



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000349428

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2087248-96.2025.8.26.0000, da Comarca de Limeira, em que é agravante MAYARA CHRISTINE SALVAIA, é agravado CAMPO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MAURICIO VELHO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

ALCIDES LEOPOLDO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo nº 2087248-96.2025.8.26.0000

Relator(a): ALCIDES LEOPOLDO

Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado

Nº de 1ª Instância: 0008975-21.2023.8.26.0320

Comarca: Limeira (4ª Vara Cível)

Agravante: Mayara Christine Salvaia

Agravado: Campo Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Juiz: Paulo Henrique Sthalberg Natal

Voto n. 37.823

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. NEGADO PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que homologou laudo pericial de avaliação de imóvel em cumprimento provisório de sentença. A recorrente contesta o valor atribuído ao imóvel pelo perito, alegando que o valor de mercado é superior ao indicado.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o laudo pericial de avaliação do imóvel deve ser desconsiderado em razão de alegada imprecisão no valor de mercado atribuído pelo perito.

III. Razões de Decidir

3. O laudo pericial foi realizado por perito imparcial, utilizando o Método Comparativo, e está tecnicamente fundamentado.

4. Não foram apresentados elementos suficientes para infirmar as conclusões do laudo, que considerou o estado de conservação do imóvel e comparou ofertas de imóveis na mesma região perante imobiliárias idôneas.

IV. Dispositivo e Tese

5. Nega-se provimento ao agravo de instrumento.

Tese de julgamento: 1. A homologação de laudo pericial fundamentado e imparcial não deve ser desconsiderada sem comprovação de imprecisão técnica. 2. A divergência de valores de mercado, por si só, não justifica nova perícia.

Legislação Citada: CF/1988, art. 93, IX; CC, art. 884; CPC/2015, arts. 371, 805.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de liminar, nos autos do cumprimento provisório de sentença em ação de

procedimento comum, da decisão de fls. 173 dos autos de origem, na parte em que homologou o laudo pericial de avaliação do imóvel, sob o fundamento de que referido laudo encontra-se fundamentado e respondeu todos os questionamentos, tendo o perito justificado a adequação do método utilizado na aferição do valor do bem.

Sustenta a recorrente que o Perito atribuiu ao imóvel um valor de mercado de R\$ 90.261,11, o que representa o valor do metro quadrado de R\$ 600,58, o que foi impugnado pela agravante, afirmando que o metro quadrado na região é de R\$ 1.765,45, segundo o IBGE, esclarecendo o signatário do recurso que além de advogado também é corretor e avaliador de imóveis, atestando que o valor apontado pelo perito é inferior até mesmo ao da aquisição 10 anos antes.

Pugna pela concessão de liminar e a suspensão do processo, pois a realização do leilão pode ocasionar danos irreparáveis, e, ao final, seja acolhido o pedido para que o valor arbitrado, como valor do terreno, seja de R\$ 120.000,00 e da construção em R\$ 125.000,00, totalizando o montante de R\$ 245.000,00.

Foi indeferida a liminar.

É o Relatório.

Aprecia-se o presente recurso, a despeito da não intimação da parte agravada, pela ausência de prejuízo.

Insurge-se a agravante contra a homologação do laudo pericial realizado nos autos do incidente, especificamente no que tange à avaliação de um lote de terreno urbano, sob o nº 29, da Quadra F

com área total de 175 m², e área construída aproximada de 72 m², objeto de penhora.

Preleciona com acuidade Moacyr Amaral Santos que, "a verificação dos fatos, sob qualquer dos seus aspectos percepção, observação, apreciação ou interpretação não constitui elemento característico do conceito de perícia, pois que também o testemunho ou o depoimento pessoal são declarações sobre a existência de fatos. O que caracteriza a perícia é a qualidade da declaração tradutora da verificação: trata-se de declaração de caráter técnico, isto é, de declaração técnica sobre um elemento de prova."

Como aduz, a perícia pode consistir numa declaração de ciência, quando relata as percepções colhidas, quando se apresenta como prova representativa de fatos verificados ou constatados, suprindo a deficiência das aptidões do juiz no que tange à verificação de certos fatos, ou afirmação de um juízo quando constitui parecer que auxilie o juiz na interpretação ou apreciação dos fatos da causa, formulando o perito um parecer ou emitindo um juízo relativamente aos fatos, ou oferecendo ao magistrado regras técnicas ou de experiência que se prestam à interpretação ou avaliação dos mesmos fatos.

A admissão da produção das provas passa pela apreciação do julgador quanto a sua legalidade, necessidade, oportunidade e conveniência, e a realização de nova perícia se revela desnecessária, sobretudo porque o laudo apresentado pelo perito do Juízo está tecnicamente fundamentado, além de não haver nos autos elementos capazes de infirmar as apurações indicadas pelo profissional, havendo atingido sua finalidade.

Respeitado o inconformismo da recorrente, a perícia judicial foi realizada por perito imparcial e com fundamento técnico, valendo-se do Método Comparativo para o terreno e construção, consagrado para tal espécie de avaliação, visando obter o valor mercado.

Levou em consideração na avaliação o estado de conservação interno e externo da construção, apontando a necessidade de inúmeros reparos e melhorias, estimando que a obra está 63% concluída.

Utilizou para comparação ofertas de imóveis na mesma região apresentadas por três imobiliárias diferentes, apurando o valor do metro quadrado em R\$ 600,58, acima inclusive do valor informado pelas imobiliárias consultadas (fls.120 do incidente).

Estimou o valor global da venda em R\$ 185.362,61, descontada a importância necessária para a regularização do bem, sendo o valor da venda do terreno de R\$ 105.101,50, o da área construída de R\$ 90.261,11 e R\$ 10.000,00 para a regularização.

Sem desmerecer o conhecimento e as habilitações do advogado da agravante, o perito em sua manifestação de fls. 156/159 afastou a impugnação com ofertas de Internet, apresentada às fls. 137/150, sendo que a Oliveira Imóveis está vendendo atualmente terrenos por valores inferiores aos que foram apresentados na impugnação ao laudo às fls. 148/149, por R\$ 110.000,00 e R\$ 120.000,00¹, evidenciando-se que as ofertas estavam superestimadas, certamente para que houvesse negociação, como ocorre neste tipo de transação.

¹ <<https://www.oliveiraimoveislimeira.com.br/imovel/2940681/terreno-venda-iracemapolis-sp-residencial-campo-verde>>. Acesso em 26.03.2025.

O laudo visou apresentar o valor real do bem para venda, e não pelas meras expectativas dos vendedores ou corretores que anunciam imóveis.

Observe-se que a construção não está regularizada e não é possível por meio de anúncios fazer a comparação com as construções de outros imóveis à venda, no tocante ao padrão e qualidade de materiais e mão de obra, de maneira que o critério utilizado na perícia foi o mais adequado.

A impugnação ao laudo pericial (fls. 137/140) se apresenta de forma genérica. O preço de aquisição pela agravante foi para pagamento a prazo (fls.138), de maneira que não é surpresa que fosse superior ao preço atual à vista.

Nestes termos, não havendo a recorrente comprovado imprecisão técnica do perito judicial, não se revela pertinente a produção de nova perícia judicial tão somente em razão da divergência com relação ao valor apurado e o valor de outros imóveis, o que não serve, por si só, para descartar a avaliação do perito que foi feita presencialmente, levando em conta o estado do imóvel, nem tem o condão de infirmar as bem lançadas conclusões do laudo judicial.

Inexistiu violação aos arts. 93, IX, da Constituição Federal, 884 do Código Civil e 371 e 805 do CPC/2015.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo de instrumento.

ALCIDES LEOPOLDO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica