



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000431408

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2288638-54.2024.8.26.0000, da Comarca de Itaí, em que é agravante INDUSTRIA E COMERCIO IRACEMA LTDA, é agravado EUROTRADE REPRESENTAÇÕES, INTERMEDIações E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial 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 Exmos. Desembargadores AZUMA NISHI (Presidente) E FORTES BARBOSA.

São Paulo, 30 de abril de 2025

CARLOS ALBERTO DE SALLES

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

1ª CÂMARA RESERVADA DE DIREITO EMPRESARIAL

Agravo de Instrumento n. 2288638-54.2024.8.26.0000

Comarca: Itai

Agravantes: Indústria e Comércio Iracema Ltda.

Agravada: Eurotrade Representações, Intermediações e Participações Ltda.

Juíza de origem: Luciane de Carvalho Shimizu

VOTO N. 35032

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL E COMPLEXO INDUSTRIAL. LAUDO DE AVALIAÇÃO. HOMOLOGAÇÃO. NÃO SUBSTITUIÇÃO DA PENHORA. Decisão que rejeitou impugnação à penhora e ao laudo de avaliação, bem como pedido de substituição do bem penhorado. Irresignação da executada. Decisão mantida.

1. LAUDO DE AVALIAÇÃO. Perito com qualificação técnica na área de engenharia agrônoma. Não configuração da hipótese do artigo 468, inciso I, do CPC, para substituição do perito. Método comparativo de mercado para avaliação pericial que não viola normas técnicas. Homologação do laudo pericial.

2. SUBSTITUIÇÃO DE PENHORA. Descabimento. Não demonstração de que o bem substituto indicado seja capaz de satisfazer a execução e seja menos gravoso ao devedor (art. 805, CPC). Bem imóvel penhorado que é preferencial ao bem móvel indicado (art. 835, V e VI, CPC). Complexo industrial penhorado que não se mostra em uso, enfraquecendo as alegações de prejuízo à atividade empresarial da agravante. RECURSO DESPROVIDO.

Julgamento conjunto com AI n. 2344282-79.2024.8.26.0000

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de ps. 34/36, que rejeitou impugnação à penhora e ao laudo de avaliação, bem como pedido de substituição do bem penhorado.

A executada interpõe agravo de instrumento (ps. 01/19), alegando, em síntese, que a perícia, para a avaliação do parque industrial da agravante, seria matéria complexa, que demandaria profunda *expertise* em parques industriais do setor sucroalcooleiro para ser bem realizada, o que faltaria ao perito nomeado. Afirma que o crédito executado somaria R\$ 6.904.726,15 (seis milhões, novecentos e quatro mil, setecentos e vinte e seis reais e quinze centavos), bastante inferior à avaliação do imóvel, de um total de R\$ 33.309.355,40 (trinta e três milhões, trezentos e nove mil, trezentos e cinquenta e cinco reais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

e quarenta centavos), sendo R\$ 6.351.770,00 (seis milhões, trezentos e cinquenta e um mil, setecentos e setenta reais) do terreno e R\$ 26.957.585,40 (vinte e seis milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e quarenta centavos) do complexo industrial instalado. Por isso, haveria justificativa para a substituição da penhora. Sustenta que o laudo pericial não atenderia às normas de avaliação da ABNT, em especial a norma técnica 14.653-5. Aduz que o laudo teria sido elaborado através de consultas e pesquisas a profissionais e empresas que trabalham com o equipamento, o que confirmaria a falta de capacidade técnica do perito para a avaliação dos bens. Impugna a conclusão de que haveria preclusão da impugnação do perito, porque teria verificado a falta de capacidade técnica do perito para o setor sucroalcooleiro somente durante a instrução, não no período fixado em lei para a impugnação do perito. Prequestiona o artigo 468, inciso I, do Código de Processo Civil. Alega que caberia a impugnação da penhora, para a substituição por outro bem, porque não verificados os requisitos dos artigos 841 e 847 do mesmo diploma legal, para ocorrência de preclusão. Afirma que a substituição da penhora atenderia ao artigo 805, também do diploma de processo, porque o imóvel seria a sede da empresa, cuja arrematação levaria ao encerramento de suas atividades empresariais, ao contrário dos equipamentos indicados, que teriam valor suficiente para a satisfação da execução e cuja venda não impediria a atividade empresarial. Assim, manter a penhora seria escolher o meio mais gravoso para o devedor. Sustenta que imóvel seria de alienação mais fácil, caso não se tratasse de um complexo industrial especializado, e que os equipamentos indicados poderiam ser facilmente comercializados, além de terem melhor liquidez, em razão de seu valor.

Indeferido o efeito suspensivo (p. 223).

Contraminuta a ps. 228/253.

Julgamento conjunto com o AI n.
2344282-79.2024.8.26.0000

Os autos encontram-se em termos para julgamento.

É o relatório.

De início, rejeita-se a preliminar da agravada, de que o recurso seria inadmissível.

Trata-se de processo de execução por título extrajudicial, em que se admite a interposição de agravo de instrumento contra toda e qualquer decisão interlocutória proferida (arts. 203, §2º, e 1.015, § único, CPC). O § único do artigo 1.015 do Código de Processo Civil é expresso em prever o cabimento de agravo de instrumento contra qualquer decisão proferida no processo de execução, dentre as quais se inclui a decisão agravada, proferida em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

execução de título extrajudicial.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Primeiramente, com bem fundamentado pela I. Magistrada de primeiro grau, a impugnação da penhora pela agravante não observou o prazo legal do artigo 847 do Código de Processo Civil, de dez dias após a intimação da penhora formalizada.

Quanto a isso, ao contrário do alegado pela agravante, houve regular atendimento dos requisitos do artigo 841, do Código de Processo Civil: certidão de ps. 121/122 dos autos n. 0000608-19.2022.8.26.0263 formalizou a penhora do imóvel, com os critérios do artigo 838 do mesmo diploma legal, além de ter havido averbação da penhora da matrícula do imóvel (ps. 133/137 daqueles autos). A agravante foi intimada desses atos, conforme certidão de publicação no DJe em 08/03/2023 (p. 140), com base no artigo 841, §1º, sempre do diploma de processo.

Anota-se que neste último processo tramitou incidente de cumprimento provisório de sentença, antes da retomada da tramitação do processo principal de execução por título extrajudicial, na pendência de recurso especial contra apelação que decidia exceção de pré-executividade da agravante.

Por isso, a impugnação da penhora em si seria intempestiva, para as medidas do já citado artigo 847. Poderia haver a impugnação da penhora com pedido de sua substituição por outros fundamentos, nos termos do artigo 848, do Código de Processo Civil, o que não torna completamente preclusa da pretensão da agravante.

De qualquer modo, não está demonstrada a possibilidade de substituição do imóvel penhorado, com seu complexo industrial, pelos bens indicados pela agravante. A agravante indica duas caldeiras industriais (ps. 759/760 e 849/850 dos autos da execução em primeiro grau) para a substituição da penhora, alegando que são meios menos gravosos de satisfação da dívida, atendendo aos critérios do artigo 805, *caput* e § único, do diploma de processo.

Todavia, trata-se de uma única avaliação, contratada pela agravante, que não demonstra suficiente liquidez dos bens avaliados. A avaliação somente apura o valor dos equipamentos, para sua revenda no estado atual, porém não revela qual o grau de possibilidade de revenda dos bens, e a agravante nem mesmo indica possíveis compradores já interessados.

Por isso, não se pode concluir que os equipamentos indicados sejam meios menos gravosos à agravante e também eficazes para a satisfação do crédito executado pela agravada. Embora o valor dos bens indicados seja mais próximo da dívida executada do que o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

valor do imóvel penhorado, a falta de demonstração de suficiente liquidez e facilidade para revenda impede a substituição com base no referido artigo 805.

Considere-se, ademais, que o imóvel possui preferência de penhora em relação aos equipamentos, bens móveis (art. 835, V e VI, CPC, respectivamente).

Por fim, inexistente qualquer incorreção no laudo pericial de avaliação ou na expertise do perito para o trabalho realizado.

O laudo pericial e os esclarecimentos (ps. 683/729 e 802/817 de primeiro grau) revelam claramente o método utilizado para a avaliação, que não desconsiderou as normas técnicas da ABNT apontadas pela agravante (ps. 761/783 de origem). O perito informa que utilizou o método comparativo de mercado, para a avaliação do imóvel e do complexo industrial, método que é um dos previstos pela norma da ABNT referida pela agravante.

O fato de o perito ter se utilizado de consulta ao mercado para a avaliação do bem penhorado, e não de avaliação direta por ele, não importa em erro da perícia feita. Não se trata de falta de conhecimento técnico ou científico do perito, para sua substituição com base no artigo 468, inciso I, do Código de Processo Civil, como alegado pela agravante: o perito é engenheiro agrônomo, com conhecimentos sobre o mercado em questão e as características e a qualidade dos equipamentos e materiais objeto da avaliação. Reforçar a avaliação com o método de consulta de mercado não desqualifica o trabalho pericial.

Em conclusão, deve-se apontar que, diversamente do que alega a agravante, não se nota que sua sede empresarial seja fixada no imóvel penhorado. O perito vistoriou o local e anotou claramente que se trata de imóvel em desuso, com equipamentos e materiais antigos e em parte deteriorados – o que é inclusive provado por fotografias. Em razão disso, há mais um fundamento para a rejeição da alegação da agravante de violação ao artigo 805 do CPC, de utilização de meio mais gravoso ao devedor, para a satisfação da execução.

Diante do exposto, **nega-se provimento** ao agravo de instrumento.

CARLOS ALBERTO DE SALLES
Relator