



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

Registro: 2025.0000433564

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2046904-73.2025.8.26.0000, da Comarca de Guaíra, em que são agravantes MARTINS & CLEMENTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e D&R EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA EPP, são agravados JOEDERSON LAG e ELAINE MARTINS DE FARIA LAGO.

ACORDAM, em 19ª 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 Exmos. Desembargadores RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI (Presidente sem voto), JAIRO BRAZIL E SIDNEY BRAGA.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

CLÁUDIA GRIECO TABOSA PESSOA

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

Voto nº 35841

Agravo de Instrumento nº 2046904-73.2025.8.26.0000

Comarca: Guaíra

Agravantes: Martins & Clemente Empreendimentos Imobiliários Ltda. e D&R Empreendimentos Imobiliários Ltda Epp

Agravados: Joederson Lag e Elaine Martins de Faria Lago

Juiz de Direito: Dr(a). Renata Carolina Nicodemos Andrade

Agravo de instrumento – Cumprimento de sentença - Impugnação ao valor de avaliação dos imóveis penhorados no feito – Rejeição - Questões que se encontram preclusas, pois decididas anteriormente sem recurso tempestivo - A avaliação realizada pelo perito é considerada regular e segue os preceitos normativos, não havendo justificativa para refazimento do trabalho - Decisão mantida – Recurso desprovido.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **Martins & Clemente Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro**, tirado de r. decisão de fls. 340/341, proferida pelo d. Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Guaíra, nos autos de cumprimento de sentença movido por **Joederson Lago e outro**, pela qual se rejeitara impugnação ao valor de avaliação dos imóveis penhorados no feito.

Os agravantes buscam a reforma do decidido, alegando, em síntese, a necessidade da reavaliação de lotes de terra penhorados e a possibilidade da aceitação de outro bem imóvel em substituição. Defendem que a avaliação, na forma aceita, não condiz com a realidade de mercado, impondo correção à luz do princípio da menor onerosidade (fls. 01/09).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

Recebido o recurso com suspensividade (fls. 20/21), vieram as contraminutas e documentos de fls. 26 e ss.

É o relatório.

Uma vez presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso, mas nego-lhe provimento.

Primeiro, porque consoante deduzido em contraminuta, as questões se encontram preclusas, porquanto decididas em momento anterior. Vê-se dos autos que a aceitação dos bens em penhora e a homologação dos valores se deu por ato publicado a 08/10/2024 (fls. 307), para o qual não sobreveio recurso tempestivo.

Sabe-se que os pedidos de reconsideração não interrompem e nem suspendem os prazos para interposição de recursos, conforme pacífico entendimento jurisprudencial (RSTJ 95/271, RTFR 134/13, RT 595/201, 808/348, 833/220, JTA 97/251, RTJE156/244.1).

No caso, os agravantes recorrem de comando que apenas reforça a manutenção do anteriormente deliberado. Não há, nesse passo, como conhecer da matéria, visto que o ato impugnado trata de mero reforço do conteúdo decisório que já havia sido manifestado anteriormente.

Segundo, porque a utilização de critérios díspares daqueles pretendidos pela parte em avaliação não autoriza, por si só, o refazimento do trabalho.

Como cediço, trata-se o perito de profissional da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

confiança do Juízo e especializado nas tarefas a ele incumbidas. Extraí-se do trabalho homologado, em nosso ver, a regularidade, seguindo o sr. *expert* os preceitos normativos para a hipótese e dentro da praxe processual.

Percebe-se, no estudo, a realização de vistoria dos locais e adjacências e a exposição literal dos critérios da avaliação. Diante de tais premissas, não há como afastar a lisura e credibilidade do trabalho homologado, em face das proposições da agravante, invocando utilização de critérios díspares dos almejados, ainda que utilizados estes em outros processos.

Isto porque a análise pode conter critérios subjetivos do avaliador, ao lado dos técnicos, os quais, inobstante, hão de ser acolhidos, pois advindos de máximas de experiência em trabalhos judiciais de semelhante importância.

Devem ser consideradas, ainda, variáveis externas e contemporâneas, em situações de crescimento ou crise do setor imobiliário, capazes de gerar distorções na estimativa, bem como, as especificidades do lugar e conservação do bem.

Insta consignar, de todo modo, que o risco de prejuízo irreparável é afastado, uma vez que, consoante já decidido, **“a avaliação constitui-se mero parâmetro para efeito de praça, sendo certo que a lei da oferta e procura é que, ao final, deverá prevalecer, na hipótese de sua arrematação”** (Agravado de Instrumento nº 2116669-83.2015.8.26.0000, Rel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
19ª Câmara de Direito Privado
Gabinete

Paulo Ayrosa, j. 07.07.2015).

Há de ser mantido, em tal passo, o r. decisório impugnado.

Pelo exposto, por meu voto, **nego provimento** ao recurso, mantendo a r. decisão tal como lançada.

CLAUDIA GRIECO TABOSA PESSOA
Relatora