



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000390564

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Agravo de Instrumento nº 2034034-93.2025.8.26.0000, da Comarca São Paulo, em que é agravante KATIA BUCCOLO, é agravado RICARDO CESAR BUCCOLO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 23 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Nº 2034034-93.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Katia Buccolo

Agravado: Ricardo Cesar Buccolo

Juiz de primeiro grau: Paulo Lúcio Nogueira Filho

Voto nº 42.524

Agravo de instrumento. Ação de interdição em fase de cumprimento de sentença. Necessidade de realização de perícia técnica, ante a constatação de que as avaliações imobiliárias apresentadas por ambas as partes informaram valores muito discrepantes, em relação ao imóvel avaliado. Decisão agravada que homologou o valor apresentado pelo Exequente. Insurgência. Acolhimento, para determinar a realização de avaliação por profissional equidistante das partes. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento, tirado de ação de interdição, em fase de cumprimento de sentença, contra a r. decisão de pág. 353 do incidente de origem, em que o Magistrado “a quo” assim enunciou: “*Com razão o Ministério Público a fls. 351. As explicações apresentadas pelo curador dativo a fls. 345/347 são bastante satisfatórias de modo que devem ser acolhidas para o fim de validar as avaliações apresentadas a fls. 262/299, sendo desnecessária a avaliação por perito judicial, o que só viria a retardar ainda mais a marcha processual em prejuízo do exequente. Diante do exposto, homologo a avaliação pelo maior valor apresentado pelo exequente, qual seja, R\$ 160.000,00 (fls. 262/265). Cumpra-se o mais que dos autos consta, requerendo o que de direito para prosseguimento do feito*”.

2034034-93.2025.8.26.0000

Voto nº 42.524



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Alega a Executada, em síntese, que a r. decisão agravada comporta reforma, para que seja determinada a realização de perícia técnica, no caso em tela. Esclarece que a questão se refere à avaliação de bem imóvel, localizado em região absolutamente valorizada de São Paulo, cuja avaliação homologada pelo Juízo é aviltante. Refere que deve ser evitado que o imóvel seja adjudicado pelo Exequente por valor irrisório. Esclarece ter apresentado avaliação contrária à apresentada pelo Agravado, também realizada por profissional habilitado no mercado imobiliário. Enuncia que a avaliação homologada se encontra em total desacordo com o valor de mercado, em razão das características gerais de sua localização. Afirma que o Magistrado não pode se basear na manifestação do curador dativo, uma vez que tem total interesse no deslinde da questão, de forma favorável ao Exequente. Informa que, embora se trate de uma construção antiga, observa-se, pelas fotos acostadas, que se trata de estrutura bem sólida, sem qualquer tipo de fissura ou rachadura ou qualquer tipo de dano estrutural, que permita ter sido avaliado por valor tão vil, como o homologado. Alega que, diante dos trabalhos de avaliação realizados e trazidos ao processo, os quais apresentaram grande divergência em seus resultados, não poderá o Juízo estabelecer prejuízo efetivo à Executada. Pede seja a r. decisão reformada, a fim de que seja nomeado perito avaliador, com vistas a estabelecer o valor de mercado, com correta análise das condições do imóvel, quanto à localização e expectativa de mercado futuro para o local, assim como quanto às suas características e situação estrutural. Pugna pela concessão de efeito suspensivo.

Recurso tempestivo e isento de preparo, por ser a Agravante beneficiária da Justiça gratuita (pág. 22 do incidente).

Foi concedido o efeito suspensivo pleiteado. Determinado o cumprimento do art. 1.019, II, do CPC (pág. 06), a contraminuta foi ofertada, com documentos (págs. 10/17 e 18/23).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O parecer da Procuradoria Geral de Justiça (págs. 27/29), foi pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

Ressalvado o convencimento do n. Magistrado “a quo” e da D. Procuradoria Geral de Justiça, o presente recurso merece prosperar.

Pelo que se extrai do incidente de origem, de rigor o acolhimento da insurgência da Executada, ora Agravante, quanto à necessidade de realização de avaliação do imóvel, objeto da controvérsia, por meio de perícia técnica, a ser indicada no Juízo de origem.

Como bem referiu o i. Representante do Ministério Público de primeiro grau: “*Fls. 345/347. As explanações apontadas pelo curador dativo foram plausíveis o suficiente para serem aceitas. No caso de entendimento diverso, nada que opor à designação perícia por perito oficial*”.

Os valores das avaliações apresentadas por ambas as partes se deram em montante muito divergentes (R\$ 160.000,00 – pelo Exequente e R\$ 480.000,00 – pela Executada), extremamente discrepantes em seu resultado, correspondente a 200% de diferença, o que conduz ao entendimento de que seja prudente realizar uma avaliação mais equânime, por profissional equidistante das partes.

Ademais, não houve oposição à realização da perícia, tanto pelo Ministério Público, quanto pelo próprio Exequente (pág. 347 - incidente), o que conduz ao entendimento de que se faz necessária a realização da perícia técnica, como referido.

Por ter sido a perícia ora determinada pelo Colegiado, tendo em vista o requerimento da Agravante, o valor dos honorários deverá ser custeado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

por ela, nos termos do art. 95 do CPC, observado o benefício da Justiça gratuita deferido (pág. 22 – originário).

Diante do exposto, dou provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator