



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366719

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2051181-35.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SERVCRED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são agravados FERNANDO NAMI HADDAD e MIRIAM SAADE HADDAD.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª 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 MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente), CRISTINA DI GIAIMO CABOCLO E JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

MARCO FÁBIO MORSELLO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2051181-35.2025.8.26.0000

Agravante: ServCred Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Agravados: Fernando Nami Haddad; Miriam Saade Haddad

Interessados: Guilherme Saade Haddad; Juliana Haddad Litterio; Laura Haddad Angelino; Flávia Aruta Mantovani

Juiz de Direito: Sérgio Serrano Nunes Filho

Comarca: São Paulo – 11ª Vara Cível do Foro Central Cível

Voto nº 17.821

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Decisão que homologou o segundo laudo pericial de avaliação do imóvel – Irresignação do executado – Desnecessidade de prestação de novos esclarecimentos – Ausência de deficiências na avaliação ou de equívocos no laudo pericial produzido pelo *expert* do Juízo – Insurgência contra adoção do "*método comparativo direto de dados de mercado*" para avaliação do imóvel – Metodologia que está em conformidade com as normas da ABNT e com a pacífica jurisprudência desta Corte – Laudo pericial suficientemente fundamentado – Conteúdo dos pareceres do assistente técnico do agravante que não abala a conclusão do laudo de avaliação – Decisão mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento tempestivo e preparado (fls. 317/318), interposto em face da decisão de fls. 1468, proferida nos autos nº 0219053-67.2006.8.26.0100, que homologou o laudo pericial, nos seguintes termos:

“Fls. 1460/1467: a impugnação repete pontos que já foram esclarecidos pela perita, que pontuou que as operações de venda e compra concretizadas e registradas (em valores superiores à avaliação do imóvel avaliado) sequer estão na mesma região de influência do imóvel avaliando, estando os imóveis indicados pela exequente em dos zoneamentos mais restritivos do município de São Paulo.

Homologo o laudo pericial de fls. 1204/1264, ratificado pelos esclarecimentos de 1418/1425, e fixo a avaliação do imóvel

penhorado em R\$14.332.000,00 (quatorze milhões, trezentos e trinta e dois mil reais) para o mês de setembro de 2024.”

Aduz o agravante, em síntese, que no curso da demanda foi penhorado o imóvel matriculado sob o nº 76.630, do 14º CRI de São Paulo/SP e avaliado pelo valor de R\$ 14.493.300,00. Assevera que em duas oportunidades os leilões restaram negativos, observando que *“diversos interessados na compra do bem alegaram que a avaliação do imóvel está superestimada, não refletindo a realidade do mercado”* (fl. 6). Destaca que foi realizada nova avaliação do imóvel que atribuiu valor de mercado de R\$ 14.332.000,00 (fls. 1204/1264 dos autos de origem). Verbera que, diante das inconsistências, apresentou avaliação mais adequada ao imóvel, além de quesitos suplementares (fls. 1281/1401), que foram respondidos pela *expert*. Não obstante, apresentou quesitos complementares, que foi indeferida pelo juízo, sob o fundamento de que os pontos questionados seriam repetitivos e já teriam sido esclarecidos pela perita. Aduz que apresentou esclarecimentos complementares baseados em fatos consolidados de operações de compra e venda ou alienação fiduciária concretizada e devidamente registrada, observando que a avaliação realizada pelo seu assistente técnico apresenta variação de 60 a 50% a menor do que foi avaliado pela *expert*, ressaltando que o trabalho realizado por ela foi amparado em anúncios de venda, o que não corresponde ao efetivo valor negociado na região avaliada. Acrescenta que a afirmação da perita *“reflete o desconhecimento do procedimento de financiamento imobiliário ofertado pelos agentes financeiros na atualidade.”* (fl. 11), reiterando que a *expert* concluiu seu laudo com base em ofertas de vendas publicadas em meios digitais e não com base nas escrituras públicas, que possuem maior relevância. Reitera que o laudo apontou valor incorreto quanto à área máxima de construção permitida e quanto ao zoneamento em que estabelecido o imóvel avaliado. Forte nessas premissas, propugna pela reforma da r. decisão agravada, para que a perita seja intimada a responder a impugnação e quesitos complementares ofertados, bem como que seja considerada as amostras apresentadas, que se referem aos negócios imobiliários efetivamente concretizados para apuração do valor do bem imóvel penhora, em substituição aos comparativos de ofertas de venda em publicações digitais.

O recurso foi recebido no efeito devolutivo (fls. 320/322).

Intimado, o agravado apresentou contrarrazões (fls. 326/338).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se, na origem, de execução de título extrajudicial (nº 0219053-67.2006.8.26.0100), ajuizado por ServCred Empreendimentos Imobiliários Ltda. em face de Fernando Nami Haddad e Miriam Saade Haddad, para cobrança do valor de R\$ 139.337,60 (valor histórico em 24/10/2006).

No *iter* procedimental, foi penhorado o imóvel inscrito sob a matrícula nº 76.630, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com nomeação de perito judicial para avaliação do bem (fls. 538 dos autos de origem).

O i. *expert* Diogo Kataoka entregou o parecer técnico de avaliação mercadológica com 73 laudas, em que concluiu os seguintes termos:

*“Em vistoria realizada segundo a NBR nº 14.653-1 e 14653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, estando o **IMÓVEL AVALIANDO** livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, **CONCLUIMOS** que:*

*O Valor do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 14.493.300,00** (Quatorze milhões, quatrocentos e noventa e três mil e trezentos Reais).*

Por tratar-se de um Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização socioeconômico semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.”

Após manifestação das partes pela concordância com o parecer técnico (fls. 1015 e 1019 dos autos de origem), o juízo homologou o laudo pericial (fl. 1.022 dos autos de origem). Ato seguinte, o imóvel foi levado a leilão (fls. 1.033/1.035 dos autos de origem).

Nessa oportunidade, o leiloeiro informou que o leilão restou em resultado negativo, observando que *“foi procurado por diversos interessados que alegaram que a avaliação do imóvel está superestimada, não refletindo a realidade de mercado, e que estariam dispostos a arrematar em novas condições e valores”*.

Outrossim, aduziu que recebeu duas propostas, nos valores de R\$ 2.700.000,00 e R\$ 2.500.000,00 (fls. 1.148/1.149 dos autos de origem).

Em razão do resultado negativo, o exequente requereu nova avaliação do imóvel, porquanto foi aduzido “o *descompasso da avaliação realizada, se comparada com o valor de outros imóveis similares na região.*” (fl. 1.157 dos autos de origem).

Ausente impugnação da executada, o douto juízo *a quo* deferiu nova avaliação do imóvel, nomeando a perita Flávia Aruta Mantovani (fl. 1.169 dos autos de origem).

O novo parecer técnico foi apresentado aos autos (fls. 1.204/1.264 dos autos de origem), com a conclusão nos seguintes termos:

“O valor de mercado do imóvel localizado na Rua Cel. Raul Humaitá, 61 – Vila Uberabinha – São Paulo/SP, calculado conforme metodologia já explicada anteriormente é de:

R\$ 14.332.000,00 (quatorze milhões, trezentos e trinta e dois mil reais) para o mês de **setembro de 2024**.

Ressalta-se que conforme a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP- 2011 valor de mercado é:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.”

O exequente impugnou o laudo, oferecendo quesitos suplementares e manifestação técnica do seu assistente (fls. 1.281/1.401 dos autos de origem), os quais foram respondidos pela perita do juízo (fls. 1.418/1.425 dos autos de origem).

Ainda irrisignado, o exequente impugnou o laudo pericial e ofereceu quesitos complementares (fls. 1.460/1.467 dos autos de origem).

No entanto, sobreveio a r. decisão agravada, rejeitando a impugnação e homologando o laudo pericial, nos seguintes termos:

“Fls. 1460/1467: a impugnação repete pontos que já foram esclarecidos pela perita, que pontuou que as operações de venda e compra concretizadas e registradas (em valores superiores à avaliação do imóvel avaliado) sequer estão na mesma região de influência do imóvel avaliando, estando os imóveis indicados pela exequente em dos zoneamentos mais restritivos do município de São Paulo.

Homologo o laudo pericial de fls. 1204/1264, ratificado pelos

esclarecimentos de 1418/1425, e fixo a avaliação do imóvel penhorado em R\$14.332.000,00 (quatorze milhões, trezentos e trinta e dois mil reais) para o mês de setembro de 2024.” (fl. 1.468 dos autos de origem).

Tecidos referidos apontamentos, malgrado as consideradas alegações do agravante, o recurso não comporta provimento.

Com efeito, insurge-se o agravante contra o laudo pericial, aduzindo (i) utilização de parâmetros inadequados para a avaliação do imóvel; (ii) aplicação errônea da legislação de zoneamento; (iii) irrelevância da distinção do zoneamento entre o imóvel periciado e aqueles apresentados pelo assistente técnico da agravante; e (iv) incompletude do laudo ao deixar de apreciar o potencial para incorporação imobiliária.

Por proêmio, cumpre observar que a nova avaliação é admitida nas hipóteses previstas no art. 873 do CPC:

Art. 873. É admitida nova avaliação quando:

I – qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;

II – se verificar, posteriormente, à avaliação, que houve majoração ou diminuição do valor do bem;

III – o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

Nesses termos, é cediço que uma segunda avaliação do imóvel já foi determinada pelo douto juízo *a quo* considerando o pedido do exequente (fl. 1.157 dos autos de origem) e a informação prestada pelo leiloeiro, no sentido de que avaliação estaria superestimada (fls. 1.148/1.149 dos autos de origem). Não obstante, o segundo laudo pericial (fls. 1.204/1.264 dos autos de origem) chegou em avaliação semelhante, no valor de R\$ 14.332.000,00.

Forte nessas premissas, compulsando os autos de origem, verifica-se que o segundo laudo pericial e os esclarecimentos posteriores analisaram todos os aspectos necessários para a avaliação do imóvel, com fundamento técnico robusto em métodos de avaliação mercadológica.

Com efeito, o laudo pericial ponderou, quanto à vistoria, (i) a localização; (ii) as características da região; (iii) as características do terreno; (iv) as características da construção; e (v) as classificações quanto ao padrão construtivo e ao estado de conservação.

De seu turno, quanto à avaliação, considerou (a) o método de avaliação comparativo direto, pela técnica de tratamento por fatores, bem como pelo método evolutivo; (b) valor do terreno, em comparação com outros nove semelhantes, ponderando as seguintes variáveis: fator localização, área, padrão construtivo, topografia, múltiplas frentes e zoneamento; e (c) valor da benfeitoria. Outrossim, produziu diagnóstico de mercado, conforme zoneamento da cidade de São Paulo/SP, considerando o uso e parcelamento do solo urbano.

De seu turno, verifica-se que o agravante apresentou “*dados de 18 imóveis na região de influência selecionada*” (fl. 1.283), consignando que, “*para a região avaliada, os imóveis teriam sua avaliação por metro quadrado estipulado entre R\$ 8.402,17 e R\$10.269,32.*” (fl. 1.285).

Não obstante, não possui verossimilhança, pelas máximas da experiência, plenamente válidas como meio de prova (Michele Taruffo, *La prova dei fatti giuridici*, Milano, Giuffrè, 1992; Friedrich Stein, *Das Private Wissen des Richters*, C.F. Müller Verlag), inclusive corroborando o laudo da i. *expert*, que o imóvel seja avaliado em R\$ 9.300,00/m², nas mesmas condições de localização, características da região e do terreno, características da construção e classificações quanto ao padrão construtivo e ao estado de conservação.

Nesses termos, ainda que a avaliação pudesse se dar por “*operações de venda e compra ou alienação fiduciária concretizadas e devidamente registradas*”, como requer o agravante (fl. 8 deste recurso), a adoção pela perita judicial do denominado “*método comparativo direto*” (de dados do mercado) não representa qualquer irregularidade, mas está de acordo com as normas da ABNT (NBR 14653-1, item 7.5 “Escolha de Metodologia, *in verbis*: “*A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, (...)*”).

Nesses termos, colaciona-se precedentes desta Corte de Justiça em que o método adotado tem sido prestigiado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – INDENIZAÇÃO POR USO EXCLUSIVO DE BEM COMUM – LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA

DECISÃO QUE HOMOLOGOU O RESULTADO DA PROVA PERICIAL – INCONFORMISMO – REJEIÇÃO – **Prova pericial cujas conclusões resultam da aplicação do método comparativo direto, preferencial na avaliação do mercado de locação de imóveis urbanos Impugnação ao conteúdo do laudo que não evidencia vícios na metodologia empregada ou na conclusão alcançada** – Inexistência de parecer técnico divergente capaz de demonstrar eventual desacerto técnico no decorrer da produção da prova ou em suas conclusões **Decisão mantida NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.**” (Agravado de Instrumento nº 2185655-11.2023.8.26.0000, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alexandre Coelho, j. 29/11/2023 – destaques nossos).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Extinção de condomínio. Avaliação do imóvel. Leilão. **Laudo elaborado por perito judicial pelo método comparativo direto. Impugnação da agravante que não abala a avaliação realizada.** Inocorrência de qualquer uma das situações previstas nos arts. 480 e 873 do CPC, em que é admitida a realização de nova avaliação. Precedentes. Recurso desprovido.” (Agravado de Instrumento nº 2232997-18.2023.8.26.0000, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Coelho Mendes, j. 19/10/2023 – destaques nossos)

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Decisão agravada que homologou laudo pericial correspondente ao valor de 03 imóveis penhorados – Inconformismo da devedora – Pedido para nova perícia ou acolhimento de sua avaliação mercadológica – Impossibilidade – **Perícia que considerou acabamento e estado de conservação, destacando problemas passíveis de reparo – Discorreu sobre a metodologia empregada, e considerou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que leva em consideração cenário do mercado imobiliário** – Decisão mantida – Agravado desprovido.” (Agravado de Instrumento nº 2294398-52.2022.8.26.0000, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Hertha Helena de Oliveira, j. 14/03/2023 – destaques nossos)

Agravado de instrumento. Ação pauliana. Cumprimento provisório de sentença. Recurso interposto contra decisão que homologou o laudo pericial de avaliação do imóvel penhorado, rejeitando a impugnação dos agravantes. **Insurgência contra adoção do "método comparativo direto de dados de mercado" para avaliação do imóvel. Metodologia que está em conformidade com as normas da ABNT e com a pacífica jurisprudência desta Corte. Laudo pericial suficientemente fundamentado. Localização do bem, melhoramentos públicos e condições físicas das edificações que foram analisadas pelo perito judicial. Conteúdo dos pareceres dos assistentes técnicos dos agravantes que não abalam a conclusão do laudo de avaliação.** Eventuais distorções do valor do bem que podem

ser sanadas na própria hasta pública, pelo mecanismo da oferta e demanda. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2024597-62.2024.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 38ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/07/2024; Data de Registro: 22/07/2024 – destaques nossos)

Nesses termos, não há violação ao contido nos arts. 108 e 215, do Código Civil, além do inciso IV, do art. 374, do Código de Processo Civil, apenas em razão de utilização de método diferente do qual o agravante entende como correto.

Sob outro vértice, o agravante aduz o equívoco na resposta da perita quanto ao quesito nº 2 (fl. 1.421 dos autos de origem) e pondera a questão de perspectiva de incorporação imobiliária.

No entanto, ainda que a perita tenha deixado de considerar a possibilidade da edificação de dois pavimentos no terreno, o que permitiria a construção máxima de 666,00m² (fls. 12/13 deste recurso), além de não ter considerado o potencial para incorporação imobiliária, é cediço que o laudo pericial se limita a produção de um valor de mercado do imóvel, consoante os métodos e padrões de avaliações já mencionados, de forma que eventual incorporação imobiliária a ser construída no imóvel foge ao escopo da perícia.

Por fim, não merece acolhimento a alegação de irrelevância da distinção do zoneamento entre o imóvel periciado e aqueles apresentados pelo assistente técnico da agravante, com fundamento no mesmo coeficiente máximo de aproveitamento para ambos os zoneamentos.

Com efeito, conforme consignou a i. expert:

“Primeiramente, cabe destacar que os imóveis apresentados pela Autora não estão na mesma região de influência do imóvel avaliando. Os imóveis listados às fls. 1295 estão situados, na maioria, na ZER-1 (Zona Exclusivamente Residencial), conforme imagem abaixo. Ou seja, é um dos zoneamentos MAIS RESTRITIVOS do município de São Paulo ficando à frente apenas das ZPDS (Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável) e das ZEPAM (Zona Especial de Proteção Ambiental).” (fl. 1.422 dos autos de origem)

Forte nessas premissas, não é só o coeficiente máximo de aproveitamento que distingue os zoneamentos, como sugere o agravante. Destarte, a ZER-1 se constitui como zona exclusivamente residencial, de densidade demográfica

baixa. De seu turno, a ZM caracteriza-se como zona mista, que permite a coexistência de usos residenciais e comerciais em um mesmo terreno ou edifício. Nesses termos, é cediço que o uso e o parcelamento do solo urbano são diferentes.

Outrossim, ainda que a i. *expert* tenha considerado em sua comparação imóveis nas duas zonas mencionadas, é cediço que houve tratamento das diferentes características existentes entre os elementos comparativos, de forma não houve, ao contrário da manifestação técnica do assistente do agravante (fls. 1.291), cálculo de média simples de valores unitários. Nesse contexto, acolhe-se integralmente a justificativa apresentada pela perita:

“Ademais, ao analisar o parecer técnico, observa-se que os cálculos foram efetuados apenas com uma média simples sem, no entanto, homogeneizar(tratar) as diferentes características existentes entre os elementos comparativos, em desacordo, portanto com os requisitos normativos. O simples cálculo da média de valores unitários de elementos “comparativos”, como fez o Sr. Assistente Técnico da Autora, não é suficiente para se determinar o valor de mercado do imóvel, uma vez que não trata das diferenças entre os atributos dos elementos comparativos e do avaliando. Os dados amostrais, devem receber tratamento por fatores ou por inferência estatística, para a correta homogeneização de suas características, entre eles o zoneamento em que se encontram, conforme diretrizes normativas (...). Assim, ao aplicar-se a média simples sem o devido tratamento, deixa-se de considerar as características de cada elemento comparativo e suas diferenças em relação ao imóvel avaliando, encontrando-se valores para os quais não há qualquer fundamentação técnica, ou ainda, qualquer explicação.” (fl. 1.422 dos autos de origem).

Forte nessas premissas, irretocáveis os termos da r. decisão agravada, que homologou o laudo pericial e indeferiu a oferta de quesitos complementares (fls. 1.460/1.467 dos autos de origem), porquanto já considerados no laudo pericial e nos esclarecimentos da i. *expert* (fls. 1.204/1.264 e 1.418/1.425).

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

MARCO FÁBIO MORSELLO

Relator