



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424569

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2359840-91.2024.8.26.0000, da Comarca de Olímpia, em que é agravante WESLEY DA SILVA RAMOS, são agravados LUCIANA BORGES VILELA e GUILHERME BORGES VILELA RAMOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2359840-91.2024.8.26.0000

Nº de Origem: 0002442-05.2020.8.26.0400

Agravante: Wesley da Silva Ramos

Agravados: Luciana Borges Vilela (por si e representado o filho menor) e Outro

Comarca: Olímpia – 3ª Vara Cível

MM. Juiz de 1ª instância: Maria Heloisa Nogueira Ribeiro Machado Soares

VOTO nº 52701

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de liquidação de sentença – Fase de liquidação – Inconformismo com a avaliação de bem imóvel sem a observância da regra do artigo 872, do CPC, bem como sem a consideração das características do bem objeto do litígio – Demonstrada a alegada falha apta a gerar desequilíbrio entre as partes – Preclusão da questão não configurada – Autorizada a realização de nova avaliação com a estreita consideração das características do bem englobado em negócio simula – Decisão modificada – Recurso provido.

RELATÓRIO.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão constante às fls. 12/13, dos autos originários, que, em ação de liquidação de sentença, lastreada na preclusão da manifestação

do demandado, rejeitou a impugnação apresentada em face das avaliações relativas aos bens imóveis objetos de reparação, homologando os valores apontados pelos oficiais de justiça, bem como determinando a continuidade do feito.

2. Inconformado, sustenta o agravante, em síntese, que não ocorre a preclusão da matéria, podendo os desacertos dos laudos ser reconhecidos a qualquer tempo diante da relevância. De outro lado, aponta a não observância da regra prevista no artigo 872, do Código de Processo Civil, tendo em vista que o oficial de justiça, não especificou o imóvel avaliado conforme exigência legal. Afirma ainda, que quando negociado o imóvel com terceiro, este consistia em mero terreno, sem qualquer edificação, mostrando-se abusiva que a avaliação incluía construção erigida após o negócio reconhecido como fraudulento.

3. Requer que a concessão do efeito suspensivo para impedir que a continuidade do processamento do efeito principal resulte em injustificado prejuízo ao agravante.

4. O recurso foi processado na forma de instrumento, sendo concedido o efeito suspensivo (fls. 267/269).

5. Apresentadas as contrarrazões às fls. 273/278 na qual defendida a manutenção do decidido.

FUNDAMENTOS.

6. O objeto do presente reclamo abrange o entendimento da magistrada singular que considerou a preclusão da questão trazida em sede de impugnação apresentada pelo executado, quanto ao valor da avaliação de bem imóvel.

7. Primeiramente, verifica-se que a questão relativa ao valor da avaliação do imóvel em questão, foi de fato controvertida na oportunidade da interposição da exceção de pré-executividade (fls. 114/122). Contudo, a decisão que rejeitou a impugnação do executado, não abordou o assunto, sendo forçoso concluir que a matéria não estava preclusa, podendo ser examinada.

8. Ademais, conforme já destacado na decisão preliminar, mostra-se necessário considerar que na certidão de fls. 71, o oficial de justiça atuante no feito, já destacou que o imóvel em questão havia sido erigido pelo novo proprietário, fato que encontra respaldo no documento de compra e venda do referido imóvel, no qual narrado que o negócio envolvia a aquisição de um terreno sem benfeitorias (fls. 235/237).

9. Neste quadro, diante ainda da determinação do artigo 873, inciso III, no qual aponta que é admitida nova avaliação, quando o magistrado tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao imóvel no primeiro levantamento de preço, resta reconhecer a efetiva possibilidade de risco econômico ao agravante, motivo pelo qual

autoriza-se a realização de nova perícia sobre o imóvel da matrícula nº 32640, a ser feito por oficial de justiça ou imobiliária da região, conforme o exame da pertinência da magistrada condutora do processo originário, para a devida apuração do valor de um terreno, sem benfeitorias, com as mesmas características do bem negociado. Destaca-se, ainda, que se realizada por oficial de justiça, deve-se atentar para os termos da norma prevista no artigo 872, do Código de Processo Civil.

10. Vale frisar que a reparação civil a ser liquidada consiste no valor atual do imóvel com as mesmas características daquele que foi objeto da negociação simulada já reconhecida na oportunidade judicial própria, vale repetir, um terreno, sem construção em sua área.

11. Assim, modifica-se o decidido para autorizar nova avaliação unicamente do imóvel objeto da matrícula 32640.

12. Pelo meu voto, pois, DOU PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR