



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428405

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2085240-49.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes GRYPHON TRANSPORTES E SERVIÇOS LTDA. e ROBERTO VILLA REAL JÚNIOR, Interessados MULTITRADE COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA, BABYZINHO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FRALDAS LTDA, DEVA - INDUSTRIAL VALE DO ITAJAÍ LTDA, LABORATÓRIO FARMACÊUTICO ELOFAR LTDA, CRYSTAL FOMENTO MERCANTIL LTDA, MULTIQÚÍMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, UNION CAPITAL IMOBILIARIA SA e BRASPORTOS OPERADORA PORTUARIA S/A, é agravado HENRIQUE AUGUSTO MASCARENHAS JUNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44132.

Agravo de instrumento nº 2085240-49.2025.8.26.0000.

Comarca: São Paulo.

Agravante: Gryphon Transportes e Serviços Ltda. e outro.

Agravado: Henrique Augusto Mascarenhas Junior.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Penhora de imóveis. Decisão que homologou o laudo pericial. Pretensão pelos executados à nova avaliação, com diferente metodologia. Método comparativo direto que desconsidera o poder de capitalização do imóvel. Imóveis localizados em conjunto comercial, locados para relevante grupo econômico, em contrato de longo prazo. Peculiaridades apontadas pelos executados, devidamente fundamentadas, que devem ser observadas. Necessidade de complementação do estudo, inteligência do art. 873, I, do CPC. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão de fls. 2946/2947 dos autos do processo de origem que, em cumprimento de sentença, homologou o laudo de avaliação e os esclarecimentos prestados pelo perito nomeado.

Sustentam os agravantes, em síntese, que a homologação do laudo pericial ocorreu de maneira precipitada e irregular, sem observância plena dos princípios constitucionais do contraditório e ampla defesa; que o artigo 473, § 3º, do Código de Processo Civil, exige que o perito esclareça satisfatoriamente todos os quesitos apresentados, sob pena de nulidade; que o laudo pericial homologado apresenta omissão gravíssima, pois desconsidera que o empreendimento imobiliário em questão se enquadra como Empreendimento de Base Imobiliária (EBI), deixando de analisar os impactos financeiros dessa classificação; que, para

a apuração do valor do imóvel, deve ser levado em consideração não apenas a comparação estática com imóveis supostamente semelhantes, mas também a rentabilidade e a projeção econômica atrelada à destinação específica que se dá a cada um dos imóveis; que os agravantes fizeram expresso pedido para que o perito fosse intimado para calcular o valor dos imóveis com base no Método de Capitalização de Renda; e que a ausência de respostas adequadas compromete a fundamentação do laudo, e inviabiliza sua homologação sem a devida complementação.

A liminar foi deferida (fls. 430/431 do instrumento).

Houve resposta (fls. 435/443).

É o que importa ser relatado.

Considerando que o presente agravo de instrumento não comporta sustentação oral, não se vislumbrando, pois, prejuízo para as partes, e em observância aos princípios da celeridade e da efetividade da prestação jurisdicional, foi o recurso julgado virtualmente.

O agravo é de ser provido.

O agravado ajuizou em face de Gryphon Transportes e Serviços Ltda. e Roberto Villa Real Junior ação monitória (processo nº 0210541-27.2008.8.26.0100) que foi julgada procedente por sentença transitada em julgado em 11/06/2013 (fls. 141/146, 178/183 e 245 dos autos do processo de origem).

Iniciada a fase de cumprimento de sentença, em julho de 2013, o agravado pediu a satisfação de crédito no valor de R\$2.260.880,15 (fls. 271/281).

Pela decisão de fls. 373, foi deferida a desconconsideração inversa da personalidade jurídica das seis sociedades indicadas pelo agravado na petição de fls. 296/310, que foi confirmada por esta Colenda Câmara no julgamento do agravo de instrumento nº 2184365-73.2014.8.26.0000 (fls. 778/783).

Infrutíferas as diligências empreendidas para localizar bens passíveis de penhora, o agravado promoveu incidente de desconconsideração inversa da personalidade jurídica, objetivando a inclusão de Brasportos Operadora Portuária S/A e Union Capital Imobiliária S/A no polo passivo do cumprimento de sentença (fls. 1392/1416).

Conquanto rejeitado o pedido pelo Juízo *a quo* (fls. 1755/1756), referida decisão foi reformada por esta Colenda Câmara no julgamento do agravo de instrumento nº 2290327-75.2020.8.26.0000.

Em seguida, foi deferida a penhora dos imóveis descritos nas matrículas 6015, 6016, 6017, 6018, 6019, 6020 e 6021 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Florianópolis e a penhora no rosto dos autos dos processos nº 1014444-51.2019.8.26.0100 e 1059476-79.2019.8.26.0100 (fls. 1938).

Os executados Laboratório Farmacêutico Elofar, e Gryphon Transportes e Serviços Ltda. e Roberto Villa Real Junior ofereceram impugnação às penhoras (fls. 1943/1953 e 1955/1965).

Em atendimento à determinação do Juízo, Cooperativa de Crédito Maxi alfa de Livre Admissão de Associados – SICOOB MAXICRÉDITO apresentou informações sobre os contratos firmados com a executada Laboratório Farmacêutico Elofar, referentes aos imóveis penhorados (fls. 2025/2026).

O agravado se manifestou sobre as impugnações às penhoras (fls. 2050/2062) e, em seguida, desistiu da penhora dos imóveis deferida às fls. 1938 e pediu a penhora dos direitos de titularidade da agravante Union Capital Imobiliária S/A sobre os imóveis descritos nas matrículas 80305, 80306, 80307, 80311 e 80312, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 2085/2089), o que foi deferido pela decisão de fls. 2152/2153.

Os agravantes apresentaram impugnação à penhora (fls. 2156/2171) e, após manifestação do agravado (fls. 2213/2224), a impugnação foi rejeitada na origem, restando mantida a decisão por esta Colenda Câmara, que negou provimento ao agravo de instrumento de nº 2264110-58.2021.8.26.000.

Por meio da decisão de fls. 2428, foi determinada a avaliação do imóvel por meio de perícia técnica, cujo laudo foi apresentado às fls. 2603/2668.

Os executados impugnaram as conclusões periciais, fls. 2739/2745, por meio do parecer técnico de fls. 2746/2770.

Após os esclarecimentos apresentados pelo expert (fls. 2912/2922), seguido de novas manifestações das partes (fls. 2927/2930 e 2945), sobreveio a respeitável decisão agravada, que homologou a avaliação dos imóveis realizada pelo perito, motivando a interposição do presente agravo.

E, respeitada convicção do Douto Magistrado, o laudo de avaliação comporta, de fato, complementação.

Em primeiro lugar, afasta-se a preliminar de falta de interesse de agir suscitada em contraminuta.

Com efeito, embora a penhora tenha recaído sobre imóvel de propriedade da executada Union Capital Imobiliária S/A, é preciso ressaltar que a referida sociedade foi incluída no polo passivo da execução em razão do acolhimento de incidente de desconconsideração da personalidade jurídica por esta Colenda Câmara, no julgamento do agravo de instrumento nº 2290327-75.2020.8.26.0000.

Naquela oportunidade, foi reconhecido pela turma julgadora que o executado Roberto Villa Real Júnior, ora agravante, *se utilizou da personalidade jurídica das agravadas para ocultar seu o patrimônio, configurando desvio de finalidade capaz de justificar a desconconsideração.*

Assim, declarada a ocorrência de confusão patrimonial do sócio executado em relação às empresas objeto da desconconsideração, incluindo a Union Capital Imobiliária S/A, decerto que o agravante possui pleno interesse recursal em impugnar os atos de excussão dos bens da sociedade, não havendo se falar em falta de interesse ou ilegitimidade na hipótese dos autos.

No mérito, dispõe o Código de Processo Civil que a nova avaliação do imóvel só poderá ser admitida nas hipóteses expressamente previstas no seu artigo 873, quais sejam: quando alguma das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador; quando depois da avaliação se verificar que houve alteração no valor do bem; e, quando existir dúvida fundada sobre o valor atribuído ao bem.

Ademais, em qualquer uma dessas situações a realização de nova avaliação é condicionada à demonstração das alegações da parte impugnante.

Em comentário ao aludido dispositivo legal **LUIZ GUILHERME MARINONI e DANIEL MITIDIERO** asseveram que: *O pedido de nova avaliação deve ser um pedido sério – tem de se arguir “fundamentadamente” erro na avaliação ou dolo do avaliador. Tem de existir “fundada dúvida” sobre o valor atribuído ao bem pelo executado. A prova documental, por exemplo, autoriza supor que se trata de pedido sério de nova avaliação. Sendo o caso, a alegação de oscilação no valor do bem já deve vir comprovada pelos indicativos financeiros que autorizam a assertiva da parte. A parte que postula nova avaliação sem fundamentação consistente opõe resistência injustificada ao andamento do processo (...)* **(Código de Processo Civil comentado artigo por artigo, 6ª ed., São Paulo, RT, 2014, p. 685)** (realces não originais).

No caso em exame, foi realizada a avaliação de cinco unidades autônomas designadas como 1ª e 2ª sobreloja, apoio ao 1º subsolo e salas comerciais nº 103 e 104, localizadas nos 1º e 2º pavimentos, 1º subsolo e 3º pavimento, respectivamente, todas integrantes no Condomínio Higienópolis Medical Center, situado na Rua Mato Grosso, nº 306, Higienópolis, São Paulo/SP.

Para a avaliação dos imóveis, o perito se utilizou do **Método Comparativo Direto**, *que consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes às do imóvel em estudo, no tocante à área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.* (...)

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto à empresa do ramo imobiliário e proprietário de imóveis, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. (fls. 2642/2643, grifos não originais)

Diante de tais critérios, o perito estabeleceu ao valor total avaliatório de R\$49.662.000,00, para a data base de junho de 2024.

A impugnação apresentada pelos executados, por sua vez, questiona a metodologia utilizado pelo perito, que não teria levado em consideração o contrato de locação vigente dos imóveis para o Grupo Fleury, desde 2001, tendo o instrumento sido renovado em outubro de 2022 pelo período de dez anos, tratando-se de imóveis destinados à geração de renda ao proprietário. Afirmam que o valor correto de mercado para venda dos imóveis seria de R\$62.880.000,00, conforme demonstrado no parecer técnico apresentado, e que mesmo no caso de manutenção da metodologia adotada pelo perito, o valor de avaliação seria ainda superior, correspondente ao montante de R\$81.583.000,00 (fls. 2743).

Em suas considerações, ressaltou o assistente técnico a relevância das peculiaridades dos imóveis avaliados, a ensejar a adoção de metodologia diversa. Assim consignou:

Para a aplicação do método comparativo de mercado foram utilizados elementos comparativos de salas comerciais disponíveis para a venda na região.

Os escritórios que compõem a amostra estão disponíveis para comercialização, ou seja, estão desocupados e atualmente não geram renda ao proprietário ou a possíveis compradores.

Entretanto, o imóvel avaliando é um empreendimento de base imobiliária, como são os Hospitais, Hotéis e Edifícios Corporativos, são imóveis destinados à perpetuidade da renda aos investidores de longo prazo, diferentemente de salas, ou conjuntos isolados que têm destinação ao público privado individual, ou às pequenas e médias empresas.

Quanto aos imóveis objetos da perícia, compõem um único contrato de locação longa duração, iniciado em outubro de 2001, sem

qualquer interrupção da relação locatícia, tendo como locatária para uma grande rede de prestação de serviços médicos e medicina diagnóstica, o Grupo Fleury.

O contrato de locação foi recentemente aditado, apresentando prazo de duração de 10 (dez) anos, com início em 01 de outubro de 2.022 e término em 01 de outubro de 2.032.

Os imóveis foram adaptados para atender às necessidades da locatária, que por sua vez estabeleceu no imóvel um ponto comercial em região extremamente estratégica para o desenvolvimento de suas atividades, uma vez que em um raio de 2km estão localizados importantes hospitais como: Hospital das Clínicas, Sabará, Sírio-Libanês, Samaritano e Santa Casa.

No caso hipotético de o proprietário decidir por destinar o imóvel para a comercialização para venda, este seria negociado com um fundo de investimento imobiliário, Family Offices, ou grandes privados do mercado imobiliário que buscam renda longa, uma vez que o contrato de locação em vigor é extremamente atrativo, pois é de longo prazo, com valor locativo condizente com o padrão da edificação e de baixo risco.

Em vista das características apresentadas, com contrato de locação estável e de longa duração, tendo como locatária uma grande rede de prestação de serviços médicos e medicina diagnóstica, o Grupo Fleury, o imóvel como um todo se enquadra como empreendimentos de base imobiliária, devendo seu valor de mercado para venda ser determinado por meio da aplicação do Método da Capitalização da Renda, metodologia preconizada na ABNT NBR 14.653-1: 2.019.

“7.2.4 Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (fls. 2751/2753)

Com efeito, os imóveis penhorados são dotados de características peculiares que não foram consideradas no estudo realizado pelo perito.

O método eleito pelo expert, Método Comparativo Direto, se utiliza da comparação de imóveis semelhantes, se utilizando de fatores como oferta, localização, padrão construtivo, idade/conservação, metragem, entre outros (fls. 2642), para estipular um valor condizente com o mercado.

O estudo, todavia, desconsiderou o fim destinado aos imóveis e seu poder de capitalização, fatores de extrema relevância, em razão de contrato de locação firmado com relevante grupo financeiro, que já perdura por longo período e foi renovado por mais dez anos.

Não há como negar a peculiaridade ignorada no estudo e a distinção entre os imóveis e os paradigmas utilizados pelo perito.

Nota-se que os imóveis foram separadamente avaliados, desconsiderando que eles são locados de forma conjunta e que foram plenamente adaptados para o fim comercial dado pelo locatário, ou seja, prestação de serviços médicos e medicina diagnóstica, em localização privilegiada, de fácil acesso e perto de grandes hospitais.

Percebe-se ainda que os esclarecimentos prestados às fls. 2912/2922 não foram suficientes, pois o expert se limitou a justificar a escolha de sua metodologia, nada dizendo sobre as particularidades apontadas pelos executados, ora agravantes, tampouco que tais qualidades não teriam o condão de influenciar o valor dos imóveis.

Nesse contexto, mostrando-se relevante a impugnação apresentada, devidamente fundamentada, de rigor seja complementado o estudo realizado pelo perito, para que também seja contemplado o poder de

capitalização dos imóveis em razão de sua destinação específica, para que assim se tenha a correta e inequívoca aferição dos bens.

Nesse sentido, desta Colenda Câmara:

Cobrança de cotas condominiais. Fase de cumprimento de sentença. Homologação de laudo pericial. Impossibilidade. Trabalho técnico que não traz comparativos referentes ao andar do imóvel e às vagas de garagem, a despeito das impugnações do executado. Necessidade de nova complementação com observância expressa desses pontos. Artigo 873, I, CPC. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2045583-47.2018.8.26.0000; Rel. Walter Exner; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 26/07/2018)

Destarte, nos termos do artigo 873, I, Código de Processo Civil, a respeitável decisão que homologou o laudo pericial e o valor atribuído aos bens merece reforma, para que o estudo seja complementado pelo perito, nos termos da fundamentação, em prazo a ser designado na origem.

Por tais fundamentos, ***dá-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator