



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000358181

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2054964-35.2025.8.26.0000, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é agravante ANDREIA MARTINES, é agravado JOÃO CARLOS COELHO.

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), PASTORELO KFOURI E FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MIGUEL BRANDI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N°: 2025/50848
AGRV.N°: 2054964-35.2025.8.26.0000
COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
AGTE. : ANDREIA MARTINES
AGDO. : JOÃO CARLOS COELHO
JUIZ: : GLARISTON RESENDE

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Incidente de cumprimento de sentença, decorrente de ação de alienação judicial de bem imóvel, combinada com cobrança de aluguéis – Impugnação à avaliação de bem imóvel rejeitada – Insurgência da executada – Alegação de que pesquisas demonstram que o valor da avaliação está incorreto – Descabimento – Parte que não trouxe fundamentos que infirmassem o valor, tampouco apresentou avaliação para indicar o valor que entende adequado – Decisão mantida – AGRAVO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, tirado em incidente de cumprimento de sentença ajuizado pelo agravado em face do agravante, decorrente de “ação de alienação judicial de bem imóvel c/c cobrança de aluguéis”, ajuizado pelo primeiro em face desta em que, pela decisão de fls. 222 (fls. 30 do agravo), restou rejeitada a impugnação à avaliação do imóvel objeto, com a consequente homologação da avaliação de fls. 163/207, sob o fundamento que a impugnação se deu “quase que por negativa geral, máxima quando desprovida de qualquer avaliação outra de profissionais da área”.

Sustenta a agravante, em síntese, que “ao realizar pesquisas a respeito de terrenos no mesmo bairro e na mesma medida [...] a média dos dois terrenos se dá no montante de R\$ 147.500,00, ou seja, valor maior que o trazido na perícia” (*sic*).

Alega, ainda, que com relação ao valor do aluguel,

“foi utilizado a tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais”, mas, “conforme jurisprudência dominante, o índice de correção em relação ao valor dos alugueres é a taxa SELIC”.

Pugna pela concessão de efeito, suspendendo-se a decisão e, ao final, pede o provimento do recurso, com o acolhimento da impugnação à avaliação do imóvel objeto. Documentos às fls. 07/31.

Despacho inicial às fls. 33/34, negando o efeito postulado.

Resposta às fls. 37/55, arguindo, em preliminar, a inadmissibilidade do agravo de instrumento

Este agravo chegou ao Tribunal em 24.02.2025, sendo a mim distribuído por prevenção em 26.02 (fls. 32), com conclusão final em 27.03 (fls. 58). Estudo e voto concluídos em 02.04.

Breve relato.

Rejeito a preliminar de inadmissibilidade do agravo de instrumento em razão da irrecorribilidade da decisão, porquanto trata-se de decisão proferida dentro do incidente de cumprimento de sentença, declinando a agravante adequadamente qual é o objeto de sua irresignação, que é lícito e possível.

O agravo não merece provimento.

Questão singela: Em incidente de cumprimento de sentença ajuizada pelo agravado em face da agravante, esta apresentou impugnação à avaliação feita pelo imóvel objeto da execução, rejeitada pela decisão agravada.

As razões recursais em nada infirmam os fundamentos da decisão vergastada; a impugnação, para além da ausência razões substanciadas, que de fato a aproximam de uma



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“negativa geral”, não se dignou trazer sequer uma avaliação para contrapor as apresentadas e, principalmente, indicar o valor que entende adequado.

Assim, sendo manifestamente insubsistente a impugnação, sua manutenção era medida de rigor.

Pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento.

MIGUEL BRANDI
Relator