



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000349130

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2366020-26.2024.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que é agravante YAGO DIAS DE ARAUJO STECCA, são agravados EDEGAR OLIVEIRA ALVES e ANA LUCIA PEREIRA DA SILVA ALVES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Privado 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 SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente), MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO E ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 10108

Agravo de Instrumento Nº: 2366020-26.2024.8.26.0000

Agravante: Yago Dias de Araujo Stecca

Agravado: Edegar Oliveira Alves

Agravada: Ana Lucia Pereira da Silva Alves

Juiz de Direito: Marcela Mendonça de Oliveira

Agravo de Instrumento. Nova avaliação de Imóvel. Diligência por Oficial de Justiça. Concordância do credor. Discordância do Agravado, o qual juntou laudo de avaliação produzido unilateralmente. Determinação do juiz para avaliação por perito com o rateio das custas. Impossibilidade. Impugnação pelo devedor. Perícia que só a ele aproveita. Custeio dos honorários pela parte a quem interessa a perícia. Recurso provido.

Trata-se de Agravo de Instrumento contra decisão de fls. 499 e 509, na qual determinada a avaliação do imóvel por perito, cujas custas o juiz determinou o rateio entre as partes.

Historia existir prévia atualização do imóvel hipotecado pelos Agravados, a qual teria se realizado em 2017. Em razão do decurso do tempo, determinou o juiz nova avaliação, esta realizada por Oficial de Justiça, de cujo resultado o Agravante manifestou concordância, o Agravado discordância, apresentando laudo de avaliação produzido unilateralmente.

Em razão das razões apresentadas pelo recorrido, entendeu o juiz por determinar nova perícia, a qual seria à 4ª avaliação apresentada nos autos e contra a qual se insurge o Agravante.

Atesta prévia concordância pelos Agravados: 1) com a adjudicação do imóvel (fls. 72-73); 2) com a avaliação por oficial de justiça, não impugnando a decisão do juízo. Aduz não ter nenhuma das avaliações se aproximado do valor pretendido pelos recorridos, os quais não apresentam elementos que afastem a validade das demais avaliações apresentadas.

Questiona o recorrente a falta de assertividade do juízo, a qual lhe traria diversos prejuízos. Entende que o procedimento a ser adotado seria aquele no qual avaliado o terreno e as benfeitorias edificadas, impossibilitada a adjudicação da nua-propriedade.

Subsidiariamente, caso mantida a necessidade de avaliação, o Agravante busca imputar os custos à parte Agravada, vez que partiu dela a impugnação ao laudo realizado, bem como diante de sua condição de executada, responsável pelos custos do processo e reembolso dos fatos antecipados pelo Agravante/Exequente.

Recurso tempestivo. Preparo à fls. 10/11.

Sem contrarrazões pelo Agravado.

É o relatório.

A primeira avaliação do imóvel ocorreu através de Oficial de Justiça, à fls. 115/122, da origem, o qual declarou avaliar o lote de terreno com a área comercial edificada em R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais). Está decisão não foi impugnada, conforme certificado à fls. 124.

O leilão do imóvel foi deferido à fls. 154/155, em abril de 2018. O pleito do executado para adjudicação do bem em favor do exequente foi por este rejeitado (fls. 170) e, posteriormente, acatado (Fls. 268/269).

Nova avaliação foi então determinada pelo juízo (fls. 279).

O Agravamento de Instrumento nº 2162292-29.2022.8.26.0000, juntado à fls. 436/445, da origem e julgado por esta C. Câmara e relatado pelo E. Desembargador Cauduro Padin decidiu:

Execução de título judicial. Imóvel penhorado. Pedido de adjudicação. Estabelecida a necessidade de nova avaliação do imóvel, dado o decurso do tempo desde a primeira diligência realizada pelo oficial de justiça, com concordância

das partes. Cabimento de nova avaliação desde que realizada nos mesmos termos da antecedente, ou seja, considerando não apenas o terreno, mas também a edificação nele erigida, especialmente considerando que os executados não se opuseram antes à adjudicação pelo todo. Recurso provido.

A nova avaliação pelo Oficial de Justiça foi juntada à fls. 452, no valor de R\$ 310.000,00.

Ao impugná-lo o Agravado juntou laudo de fls. 458/496, no qual o valor indicado foi de R\$ 413.639,20.

Diante da discordância entre as partes, o juiz determinou a avaliação do imóvel por Avaliador do Juízo, determinando o rateio dos honorários entre às partes.

Ao decidir a questão, fundamentou o juiz:

“Com efeito, a prova pericial foi designada pelo juízo, não por interesse da parte devedora. Esta se limitou a trazer aos autos avaliação particular do valor do imóvel, para questionar o valor indicado pelo Oficial de Justiça e aceito pelo credor.

Ou seja, nem credor nem devedor pugnaram a prova, mas ao juízo aprouve a designação e, por isso, os honorários do perito devem ser rateados.”

Não convencido pelas informações nos autos, decidiu o juízo pela realização de prova pericial, a qual, fundamentou o rateio dos

honorários rateado entre ambos, conforme determina o art. 95¹, do CPC.

De maneira diversa à que sustenta o executado na lide principal, a nova avaliação, além de acolhida em seu interesse, foi apenas por ele impugnada, desta forma, considerando que anteriormente aceitou a adjudicação do imóvel pelo valor integral, sem custas para a parte contrária, não há como, agora, protelar o fim da execução como novos prejuízos ao Agravante.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO -
AVALIAÇÃO DE BEM PENHORADO -
IMPUGNAÇÃO - NOVA PERÍCIA -
PEDIDO POR EXECUTADO - CUSTEIO
PELO EXECUTADO. - Execução
extrajudicial - Penhora de imóvel -
Transcorrido longo lapso temporal desde a
realização da avaliação do imóvel -
Acolhido o pedido do executado para que
fosse realizada nova avaliação - Honorários
periciais carreados à parte que impugnou a
avaliação feita anteriormente - Inteligência
do art. 95 do Código de Processo Civil: -
Deferida nova avaliação do bem imóvel
penhorado, a pedido do executado, que
impugnara a avaliação feita anteriormente, é
correta a decisão que determina à parte
executada que pediu a produção da perícia
que a custeie, consoante art. 95 do Código
de Processo Civil. RECURSO NÃO
PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento
2281189-16.2022.8.26.0000; Relator

¹ Art. 95. Cada parte adiantará a remuneração do assistente técnico que houver indicado, sendo a do perito adiantada pela parte que houver requerido a perícia ou rateada quando a perícia for determinada de ofício ou requerida por ambas as partes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(a): Nelson Jorge Júnior; Órgão Julgador:
13ª Câmara de Direito Privado; Foro de
Sertãozinho - 1ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 16/02/2023; Data de Registro:
16/02/2023)

*AGRAVO DE INSTRUMENTO –
Execução - Avaliação de imóvel penhorado
por oficial de justiça – Impugnação dos
executados – Nova avaliação por avaliador
determinada pelo Juiz – Decisão agravada
determinou o custeio pelo exequente –
Nova avaliação requerida pelos executados
– Custeio da avaliação pelos executados -
Inteligência do art. 95 do CPC/15 - Recurso
provido. (TJSP; Agravo de Instrumento
2093159-36.2018.8.26.0000; Relator (a):
Francisco Giaquinto; Órgão Julgador: 13ª
Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 3ª.
Vara Cível; Data do Julgamento:
17/07/2018; Data de Registro: 17/07/2018)

Diante do exposto DOU PROVIMENTO ao
recurso para atribuir a obrigação de custear nova perícia de avaliação à parte Agravada, a
qual impugnou o laudo pericial firmado pelo Oficial de Justiça.

Por fim, dou por prequestionados os
dispositivos legais e/ou constitucionais apontados.

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator