



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000358608

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2009833-37.2025.8.26.0000, da Comarca de São Sebastião da Gramma, em que é agravante MAGDA TERESINHA PEREIRA BERTOLETTI, é agravado MANOEL CLAUDINET ANDRADE SILVA (ESPÓLIO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da(o) 12ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Excelentíssimos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente sem voto), CASTRO FIGLIOLIA E MARCO PELEGRINI.

São Paulo, 10 de abril de 2025

(assinatura digital)

SANDRA GALHARDO ESTEVES

Desembargadora – Relatora.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 39.415

Agravo de Instrumento nº 2009833-37.2025.8.26.0000

Comarca de São Sebastião da Grama / Vara Única

Juiz(a): Valéria Carvalho dos Santos

Agravante(s): Magda Teresinha Pereira Bertoletti

Agravado(a)(s): Espólio de Manoel Claudinet Andrade Silva

TÍTULOS DE CRÉDITO. AÇÃO DE COBRANÇA, ORA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. REQUERIMENTO, FORMULADO PELO EXECUTADO, DE NOVA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS PENHORADOS. INDEFERIMENTO. REFORMA. NOVA AVALIAÇÃO QUE SE AFIGURA IMPRESCINDÍVEL, DIANTE DO RELEVANTE LAPSO TEMPORAL TRANSCORRIDO.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de considerar possível, podendo, inclusive, ser determinada de ofício a realização de nova avaliação do bem objeto de penhora, quando, entre a primeira avaliação e a data marcada para a alienação judicial, houver considerável lapso temporal, a fim de evitar a caracterização de preço vil. Decorreu lapso temporal relevante (mais de oito anos) entre a data da avaliação (abr/2016) e os dias atuais. Esse interregno certamente tem aptidão de causar desequilíbrio entre a realidade do mercado imobiliário vigente à época da avaliação e os preços praticados atualmente, mormente após a pandemia de coronavírus. Com efeito, os meios de comunicação divulgaram diversas notícias a respeito do aumento dos preços dos imóveis como efeito colateral da pandemia. O lapso temporal, aliado ao período pós-pandemia, poderia prejudicar ou até mesmo inutilizar a informação técnica obtida, para fins de fixação dos valores reais dos imóveis. A hipótese ora tratada se subsume ao disposto no art. 873, inc. II, do Código de Processo Civil. Nesse panorama, a simples atualização monetária do valor da avaliação pode não representar o efetivo valor de mercado atual do bem. Para que não haja prejuízo para o executado e nem para o exequente, a realização de nova avaliação dos imóveis é medida salutar.

Agravo provido.

Vistos,

1. Trata-se de recurso de Agravo, interposto sob a forma de instrumento, contra a r. decisão que, nos autos da ação de cobrança, ora em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

fase de cumprimento de sentença, que espólio de MANOEL CLAUDINET ANDRADE DA SILVA move em face de espólio de ANTÔNIO BATISTA BERTOLETTI, indeferiu o requerimento, formulado pelo executado, de nova avaliação dos bens imóveis penhorados.

Consta dos autos que o exequente moveu ação de cobrança em face do executado.

Narrou na petição inicial que, em vida, MANOEL CLAUDINET ANDRADE DA SILVA recebeu de ANTÔNIO BATISTA BERTOLETTI dois cheques, nos valores de R\$15.000,00 (emitido em 15/05/2002) e R\$200.000,00 (sem data de emissão). As cártulas não foram apresentadas à compensação. Pediu a condenação do executado ao pagamento de R\$497.112,99 (vál. p/ mar/2007).

O pedido formulado na inicial foi julgado procedente, para condenar o executado ao pagamento dos valores estampados nos cheques, corrigidos desde a data de sua emissão e acrescidos de juros de mora desde a citação.

O exequente deu início à fase de cumprimento da sentença. Apresentou cálculos no valor de R\$523.985,12 (vál. p/ mai/2009).

Foram penhoradas partes ideais de quatro imóveis do executado.

Os bens foram avaliados em abril de 2016 (pp. 261/264).

Determinou-se seu praxeamento.

O executado, considerando o tempo transcorrido, requereu nova avaliação dos imóveis (pp. 2111/2118).

O nobre magistrado *a quo* entendeu que cabia ao executado demonstrar indícios de que o bem penhorado sofreu majoração no seu valor, pelo decurso do tempo, que tenha superado a simples atualização monetária, o que não ocorreu no caso em testilha, sobretudo porque o pedido veio destituído de qualquer comprovação documental, tal como avaliação confeccionada por avaliador de imóveis credenciado pelo órgão competente, motivo pelo qual o pedido de reavaliação não comporta acolhimento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Sobreveio notícia de que um dos imóveis foi arrematado em 09/01/2025.

Inconformado, o executado recorre. Insiste na imprescindibilidade de nova avaliação dos imóveis. Pugna pelo provimento do recurso para reforma da r. decisão agravada.

O recurso foi recebido com atribuição de efeito ativo, determinando-se a suspensão dos leilões, da assinatura do auto de arrematação e da expedição de carta de arrematação.

Contraminuta às pp. 143/149.

É o relatório do essencial.

2. O recurso comporta provimento.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de considerar possível, podendo, inclusive, ser determinada de ofício a realização de nova avaliação do bem objeto de penhora, quando, entre a primeira avaliação e a data marcada para a alienação judicial, houver considerável lapso temporal, a fim de evitar a caracterização de preço vil.

Com efeito, a execução deve ser promovida em busca da efetivação do melhor interesse das partes, fixando-se o valor do bem constricto de acordo com o praticado no mercado imobiliário.

Decorreu lapso temporal relevante (mais de oito anos) entre a data da avaliação (abr/2016) e os dias atuais.

Esse interregno certamente tem aptidão de causar desequilíbrio entre a realidade do mercado imobiliário vigente à época da avaliação e os preços praticados atualmente, mormente após a pandemia de coronavírus.

Com efeito, os meios de comunicação divulgaram diversas notícias a respeito do aumento dos preços dos imóveis como efeito colateral da pandemia.

O lapso temporal, aliado ao período pós-pandemia, poderia



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

12ª Câmara de Direito Privado

prejudicar ou até mesmo inutilizar a informação técnica obtida, para fins de fixação dos valores reais dos imóveis.

A hipótese ora tratada se subsume ao disposto no art. 873, inc. II, do Código de Processo Civil.

Ora, se o valor da avaliação é baixo, em comparação com o mercado atual, sai prejudicado o executado; e se é alto, corre-se o risco de não haver licitantes interessados em dar lances.

Nesse panorama, a simples atualização monetária do valor da avaliação pode não representar o efetivo valor de mercado atual do bem.

Para que não haja prejuízo para o executado e nem para o exequente, a realização de nova avaliação dos imóveis é medida salutar.

3. Em face do exposto, dá-se provimento ao Agravo, para determinar nova avaliação dos imóveis penhorados.

(assinatura digital)

SANDRA GALHARDO ESTEVES

Desembargadora – Relatora.