de adjudicação após decurso de 05 dias – termo final em 31/01/2024 a contar da publicação do deferimento da adjudicação) e não juntou qualquer pesquisa de preços informar a efetiva necessidade de reavaliação do imóvel. Ademais, a avaliação nos autos se deu em momento de epidemia por COVID-19 (e não antes), já refletindo a notória expansão de preços ocorrida naquele período.

Assim sendo, por todos ângulos, não assiste razão ao executado, devendo ser mantido o deferimento da adjudicação. Indefiro, portanto, o pedido de fls. 847/849.

2- Lavre-se auto de adjudicação do imóvel objeto da

penhora em favor do exequente e, assinado na forma do art. 877, §1º, do CPC, expeça-se oportunamente carta de adjudicação do imóvel em favor do exequente, oportunidade que, se necessária a expedição de mandado de imissão na posse, deverá o interessado comprovar recolhimento da guia de diligência de Oficial de Justiça.”

Em que pesem os judiciosos fundamentos lançados na decisão agravada, considerando o longo lapso temporal entre a avaliação do imóvel e a decisão que deferiu a adjudicação ao exequente < mais de três anos, que agora já passam dos quatro >, a realização de nova avaliação para fim específico da adjudicação é razoável, a fim de evitar enriquecimento sem causa de qualquer das partes, a par de que o custo da providência deve ser carreado exclusivamente ao agravante, que a requereu.

Já decidiu esta SCRDE que, transcorrido longo prazo desde a avaliação do bem, deve ser realizada nova avaliação, a despeito da objeção do exequente. Confira-se:

"EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – NOVA AVALIAÇÃO – Decisão judicial que rejeitou a arguição de incompetência para realização do leilão eletrônico e determinou a expedição de carta precatória para a realização de nova avaliação no referido imóvel por perito a ser indicado no juízo deprecado – Alegação de que não há como se ignorar as duas avaliações anteriores, não impugnadas em tempo pelos agravados, e ignorar o

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

instituto da preclusão consumativa do direito, para determinar uma terceira avaliação, e que a decisão combatida malfeire o direito dos agravantes, e viola os princípios da isonomia e da segurança jurídica – Descabimento – Considerado o lapso temporal elevado desde a realização da última avaliação (R\$ 945.600,00 em 13/7/2017), conforme bem apontado na r. decisão combatida, impõe-se nova avaliação – Inteligência do art. 873, inc. II do CPC – Determinação de que as despesas correrão por conta dos requeridos – Decisão mantida, com observação – Agravo de instrumento desprovido. Dispositivo: negaram provimento ao recurso." (AI n. 2038924-51.2020.8.26.0000, Rel. Des. Ricardo Negrão, j. em 15.07.2020.)

No mesmo sentido, também já decidiram outros órgãos deste Tribunal. Confira-se:

"Agravo de Instrumento – Cumprimento de Sentença – Decisão que determinou a reavaliação de imóvel constrito – Necessidade – Avaliação feita há mais de três anos – Possível valoração do bem no lapso de tempo decorrido - Precedentes do C. STJ – Decisão mantida – Agravo desprovido. (AI n. 2121212-17.2024.8.26.0000, 4a Câm. de Dir. Priv., Rel. Des. Carlos Castilho Aguiar França, j. em 27.11.2024.)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. REQUERIMENTO DE NOVA

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO INDEFERIDO. INCONFORMISMO DO EXECUTADO. OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ART. 873, INCISOS II E III DO CPC. TRANSCURSO DE 07 (SETE) ANOS DA DATA DO AUTO DE AVALIAÇÃO DO BEM. NECESSIDADE DE REAVALIAÇÃO DO BEM, A FIM DE EVITAR ALIENAÇÃO POR PREÇO AQUÉM DO MERCADO IMOBILIÁRIO ATUAL. CUSTOS DA NOVA AVALIAÇÃO PELO EXECUTADO, RESSALVADA A HIPÓTESE DE SER BENEFICIÁRIO DE GRATUIDADE DE JUSTIÇA. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO." (AI n. 2211706-25.2024.8.26.0000, 22a Câm. de Dir. Priv., Rel. Des. Júlio César Franco, j. em 29.08.2024.)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. REJEIÇÃO DE IMPUGNAÇÃO DO VALOR DA ARREMATACÃO. NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO EM RAZÃO DO TEMPO DECORRIDO DE QUASE 4 ANOS. INCIDÊNCIA DO ART. 870 E SEGUINTE DO CPC. DECISÃO AGRAVADA REFORMADA EM PARTE. Agravo de instrumento provido." (AI n. 2251251-39.2023.8.26.000, 34a Câm. de Dir. Priv., Rel. Des. Cristina Zucchi, j. em 05.02.2024.)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – RECURSO DA EXECUTADA – IMPUGNAÇÃO À GRATUIDADE – DESCABIMENTO – INSUFICIÊNCIA DEMONSTRADA – MÉRITO – PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO – CABIMENTO – TRANSCURSO DE

LAPSO TEMPORAL CONSIDERÁVEL (QUATRO ANOS) – POSSÍVEL DEFASAGEM – NOVA AVALIAÇÃO PERTINENTE (CPC, ART. 873, III) – DOCTRINA E JURISPRUDÊNCIA – RECURSO PROVIDO 1 – Questão processual pendente relativa à impugnação formulada pelo agravado contra a gratuidade concedida à agravante. Descabimento. Provas indicam que agravante faz jus à benesse, possuindo renda parca e oscilante. 2 – É admissível a realização de nova avaliação do imóvel penhorado, com base no art. 873, III, do Código de Processo Civil, quando transcorrido lapso temporal considerável desde a primeira avaliação (no caso, quatro anos). Doutrina e jurisprudência favoráveis à tese. RECURSO DA EXECUTADA PROVIDO." (AI n. 2156721-43.2023.8.26.0000, 30a Câm. de Dir. Priv., Rel. Des. Maria Lúcia Pizzotti, j. em 14.08.2023.)

No caso, o agravante ressalta não impugnar a adjudicação do bem, mas pretender que se faça ao valor de mercado atual, o que é de todo justificado, ante a vedação legal ao enriquecimento sem causa.

Dado o longo tempo transcorrido desde a avaliação realizada, em meio à pandemia de Covid-19 (novembro de 2020), somente é possível saber se houve variação no valor de mercado do bem, para mais ou para menos, com nova avaliação.

Anota-se ser fato público e notório que o valor

venal do bem imóvel, fixado pela Municipalidade para fins tributários, em regra, não corresponde ao valor de mercado do bem. Não interfere, portanto, na necessidade de nova avaliação para fim de adjudicação.

Nesta senda, reforma-se em parte a decisão agravada, para determinar que seja realizada nova avaliação do imóvel penhorado para fim de adjudicação, a ser custeada integralmente pelo executado.

3. Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.

É o voto.

DES. GRAVA BRAZIL - Relator