



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385346

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2059644-63.2025.8.26.0000, da Comarca de Itu, em que é agravante CELINA APARECIDA FERREIRA COZOLI, é agravado GAPLAN ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 38ª 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 Desembargadores SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente) E FERNANDO SASTRE REDONDO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ANNA PAULA DIAS DA COSTA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2059644-63.2025.8.26.0000

Agravante: Celina Aparecida Ferreira Cozoli

Agravado: Gaplan Administradora de Consórcio Ltda

Interessados: Carlos Alberto Tenca, Antonio Leonardo Cozoli, Benedito Aluir Cozoli, Maria Ruth de Oliveira Cozoli, Ápice Leilões e Sebastião Bombonato

Ação: Cumprimento de sentença

Origem: 3ª Vara Cível da Comarca de Itu

Juiz de 1ª Instância: Dr. Fernando França Viana

Voto nº 14.657

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que rejeitou requerimento de nova avaliação de imóvel. Possibilidade em razão do tempo decorrido desde a anterior. Pesquisa em *site* de anúncios de imóveis que indica que ter ocorrido relevante valorização do bem. Dicção do art. 873, II, do CPC. Decisão reformada.RECURSO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão copiada às fls. 15/16 destes autos que, após anulação de leilão e ordem de novo praceamento, determinou manutenção do laudo de avaliação constante nos autos apenas com sua atualização monetária.

Busca-se reforma do *decisum* monocrático porque: a) a avaliação impugnada completará 10 anos, pois o laudo é de 09.09.2015; b) tal circunstância, por si só, já evidencia alterações no preço; c) não bastasse, apresentou pesquisa de imóveis periféricos com valores muito superiores ao valor indicado no laudo de 2.016; d) valor atualizado, hoje em dia, é de R\$.1.493.600,00; e) trouxe pesquisas de imóveis em *sites* de

imobiliárias; f) imprescindível nova avaliação, sob pena de alienação do bem por preço vil e, assim, acarretar nulidade do leilão; g) colaciona jurisprudência; h) no mais, a região se valorizou com a duplicação da Rodovia SP-095; i) requer nova avaliação do imóvel. Pugna pela atribuição de efeito suspensivo (fls.01/11).

Tempestivo, o recurso foi recebido com atribuição do efeito suspensivo pleiteado para obstar a realização do leilão do imóvel (fls.35/36).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É a síntese do necessário.

Cuida-se de cumprimento de sentença em que a agravada busca satisfação de seu crédito no valor de R\$.379,27, válido em 1995 (fls. 113).

Ao longo da marcha processual foi penhorado o imóvel de matrícula nº 9.789 do CRI de Amparo/SP, cujo laudo de avaliação, realizado por perito judicial, foi acostado às fls. 728, apontando valor do imóvel em R\$.420.000,00. A data deste laudo é de 15.01.2016.

Na sequência, o bem foi arrematado em leilão, ocasião em que a agravante impugnou leilão e arrematação (fls. 1178/1185).

Após manifestações de todas partes, sobreveio a decisão vergastada, proferida nos seguintes termos:

"(...) Ante a impugnação de pg. 1.1178/1.1185, e manifestações de pg. 1.201 e 1.205, que vão ao encontro da manifestação do leiloeiro de pg.1.119/1.121, determino a realização de novo leilão judicial, restando prejudicado o já realizado. Comunique-se a Ápice Leilões para que providencie o necessário.

Defiro o levantamento do valor depositado ao sr. Sebastião Bombonato, que desistiu da arrematação (pg. 1.205), devendo o mesmo providenciar a juntada de formulário para expedição de MLE.

Sobre o pedido de nova avaliação do imóvel penhorado, em que pese o fato de que o valor será atualizado até o novo leilão a ser realizado, manifestem-se os demais interessados no prazo de 15 (quinze) dias.

Em caso de inércia, fica desde já mantido o laudo de avaliação constante dos autos".

Daí o inconformismo.

A decisão comporta reforma.

Diz o artigo 873, II, do Código de Processo Civil:

Art. 873 É admitida nova avaliação quando:

(...)

II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem...

In casu, a avaliação do imóvel *sub judice* foi realizada em 15.01.2016 (fls. 728), e somente em janeiro de 2.025 houve anulação do leilão e da arrematação, com ordem de realização de novo leilão, ou seja, há um lapso temporal considerável de 09 anos entre a avaliação do imóvel e a nova determinação de hasta pública.

Ainda que o mero decurso do tempo, por si só, não justifique a pretendida reavaliação imobiliária, passaram-se 9 anos desde a avaliação do imóvel pelo perito, sendo possível, diante do tempo decorrido, que o bem tenha se valorizado e a mera correção monetária do valor da avaliação não corresponda ao seu valor atual.

Ademais, os documentos colacionados aos autos pela agravante consistentes em pesquisas nos *sites* de imobiliária (fls.1190/1196) sugerem a ocorrência de alteração fática capaz de influenciar no preço do imóvel, o que recomenda a realização de nova avaliação, sob pena de arrematação do bem por preço vil.

Sobre o tema, precedentes do C.STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. DECURSO DE TEMPO CONSIDERÁVEL ENTRE A AVALIAÇÃO E A REALIZAÇÃO DA PRAÇA. AUSÊNCIA DE ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL. PREÇO VIL. AGRAVO NÃO PROVIDO. A realização de leilão mais de dois anos após a data em que feita a avaliação do imóvel é capaz de impor prejuízo ao executado, pois tal lapso temporal é suficiente para alterar substancialmente o valor do bem. 2. Ademais, é de se considerar que a variação do valor de imóveis perante o mercado imobiliário não ocorre pelos mesmos índices aplicáveis à dívida executada, de modo que se torna essencial que o leilão ocorra com base no valor atualizado do bem, para evitar descompasso entre o valor pago pelo arrematante e o verdadeiro valor do bem. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.130.982/PB, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/8/2017, DJe de 29/8/2017) (g.n.).

E desta Corte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – NOVA AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PENHORADOS – POSSIBILIDADE - avaliações realizadas em 2018 e 2021 – adequação ao mercado imobiliário - aplicação do artigo 873, II, do CPC

= agravada que concordou com o pedido da agravante – decisão reformada – recurso provido. (Agravado de Instrumento 2333619-08.2023.8.26.0000; Relator (a): Castro Figliolia; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Leme - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/04/2024; Data de Registro: 24/04/2024) (g.n.).

Agravado de instrumento - Cumprimento de sentença - Despesas condominiais inadimplidas - **Decisão que indeferiu o pedido de realização de nova avaliação no bem - Inconformismo - Acolhimento - Avaliação pericial realizada em junho de 2018 - Lapso temporal considerável – Evidente flutuação dos preços de imóveis comerciais na cidade de São Paulo, especialmente após a pandemia – Inteligência do artigo 873, II, CPC – Razoabilidade da realização de nova avaliação apontar, com elementos concretos, valorização ou desvalorização do imóvel** - - Precedentes do E. STJ e desta Corte - Recurso provido. (Agravado de Instrumento 2194399-92.2023.8.26.0000; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/04/2024; Data de Registro: 22/04/2024) (g.n.).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Indeferimento de realização de nova avaliação do imóvel penhorado. Inconformismo dos executados. Com razão. **Possível presumir que a avaliação realizada há nove anos não mais reflete a realidade do mercado imobiliário atual, já que a atualização do valor pela Tabela Prática deste TJSP (que não é vinculada à valorização imobiliária) pode se divorciar da real situação**

de mercado do imóvel, traduzindo-se em "fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação" (art. 873, III do CPC). Tempo exacerbado que autoriza excepcionar o entendimento que esta C. Câmara vem adotando no sentido de impor aos executados provar concretamente a desatualização da avaliação. Recurso provido. (Agravado de Instrumento 2157023-38.2024.8.26.0000; Relator (a): Roberto Maia; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/08/2024; Data de Registro: 13/08/2024) (g.n.).

Agravado de Instrumento. Execução. Locação. Decisão que rejeitou requerimento de reavaliação de bem. Insurgência. **Avaliação realizada em 2019. Possibilidade de nova avaliação em 2024 em razão do tempo decorrido desde a anterior. Pesquisa em site de anúncios de imóveis que indica que teria ocorrido relevante valorização do bem. Aplicação do art. 873, II, do CPC.** Agravado provido. (Agravado de Instrumento 2097063-88.2023.8.26.0000; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 29/05/2024; Data de Registro: 29/05/2024) (g.n.).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO. **Necessária a realização de avaliação do imóvel dado em garantia da dívida, e não a mera atualização monetária do valor de avaliação. Defasagem da avaliação do imóvel pelo decurso de tempo de mais de 10 anos. Possibilidade**

de valorização da área. Atualização do valor da avaliação potencialmente insuficiente por meio de adoção dos índices IGPM/FGV. Nova avaliação, agora judicialmente, devida nos termos do disposto no art. 873, inciso II, do Código de Processo Civil. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO. (Agravado de Instrumento 2335705-49.2023.8.26.0000; Relator (a): Emílio Migliano Neto; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/12/2024; Data de Registro: 16/12/2024) (g.n.).

1 - Agravado de instrumento – Execução de título extrajudicial
– 2 – Nova avaliação do bem penhorado - **Admissível a realização de nova avaliação do imóvel penhorado, com base no art. 873, III, do Código de Processo Civil, quando transcorrido lapso temporal considerável desde a primeira avaliação (no caso, nove anos)** - 3 - Recurso não provido. (Agravado de Instrumento 2322109-61.2024.8.26.0000; Relator (a): Miguel Petroni Neto; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/12/2024; Data de Registro: 02/12/2024) (g.n.).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. Impugnação rejeitada. Inconformismo das devedoras. Perícia avaliou imóvel penhorado em novembro/2020, arbitrado valor de R\$ 945.000,00. Avaliação realizada no auge da pandemia. **Tempo transcorrido e novas circunstâncias que justificam a realização de nova avaliação, nos termos do art. 873, II do CPC,** cujas despesas ficarão a cargo das devedoras.

Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (Agravado de Instrumento 2327644-05.2023.8.26.0000; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2024; Data de Registro: 06/02/2024) (g.n.).

Agravado de instrumento. Ação de reintegração de posse. Recurso interposto contra a r. decisão que indeferiu nova avaliação do imóvel. Imóvel avaliado em dezembro de 2019. **Decurso do tempo desde a avaliação do imóvel pelo perito que justifica a realização de nova avaliação. Precedentes. Documentos colacionados aos autos que sugerem a ocorrência de alteração fática capaz de influenciar no preço do imóvel.** Decisão reformada. Agravado de instrumento provido(Agravado de Instrumento 2132154-11.2024.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 29ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/07/2024; Data de Registro: 24/07/2024) (g.n.).

Logo, reforma-se a decisão vergastada para determinar nova avaliação do imóvel de matrícula nº 9.789 do CRI de Amparo/SP a ser realizada por perito judicial.

Ex positis, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, consideram-se prequestionadas e não ofendidas todas as normas jurídicas reportadas no curso do feito.

ANNA PAULA DIAS DA COSTA
Relatora