



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000392431

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2031255-68.2025.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que são agravantes MARIO JORGE NYARI, BUDAI INDUSTRIA SIDERURGICA LTDA, LUIZ CARLOS NYARI, JOSE ANTÔNIO NYARI e MARIA HELENA RICARDO NYARI, é agravado BANCO DO BRASIL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª 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 JACOB VALENTE (Presidente) E SANDRA GALHARDO ESTEVES.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

ALEXANDRE DAVID Malfatti
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2031255-68.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: MÁRIO JORGE NYARI

AGRAVADO: BANCO DO BRASIL S/A

ORIGEM: 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE BARUERI

VOTO Nº 15.206

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA. PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. DESNECESSIDADE. *Recurso tirado de decisão que indeferiu o pedido para que fosse realizada nova avaliação do imóvel penhorado. Desnecessidade. Executado que não trouxe circunstâncias específicas que pudessem infirmar a avaliação já realizada nos autos de origem, sem apontar dados concretos que levassem à conclusão de que o valor concluído pelo perito estivesse incorreto. Laudo pericial confeccionado (fls. 1089/1124 da origem) que levou em consideração, dentre outros quesitos, a localização do imóvel, a idade de sua edificação, a planta arquitetônica arquivada e até mesmo o estado de conservação do interior do imóvel. Inocorrência das hipóteses do artigo 873 do Código de Processo Civil. Precedentes do TJSP, incluindo-se desta Turma Julgadora.*

DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por MÁRIO JORGE NYARI no âmbito da execução de título extrajudicial de nº 1007336-96.2021.8.26.0068, movida por BANCO DO BRASIL S/A. *Trata-se de agravo de instrumento interposto em face de r. decisão que indeferiu o pedido para que fosse realizada nova avaliação do imóvel penhorado.*

O executado interpôs agravo de instrumento (fls. 1/11), insurgindo-se contra decisão que rejeitou o pedido de realização de nova perícia no imóvel penhorado. Ressaltou que: *"A avaliação do imóvel por oficial de justiça ou por expert, consoante já exposto deve ser realizada de forma plena, ou seja, para que se consigna uma avaliação fidedigna (ainda que por método comparativo), se faz necessário preencher a perícia com todos os elementos necessários, de forma que a avaliação efetivamente seja conclusiva. Contudo, nesse sentido, a perícia se fez absolutamente falha no preenchimento dos requisitos necessários, do imóvel objeto do item 2.4 - Residência Al. Bem te ví, 139 – Morada dos Pássaros (Fls. 1117/1123), especialmente pelo fato de que o perito não adentrou no imóvel para que pudesse efetivamente promover uma avaliação fidedigna, com o real valor de mercado do imóvel. (...) Ou seja, não há se afirmar o valor do bem penhorado, apenas respaldado no preço médio de mercado, é que*

seja considerada suas dimensões, localização, benfeitorias, acabamentos, estado de conservação etc.; especialmente quando falamos de um imóvel que jamais foi habitado, ou seja, encontra-se no mais perfeito estado de conservação, possuindo acabamentos do mais alto luxo. 2.8 Há que se frisar que o perito tirou fotos da área externa da casa onde conseguiu acesso, e através das janelas, mas, em nenhum momento adentrou efetivamente no imóvel, POIS CONSOANTE JÁ DITO, O IMÓVEL ENCONTRA-SE TRANCADO E SOMENTE O AGRAVANTE POSSUI AS CHAVES DO IMÓVEL. Ou seja, a avaliação considerou exclusivamente PREÇO MÉDIO (pesquisa de mercado) para apurar o valor do imóvel, e deixou de apreciar outros fatores que sem dúvida alguma elevam o preço fixado. (...) A avaliação, deve conter, sob pena de nulidade, e de ser necessária nova avaliação a especificação dos bens com suas características, o estado em que se encontram, bem como seu valor. Ora, se o l. Perito não adentrou ao imóvel como pode cumprir os requisitos avaliativos postulados no artigo 872 do NCPC, quais sejam a especificação dos bens com suas características, o estado em que se encontram, bem como seu valor."

A decisão recorrida foi proferida nos seguintes termos (fls. 1563/1566 da origem):

"Vistos.

(...)

Inicialmente, observo que houve a avaliação de vários imóveis, cujo laudo encontra-se às fls. 1089/1124 e que a impugnação de fls. 1154/1157 e 1454/1457 pelo executado Mario Jorge se refere apenas ao imóvel situado na Al. Bem te ví, 139 Morada dos Pássaros.

A impugnação à avaliação supramencionada merece acolhimento.

Isso porque o sr. Perito é de confiança do juízo e o sr. Perito utilizou o método comparativo direto pautado em características similares, conforme constou no laudo, especificamente, às fls. 1114/1123, ratificado nos esclarecimentos apresentados, às fls. 1171/1172.

Ademais, o sr. Perito esclareceu que houve vistoria no imóvel realizada em conjunto com a administração do condomínio e arquiteta responsável pelo setor de cadastro (fls. 1172), o que pode ser confirmado pela foto da parte interna da residência, às fls. 1115.

Somado a isso, observo que as características do imóvel constaram no laudo (fls. 1114/1123).

Mesmo que assim não fosse, o executado impugnante não trouxe aos autos qualquer avaliação para contrapor à avaliação do sr. perito, ou mesmo indicou/comprovou a eventual existência de benfeitorias expressivas que pudessem alterar o valor do bem, o

que era seuônus, a fim de comprovar eventual disparidade do valor trazido com o valor de mercado do imóvel.

Assim, inexistem razões para não dar credibilidade à avaliação realizada pelo sr. perito, às fls. 1089/1124, devendo ser homologada, o valor do imóvel impugnado no valor de R\$1.600.000,00 (Um milhão e seiscentos mil reais).

Desse modo, homologo o valor das avaliações dos imóveis penhorados, às fls. 762/765, indicados em resumo, às fls. 1123, relativo a data do laudo (julho de 2024).

(...)"

O recurso foi processado sem efeito suspensivo (fls. 15/21).

O agravado ofertou resposta (fls. 33/36).

E houve oposição ao julgamento virtual (fls. 28/29).

É O RELATÓRIO.

Recurso formalmente em ordem, devidamente processado e tempestivo. Preparo recursal regularmente recolhido (fls. 12/13).

De início, apesar da expressa oposição da parte (fls. 28/29), o presente recurso será submetido a julgamento virtual, nos termos do art. 1º, § 2º, da Resolução nº 549/2011, com redação dada pela Resolução nº 903/2023, ambas do C. Órgão Especial deste E. Tribunal, dada a impossibilidade legal ou regimental de sustentação oral no julgamento de embargos de declaração, agravos de instrumento (salvo aqueles referentes às tutelas provisórias) e agravos internos (salvo aqueles referentes à extinção da ação rescisória, do mandado de segurança e da reclamação originárias).

Fixada tal premissa, passa-se ao julgamento.

PASSO A ANALISAR O RECURSO.

Trata-se de recurso tirado de decisão que rejeitou o pedido de realização de nova perícia no imóvel penhorado.

O recurso não comporta provimento.

O artigo 873 do CPC prevê em seus incisos as hipóteses em que é cabível nova avaliação de bens:

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 no valor do bem;

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

Com efeito, ao menos em sede liminar, verifica-se que o executado não trouxe circunstâncias específicas que pudessem infirmar a avaliação já realizada nos autos de origem, nos termos do artigo 873 do CPC, sem apontar dados concretos que levassem à conclusão de que o valor apontado pelo perito estivesse incorreto.

No caso em análise, trata-se de bem imóvel cuja mudança na avaliação deveria ser ainda mais bem justificada, não bastando apenas a alegação de que o perito deveria adentrar no imóvel para "*promover uma avaliação fidedigna*" (fl. 6, item 1.5).

O laudo pericial confeccionado (fls. 1089/1124 da origem) levou em consideração, dentre outros quesitos, a localização do imóvel, a idade de sua edificação, a planta arquitetônica arquivada e até mesmo o estado de conservação do interior do imóvel:

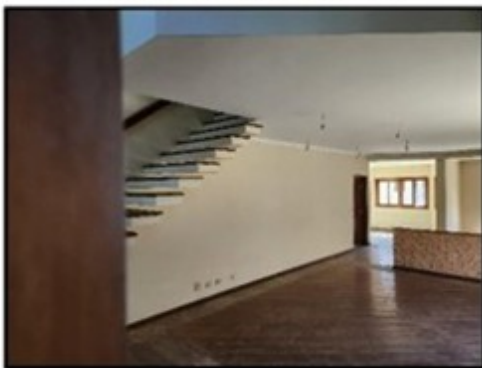
A idade da edificação foi estimada em 22 anos. Na ocasião da vistoria a residência se encontrava desocupada. Em função de seu estado geral de conservação foi adotado o item “e” – necessitando de reparos simples.



Vista da fachada da residência



Fachada lateral do imóvel



Vista interna do primeiro pavimento



Vista lateral

Ademais, vê-se que a fotografia que captura o interior do imóvel, por si só, não guarda similaridade com a narrativa do agravante, de que possui “acabamentos do mais alto luxo” (fl. 8).

Essa prova, aliás, poderia ter sido juntada pelo próprio agravante em primeiro grau, o que não se verificou.

Isto é, em sede de juízo perfunctório, não se verificou a ocorrência da hipótese prevista no inciso II do art. 873 do CPC, isto é, erro na avaliação do bem.

Sobre o tema, confirmam-se precedentes desta Turma julgadora, com destaque às seguintes ementas:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA. PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO. DESNECESSIDADE. AGRAVO IMPROVIDO. Trata-se de agravo de instrumento interposto em face de r. decisão que indeferiu o

pedido para que fosse realizada nova avaliação do imóvel penhorado. Penhora em questão que recai sobre o bem imóvel inscrito sob o nº 108.220 do CRI/SP (vaga de garagem em condomínio residencial). Já foi realizada avaliação do valor do imóvel. Pedido de nova avaliação. Desnecessidade. Inocorrência das hipóteses do artigo 873 do Código de Processo Civil. Precedentes do TJSP, incluindo-se desta Turma Julgadora. Desnecessária também a nomeação de administrador apenas para verificar a possibilidade de locação do bem. Medida que pode ser realizada pelo credor interessado. DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO." (Agravado de Instrumento 2386767-94.2024.8.26.0000, de minha relatoria, julgado em 18/12/2024)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ADJUDICAÇÃO – insurgência em face da decisão pela qual foi homologado o laudo pericial de avaliação dos bens imóveis penhorados, bem como afastadas as alegações deduzidas pela agravante para impedir a adjudicação de um desses bens (parte ideal de 50% de imóvel) – pendência de embargos à penhora que não impede o prosseguimento da execução, visto que foram expressamente recebidos sem efeito suspensivo, por meio de decisão não recorrida – adjudicação condicionada à prestação de caução enquanto não julgados os referidos embargos – determinação, em ação de extinção de condomínio, de alienação dos bens componentes da sociedade conjugal havida entre a agravante e seu ex-marido que, igualmente, não afeta a excussão do imóvel no processo de origem – ex-marido que também é parte passiva na execução – alegação de que a suposta indivisibilidade do imóvel inviabiliza a adjudicação – alegação descabida – bem com matrícula própria – metade ideal remanescente que já pertence ao agravado – alegações em contrariedade do laudo pericial de avaliação deduzidas para amparar exceção de suspeição oposta contra o perito – exceção rejeitada por decisão preclusa – nova avaliação – descabimento – ausência de demonstração de qualquer das hipóteses a autorizar novo exame (art. 873 do CPC) – decisão mantida – agravo desprovido." (Agravado de Instrumento nº 2205415-14.2021.8.26.0000, 12ª Câmara de Direito Privado, Relator o Desembargador CASTRO FIGLIOLIA, julgado em 06/04/2022).

No mesmo sentido, confirmam-se precedentes de outras Câmaras de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça, sublinhados pelas suas ementas:

"CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Penhora. Imóvel. Avaliação. Prova emprestada de demanda na qual figura a executada. Pedido de nova avaliação. Desnecessidade. Inocorrência das hipóteses do artigo 873, do Código de Processo Civil. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO." (Agravado de

Instrumento nº 2196609-82.2024.8.26.0000, 38ª Câmara de Direito Privado, Relator o Desembargador FERNANDO SASTRE REDONDO, julgado em 12/07/2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO MONITÓRIA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PENHORA – Decisão agravada que rejeitou pedido de nova avaliação do bem, homologando laudo produzido pelo perito judicial e determinando a realização do leilão – Insurgência do executado – Descabimento – REALIZAÇÃO DE NOVA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – Desnecessidade – Ausência de demonstração no sentido da ocorrência de grande valorização do imóvel a justificar o acolhimento do pedido – Execução que se arrasta há muitos anos em decorrência da postura do próprio executado, que se opõe injustificadamente ao normal prosseguimento da demanda, inclusive com a repetição de pedidos já analisados pelo Juízo de primeiro grau – Atualização do valor da avaliação que deve constar no edital da hasta pública de modo a evitar o enriquecimento sem causa dos licitantes – Decisão mantida – RECURSO IMPROVIDO.” (Agravado de Instrumento nº 2331828-04.2023.8.26.0000, 32ª Câmara de Direito Privado, Relator o Desembargador LUIS FERNANDO NISHI, julgado em 23/02/2024).

Concluindo-se, nega-se provimento ao recurso.

Prequestionamento

Anoto o entendimento pacífico de que o órgão julgador não está obrigado a citar todos os artigos de lei ordinária, infraconstitucional, ou da Constituição Federal para fins de prequestionamento, no que se consideram automaticamente prequestionadas todas as disposições legais discutidas nos autos.

Por derradeiro, destaque-se que “Para que se tenha por configurado o pressuposto do pré-questionamento, é bastante que o tribunal de origem haja debatido e decidido questão federal controvertida, não se exigindo que haja expressa menção ao dispositivo legal pretensamente violado no especial” (vide: RSTJ 157/31, v.u., Acórdão da Corte Especial).

DISPOSITIVO.

Ante o exposto, pelo meu voto, NEGÓ PROVIMENTO ao recurso e mantenho a decisão recorrida por seus próprios fundamentos.

**Alexandre David Malfatti
Relator**