



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000384668

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2023514-74.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SOLANGE DE SOUZA, é agravado BANCO ROYAL DE INVESTIMENTO S/A - MASSA FALIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente) E NELSON JORGE JÚNIOR.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

FRANCISCO GIAQUINTO

relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 46554

AGRV. Nº: 2023514-74.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

AGTE.: SOLANGE DE SOUZA

AGDO.: BANCO ROYAL DE INVESTIMENTO S/A - MASSA FALIDA

INTDO: IGARAÇU TRANSPORTES LTDA

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Decisão rejeitou impugnação, homologando laudo de avaliação do imóvel penhorado.

Preliminar – Nulidade da decisão agravada - Descabimento - Decisão fundamentada, entendendo o Juízo a quo o laudo de avaliação do imóvel penhorado foi devidamente elaborado - Preliminar rejeitada

Impenhorabilidade do imóvel por se tratar de bem de família -Tema não examinado ou decidido pelo Juiz a quo na decisão agravada - Impossibilidade de enfrentamento da matéria diretamente pelo Tribunal, sob pena de supressão de instância em ofensa ao duplo grau de jurisdição - Recurso não conhecido.

Impugnação ao laudo de avaliação do imóvel penhorado - Insurgência da executada – Descabimento – Avaliação elaborada mediante apresentação de dados técnicos utilizados – Ausência de elementos a demonstrar a incorreção da estimativa – Impossibilidade de nomeação de outro avaliador e nova avaliação – Recurso negado.

Recurso negado, na parte conhecida.*

Trata-se de agravo de instrumento de decisão de fls. 1558/1559, em ação de execução de título extrajudicial, movida pelo agravado em face da agravante e outro, que homologou o laudo pericial e fixou o valor do imóvel penhorado (matrícula nº 31.718 do 6º CRI de São Paulo) em R\$ R\$ 2.250.000,00, bem como deferiu a realização de leilão eletrônico.

Agrava a executada sustentando que em ambos os laudos apresentados pelo perito nomeado são incompletos, visto que não há menção aos acabamentos de alto padrão no imóvel. Aduz que a homologação do laudo sem a devida apreciação da impugnação fundamentada constitui violação ao contraditório e à ampla defesa. O laudo técnico particular elaborado pelo Engenheiro Hivanilson Marinho de Brito (CREA: 506950144) demonstrou, por meio de critérios técnicos objetivos e parâmetros de mercado, que o imóvel possui características que justificam sua avaliação em

R\$3.400.000,00, no entanto, o laudo judicial indicou valor substancialmente inferior. Afirma que a avaliação do imóvel em R\$ 2.250.000,00 afronta o artigo 891 do CPC. A realização de praça judicial com base em uma avaliação subestimada do imóvel acarretará grave e irreversível dano à executada. Além disso, alega que o imóvel constricto é bem de família, sendo impenhorável. Entende que a decisão agravada deva ser anulada, por não analisar devidamente a impugnação apresentada. No mérito, entende deve ser nomeado outro perito isento e a realização de nova avaliação pericial do imóvel, contemplando todos os elementos ignorados pelo perito judicial e assegurando uma valoração condizente com a realidade de mercado.

Recurso processado com efeito suspensivo e respondido (fls. 119/125).

A agravante se opôs ao julgamento virtual (fl. 113).

É o relatório.

VOTO

De início, verifica-se que o recurso não se enquadra na previsão no art. 937, VIII, do CPC, impossibilitando a sustentação oral pela parte. Assim, caso de manutenção do julgamento virtual do agravo de instrumento.

Trata-se de agravo de instrumento de decisão de fls. 1558/1559, em ação de execução de título extrajudicial movida pelo agravado em face da agravante e outro, que homologou o laudo pericial de avaliação do imóvel penhorado (matrícula nº 31.718 do 6º CRI de São Paulo) em R\$ R\$ 2.250.000,00, bem como deferiu a realização de leilão eletrônico.

O agravado move em face da agravante e Igarçu Transportes LTDA. execução por quantia certa contra devedor solvente de título extrajudicial, com base em contrato de mútuo bancário com garantia hipotecária (fls. 3/6 e 15/25 do processo nº0001923-19.2004.8.26.0003).

Para avaliação do imóvel dado em garantia, o d. juízo a quo nomeou perito judicial (fl. 1307).

O laudo avaliou o imóvel no valor de R\$1.770.000,00 (fls. 1354/1396).

Insurgiu-se a executada Solange impugnando o referido laudo de avaliação. Alegou que o *expert* apresentou um valor do metro quadrado muito inferior ao valor real de mercado, bem como desconsiderou benfeitorias e características essenciais do imóvel (fls. 1404/1410).

O perito prestou esclarecimentos (fls. 1416/1422). A executada reiterou a impugnação apresentada para retificação do laudo pericial e fixação do valor do imóvel em R\$3.400.000,00 (fls. 1429/1434). Ainda, exibiu avaliação elaborado pelo Engenheiro Hivanilson Marinho de Brito, CREA:5069501444, que avaliou o imóvel em R\$ 3.392.678,67 (fls. 1435/1466).

O *expert* manifestou-se solicitando a desconsideração do laudo anterior por ausência de vistoria interna (fls. 1476/1487).

Em novo laudo, avaliou o imóvel no valor de R\$ 2.250.000,00 (fls. 1488/1546).

O exequente manifestou ciência e requereu a autorização para realização de leilão eletrônico do bem (fl. 1550).

A executada Solange novamente apresentou impugnação à avaliação. Aduziu “*verifica-se que o laudo pericial, mais uma vez, deixou de considerar os acabamentos de alto padrão do imóvel da requerida, e ainda que o perito tenha apresentado elementos comparativos, tais parâmetros não são adequados para estabelecer uma equivalência justa, pois desconsideram aspectos intrínsecos ao imóvel em questão*”. Mencionou que o valor para o metro quadrado do bairro, principalmente na região da requerida, é muito superior ao indicado pelo *expert*. Pugna pela nomeação de novo perito de confiança, com a realização de nova avaliação, bem como a fixação de valor não inferior a R\$ 3.400.000,00 (fls. 1551/1557).

A Juíza *a quo* homologou o laudo de avaliação em decisão agravada assim fundamentada:

“Vistos.

Fls. 1550 e seguintes: Com efeito, o laudo pericial possui todos os requisitos legais, atendeu à sua finalidade, tendo sido elaborado por profissional competente e equidistante das partes, o qual respondeu a todas as indagações da parte executada, rechaçando as impugnações ao laudo apresentado, inclusive com a apresentação de novo parecer técnico, com os pontos trazidos à baila pela executada.

Além disso, bem avaliou interna e externamente o imóvel, sua localização e estado de conservação, indicando a metodologia utilizada, não sendo

suficiente, para diminuir ou afastar a conclusão do expert, o inconformismo da executada.

Logo, descabida a realização de nova perícia, cujo pleito, assim, fica indeferido.

Neste norte, homologo o laudo pericial e fixo o valor do imóvel penhorado em R\$ 2.250.000,00 (novembro/24).

Defiro, pois, o pedido de leilão eletrônico, a ser realizado pela empresa, RMoysés Leilões (www.rmoyses.com.br), indicado pelo exequente, nos termos do Provimento 1625/2009 do CSM.

(...)

Int.”

Meu voto nega provimento ao recurso, na parte conhecida.

De início, observa-se que a decisão recorrida não é nula, por se encontrar fundamentada, inexistindo afronta aos princípios da ampla defesa e do contraditório.

O Juízo a quo entendeu que o laudo pericial foi elaborado por profissional competente e equidistante das partes, respondeu a todas as indagações, avaliou interna e externamente o imóvel, sua localização e estado de conservação.

O inconformismo da parte executada não traduz nulidade na decisão agravada, rejeitando-se a preliminar arguida.

Não se conhece do recurso com relação a alegação de impenhorabilidade do imóvel por ser bem de família (fls. 15/17 do recurso), tendo em vista que o tema não foi deduzido e apreciado em primeiro grau, importando sua análise, neste momento, pelo Tribunal, em supressão de grau de jurisdição, em ofensa ao duplo grau de jurisdição.

No que tange a nomeação de outro perito e a realização de nova avaliação pericial do imóvel, tais postulações não prosperam.

Embora a executada alegue que os acabamentos de alto padrão presentes no imóvel não foram considerados pelo avaliador; que os imóveis utilizados para comparação de valores não podem ser aceitos como referência adequada para fins de avaliação; e que o laudo elaborado pelo seu engenheiro Hivanilson (laudo particular) indicou metro quadrado no valor de R\$ 11.087,18, a avaliação do perito judicial mostrou-se devidamente fundamentada.

Os argumentos apresentados na impugnação ao laudo de avaliação e trazidos nas razões do recuso não são suficientes para abalar o laudo elaborado.

Reza o art. 873 do CPC:

“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 no valor do bem;

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

De acordo com a previsão legal, a impugnação não se enquadra em nenhuma das hipóteses para realização de nova avaliação.

O laudo de avaliação foi elaborado secundado por elementos necessários para correta valoração (fls. 1488/1546).

Avaliou-se a localização do imóvel, topografia e melhoramentos públicos na região. Com relação às características intrínsecas ao imóvel, indicou-se todos os detalhes da construção, descreveu-se os pavimentos e áreas externas. Elencou-se os tipos de acabamentos das dependências, mencionando expressamente a existência de granito, mármore, madeira, cerâmica e porcelanato nos pisos, pintura em látex e azulejo nas paredes, além de pintura em látex e moldura em gesso no teto.

Considerou-se idade estimada da construção de 40 anos e o estado de conservação entre novo e regular. Exibiu-se fotos da rua, entrada, interior e área externa do imóvel, condizentes a todas as descrições feitas.

Descreveu minuciosamente o método comparativo, enquadrando a casa no Padrão Superior (abaixo apenas dos padrões Luxo e Fino), o que também corresponde com as características e imagens ofertadas no laudo.

Ademais, apresentou comparativo de preço de imóveis na mesma região, com características e tamanho semelhantes, estabelecendo o valor de R\$7.337,46 para o metro quadrado, chegando à avaliação de R\$ \$ 2.250.000,00 (novembro/ 2024).

Além disso, ressalta-se que o primeiro laudo realizado, havia enquadrado o imóvel no padrão Médio (fls. 1368) avaliando-o em R\$1.770.000,00 (fls. 1364/1396). No entanto, após a primeira impugnação da executada (fls. 1404/1410), o expert solicitou a desconsideração do documento por ausência de vistoria interna, realizando nova avaliação nos termos requeridos pela agravante.

Destaca-se que o segundo laudo enquadrou o imóvel em categoria acima da anterior (Padrão Superior – fl. 1518), avaliando-o em R\$ 2.250.000,00, quantia consideravelmente superior, em consonância com as benfeitorias internas da residência.

A avaliação particular trazida pela executada não pode ser considerada por não conseguir abalar a avaliação do perito equidistante dos interesses das partes e escorada em metodologia técnica.

Observa-se, portanto, que os argumentos alegados pela agravante denotam mera insatisfação com o resultado da avaliação e os indicativos feitos no laudo particular não são suficientes para infirmar as conclusões técnicas fundamentadamente adotadas pelo avaliador, sendo descabida a pretensão de nomeação de novo avaliador e nova avaliação.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial. Insurgência contra a r. decisão homologatória de avaliação. Impugnação da executada quanto ao trabalho do perito. Inadmissibilidade. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. MÉTODO COMPARATIVO. PESQUISA DO PREÇO DE LOTES SEMELHANTES. PRETENSÃO DA AGRAVANTE DE VALORIZAÇÃO DE BALDRAMES CONFORME OPINIÃO DE PROFISSIONAL CONTRATADO DE FORMA PARTICULAR. Descabimento. Expert nomeado pelo Egrégio Juízo a quo conforme a legislação de regência. Múnus público exercido a contento. Liberdade profissional na adoção do método avaliatório. Metodologia aplicada de forma minudente e fundamentada. Avaliação de particular não é suficiente para abalar a conclusão do perito judicial. Construções parciais que não significam automaticamente o incremento no preço do imóvel. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2249574-37.2024.8.26.0000; Relator (a): Ernani Desco Filho; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Penápolis - 3ª Vara; Data do Julgamento: 13/01/2025; Data de Registro: 13/01/2025)

CARTA PRECATÓRIA EXPEDIDA EM EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DECISÃO QUE AFASTOU A IMPUGNAÇÃO APRESENTADA PELO EXECUTADO E HOMOLOGOU O LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO – INTANGIBILIDADE – A avaliação do imóvel foi feita por perito habilitado do juízo, mediante aplicação de normas técnicas atinentes à matéria, cujos critérios de cálculo empregados não foram pontualmente rechaçados pelos devedores, que se limitaram a impugná-lo de forma simplista, por meio de comparativo com outros imóveis da região, sem força probante para infirmar o laudo - **Decisão mantida - Recurso desprovido.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2333586-81.2024.8.26.0000; Relator (a): Walter Fonseca; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024)

Agravo 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)

Por tais fundamentos, nega-se provimento ao recurso, na parte conhecida.

FRANCISCO GIAQUINTO

RELATOR