



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000426109

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2381741-18.2024.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que são agravantes PAULO DE TARCIO CASARINI, RENATA FERREIRA CLETO e JOSÉ WALDEMAR JUNQUEIRA CLETO, é agravado UNICRED DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª 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 ROBERTO MAIA (Presidente sem voto), LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI E ÁLVARO TORRES JÚNIOR.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIA SALETE CORRÊA DIAS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

DP

Voto nº 16260

Agravo de Instrumento nº 2381741-18.2024.8.26.0000

Nº na origem: 1042809-10.2018.8.26.0114

Agravante: Paulo de Tarcio Casarini

Agravado: Unicred do Estado de São Paulo

Origem: Foro de Campinas – 5ª Vara Cível

Juiz prolator: Paulo César Batista dos Santos

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO. Decisão que homologou o laudo pericial realizado nos autos. Insurgência do executado, baseado em meros anúncios de imóveis semelhantes. AGRAVO DE INSTRUMENTO. Insurgência da parte que não apresenta qualquer critério técnico a questionar o trabalho realizado pelo Experto. Anúncios de imóveis que representam mera pretensão de venda e não substituem o trabalho técnico desempenhado. Preço estimado demonstrado com aplicação de “fator de oferta” para levar em conta a negociação praticada no mercado. Mero inconformismo que não implica no refazimento da perícia. RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 273 dos autos de origem, que homologou a avaliação do imóvel realizada por perito judicial, nos seguintes termos:

Observo que o perito cumpriu escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido, expondo corretamente o objeto da perícia, analisando-o tecnicamente, indicando o

método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou, chegando à conclusão quanto ao valor da avaliação. Em face do exposto, HOMOLOGO o laudo de avaliação e fixo o valor do imóvel em R\$46.349,00 (maio/2024). Consequentemente, AUTORIZO o levantamento integral dos honorários fixados em favor do I. Perito, mediante formulário MLE apresentado, a fim de que se proceda à transferência eletrônica de valores, com os devidos acréscimos legais. Requeira o credor o que de direito, em 15 dias. No silêncio, aguarde-se provocação em arquivo. Intimem-se.

Irresignada, recorre a parte executada, aduzindo, em apertada síntese, que: 1) o laudo pericial de avaliação não preenche os requisitos exigidos pelo artigo 473, III, do CPC; 2) o perito não veio a demonstrar ser o método utilizado o de fato aceito pelos especialistas da área; 3) apesar de utilizado o método comparativo direto de dados do mercado, não sequer fotos das salas comparadas e comprovação das referidas pesquisas de mercado, mas unicamente uma tabela com informações que não possibilitam identificação de procedência; 4) imóveis no mesmo edifício são vendidos a R\$ 57.500,00, não havendo motivo para a avaliação no valor de R\$ 46.350,00; 5) o valor apurado sobre o referido imóvel não se encontra em consonância com a realidade fática; 6) os imóveis da região possuem valores de venda a partir de R\$ 60.000,00; 7) o valor venal é de R\$ 85.083,73. Pugna pela concessão de efeito suspensivo e, ao fim, a reforma da r. decisão recorrida.

Recurso tempestivo, distribuído livremente a esta Relatora (fl. 13)

O recurso foi recebido com a concessão do efeito suspensivo (fls. 14/17).

Não apresentada contraminuta.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Trata-se na origem de Ação de Execução de Título Extrajudicial contra Devedor Solvente, objetivando a execução de Cédula de Crédito Bancária nº 2017090237, no valor de R\$ 36.172,48.

Citado para pagamento voluntário, as partes apresentaram minuta de acordo para pagamento de saldo devedor de forma parcelada, assim como, estabelecendo garantia de bem imóvel, sob a matrícula nº 43038 do 1º CRI de Campinas.

Noticiado o descumprimento do acordo, o exequente requereu a anotação da penhora pelo sistema ARISP (fls. 129).

A r. decisão de fls. 201 nomeou o perito Gilmar Saraiva para realizar a avaliação do bem constrito, o qual restou apresentado às fls. 216/217 e 219/224.

Após manifestação das partes (fls. 228 e 238/239), o perito judicial apresentou esclarecimentos (fls. 263/266).

Sobreveio, então, a r. decisão recorrida.

Pois bem.

Cinge a controvérsia no tocante a necessidade de refazimento do laudo de avaliação de imóvel penhorado, em razão da existência de anúncios de imóveis semelhantes em valores superiores ao apurado.

Respeitado entendimento, o recurso não comporta provimento.

Conforme já reconhecido na origem, as meras pesquisas apresentadas pelo executado, que representam ofertas de venda de imóveis aparentemente semelhantes ao penhorado, não são suficientes a afastar o trabalho técnico desempenhado nos autos.

Saliente-se que tais anúncios representam meras estimativas de venda declaradas de forma unilateral pelos respectivos anunciantes, não servindo ao reclamo.

Além disso, a estimativa realizada pelo Experto utilizou-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), não havendo elementos concretos a ensejar o refazimento dos trabalhos, ante o mero inconformismo da parte. Ademais, os imóveis analisados para comparação estão localizados no mesmo edifício, o que permite específico cálculo do valor do bem.

No mais, o perito foi restou claro da razão do valor ser estimado em preço menor do que as ofertas comparativas, já que há aplicação do “fator oferta”, considerando que nos anúncios aplicam margem de negociação entre o valor ofertado e o valor efetivamente negociado no momento da compra.

Da jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça, tem-se:

Agravo de Instrumento – Cumprimento de sentença – Liquidação – Insurgência contra decisão que homologou laudo pericial – Aptidão da expert para avaliação do bem – Prova pericial adequadamente realizada – Perita nomeada tem autonomia para realização de avaliação do imóvel – Laudo claro e extremamente técnico, tendo observado os critérios necessários para realização da prova necessária para a liquidação – Mera insurgência quanto ao laudo não justifica a realização de nova avaliação – Decisão mantida – Recurso improvido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2213259-10.2024.8.26.0000; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/10/2024; Data de Registro: 04/10/2024)

Agravo de Instrumento. Cumprimento de Sentença. Homologação de laudo pericial de avaliação de imóveis. Alegação de disparidade entre o valor pericial e o valor venal. Inexistência de elementos que justifiquem nova perícia ou arbitramento de valor conforme certidão. Perícia judicial fundamentada, técnica e imparcial, com ausência de erro ou dolo do perito. Prejuízo grave não comprovado. Inconformismo do recorrente sem respaldo técnico. Decisão mantida. Recurso desprovido

(TJSP; Agravo de Instrumento 2221471-20.2024.8.26.0000; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 6ª Câmara de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª
Vara Cível; Data do Julgamento: 04/10/2013; Data
de Registro: 06/09/2024)

Por fim, o valor venal do imóvel não reflete o importe praticado pelo mercado, não podendo ser balizado como parâmetro no caso.

Destarte, nada há que se modificar na r. decisão agravada.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO ao recurso**, nos termos da fundamentação supra.

MARIA SALETE CORRÊA DIAS
RELATORA