



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436291

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2381360-10.2024.8.26.0000, da Comarca de Iepê, em que é agravante MARIO NOGUEIRA GOMES JUNIOR, é agravado SUMITOMO CHEMICAL BRASIL INDÚSTRIA QUÍMICA S.A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), JORGE TOSTA E EMÍLIO MIGLIANO NETO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 9.215

Agravo de Instrumento nº 2381360-10.2024.8.26.0000

Agravante: Mário Nogueira Gomes Júnior

Agravada: Sumitomo Chemical Brasil Indústria Química S.A.

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL. VALIDADE DO LAUDO PERICIAL JUDICIAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Agravo de instrumento interposto por Mário Nogueira Gomes Júnior contra decisão que, em sede de execução ajuizada por Sumitomo Chemical Brasil Indústria Química S.A., rejeitou impugnação à avaliação de imóvel rural realizada por Oficial de Justiça e adotou valor definido em laudo pericial homologado nos autos do processo nº 1000200-85.2019.8.26.0240, no montante de R\$ 866.196,01. O agravante pleiteava nova avaliação do imóvel, sob alegação de insuficiência técnica da avaliação oficial e divergência com estudo técnico próprio, que estimava valor superior.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) definir se a avaliação realizada por Oficial de Justiça atendeu aos requisitos legais e técnicos previstos no CPC; (ii) estabelecer se o juízo pode adotar laudo pericial homologado em outro processo como base para fixação do valor do bem penhorado na execução.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O Código de Processo Civil, em seus arts. 870 e 873, estabelece que a avaliação dos bens pode ser realizada por Oficial de Justiça e somente será substituída por nova avaliação em caso de erro, dolo ou dúvida fundada do juiz, requisitos não configurados no caso concreto.

A avaliação realizada pelo Oficial de Justiça foi complementada por laudo adicional e atendeu à determinação judicial, mas, ainda assim, foi desconsiderada pelo juízo, que preferiu adotar o valor apurado em perícia judicial anteriormente realizada e posteriormente homologada nos autos nº 1000200-85.2019.8.26.0240.

O laudo pericial judicial foi elaborado segundo as diretrizes da NBR 14.653, com fundamentação técnico-científica suficiente, análise de dados de mercado locais e estudo das condições físicas e produtivas do imóvel, revelando maior aderência à realidade e confiabilidade.

A divergência entre o laudo pericial e o parecer técnico apresentado pelo executado não justifica, por si só, nova avaliação, especialmente quando o perito nomeado pelo juízo apresentou manifestação complementar abordando as

críticas, ratificando suas conclusões.

A adoção do laudo judicial, por ser elaborado por profissional imparcial e equidistante das partes, possui presunção de confiabilidade, não havendo nulidade ou irregularidade na decisão que se baseia nesse elemento de prova técnica para fins de avaliação de imóvel penhorado.

O laudo pericial judicial foi devidamente homologado após contraditório e análise da impugnação apresentada pelo agravante, inexistindo violação ao devido processo legal.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

O juízo pode desconsiderar a avaliação do Oficial de Justiça e adotar laudo pericial produzido em outro processo, desde que este seja tecnicamente adequado, tenha sido homologado com observância ao contraditório e apresente maior fidedignidade quanto à realidade do bem.

A mera divergência entre laudo judicial e parecer técnico unilateral não enseja nova avaliação se não demonstrado erro ou insuficiência técnica no trabalho pericial oficial.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 154, 797, 870, 873.

Jurisprudência relevante citada: TJSP, Agravo de Instrumento nº 2305408-25.2024.8.26.0000, Rel. Des. Celso Alves de Rezende, j. 06.01.2025.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por MÁRIO NOGUEIRA GOMES JÚNIOR contra r. decisão de fls. 824, dos autos de origem que, em ação de execução movida por SUMITONO CHEMICAL BRASIL INDÚSTRIA QUÍMICA S.A., rejeitou a impugnação ao valor de imóvel rural oferecida pelo agravante às fls. 797 a 800.

O agravante alega que a avaliação do imóvel de matrícula nº 9.402, do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia/SP, intitulado “Sítio Santa Barbara”, não cumpriu com os requisitos determinados pelo art. 872 do Código de Processo Civil, pois não foram detalhados os imóveis que serviram de base para a análise comparativa do valor. Afirma que o parecer técnico apresentado às fls. 801 a 823 analisou com maior profundidade o valor do imóvel e encontrou resultado superior àquele estimado pelo Oficial de Justiça. Assim, verifica-se situação em que há descompasso entre a avaliação efetuada pelo Oficial de Justiça (R\$ 930.438,60 - fls. 692) e no estudo apresentado (R\$ 1.019.054,00 - fls. 801 a 823). Afirma que houve interposição de agravo de instrumento contra decisão

que homologou o valor do mesmo imóvel nos autos de nº 1000200-85.2019.8.26.0240 e, portanto, a avaliação realizada naqueles autos ainda é objeto de litígio. Pugna, portanto, pela realização de nova avaliação do valor do imóvel e pela concessão de decisão em sede de tutela de urgência para suspender os efeitos da decisão agravada.

Por decisão de fls. 41 a 42, foi deferido o efeito suspensivo pleiteado para suspender os efeitos da r. decisão de fls. 824, dos autos de origem.

Contraminuta foi apresentada às fls. 47 a 53.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se, na origem, de execução de título extrajudicial ajuizada por SUMITOMO CHEMICAL BRASIL INDÚSTRIA QUÍMICA S.A. em face de MÁRIO NOGUEIRA GOMES JÚNIOR.

No curso da execução foi deferida penhora dos imóveis indicados às fls. 445 a 505, dos autos de origem.

Em relação aos imóveis, a r. decisão de fls. 565 a 569, determinou:

Por sua vez, ante a concordância da parte exequente, determino o levantamento da penhora que recaiu sobre o imóvel com matrícula n.º 582 do Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia/SP (fls. 445/450). Providencie a serventia o necessário.

No mais, retifique-se a penhora em relação ao imóvel registrado sob n.º 9.402 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Rancharia/SP, para constar que a constrição recai sobre 1/9 (um nono) do bem imóvel, fração ideal do executado Mário Nogueira Gomes Júnior, conforme consta na certidão de matrícula às fls. 491/503.

Por fim, em relação ao imóvel com matrícula n.º 54.459 do 2.º Cartório de Registro de Imóveis de Maringá/PR (fls. 504/505), em se tratando de imóvel gravado com alienação fiduciária, a propriedade resolúvel do bem pertence ao agente financiador, enquanto que a posse direta do bem fica com o devedor fiduciante.

Assim, apesar de não ser possível a penhora da propriedade em si, existe a possibilidade de penhora dos direitos de aquisição do imóvel, uma vez que eles pertencem ao executado (art. 835, XII, do CPC).

Diante disso, retifico a decisão de fls. 506/507 para constar que apenhora deve recair sobre 50% dos direitos titularizados por Mário Nogueira Gomes Junior em relação ao referido bem.

(...)

A r. decisão de fls. 664 a 665, dos autos de origem, determinou a lavratura do auto de penhora, a ser lavrado por Oficial de Justiça.

O Auto de Penhora foi juntado às fls. 692, dos autos principais, apontando o valor do imóvel em R\$930.438,60.

O executado impugnou a avaliação (fls. 696 a 702, dos autos de origem). O d. Juízo *a quo* determinou, às fls. 785 a 786, dos autos principais, a complementação do auto de avaliação, ou a justificativa do Oficial de Justiça da impossibilidade de fazê-lo.

Às fls. 792, dos autos de origem, o Oficial de Justiça apresentou Laudo Complementar de Avaliação, mantendo o valor anteriormente apresentado.

A r. decisão agravada de fls. 824, foi proferida nos termos a seguir expostos:

Vistos.

Não há que se falar em nova avaliação do imóvel sob matrícula de nº 9.402 do CRI de Rancharia/SP, sob a alegação de que a avaliação do Oficial de Justiça (R\$ 930.438,60 - fls. 692 e fls. 792) se mostra inferior ao valor de mercado, como alegou o executado às fls. 797/800.

Isso, porque o Oficial de Justiça bem discriminou o imóvel avaliado no laudo complementar de fls. 792, conforme determinado às fls. 785/786.

Ademais, o mesmo imóvel foi avaliado por perito, nos autos de nº 1000200-85.2019.8.26.0240 (fls. 664/697 - daqueles autos), cujo valor avaliado em 31/07/2024 foi de R\$ 866.196,01 (oitocentos e sessenta e seis mil cento e noventa e seis reais e um centavos), isto é, R\$ 195.500,00 (cento e noventa e cinco mil e quinhentos reais), o alqueire.

Outrossim, considerando que o laudo pericial acima foi homologado pela decisão de fls. 734 daqueles autos, traslade-se cópia aos presentes autos do laudo pericial (fls. 664/697 - autos de nº

1000200-85.2019.8.26.0240), observando que o valor da avaliação será o aferido pelo laudo pericial, ou seja, R\$ 866.196,01 (oitocentos e sessenta e seis mil cento e noventa e seis reais e um centavo).

Com a juntada do laudo pericial, voltem conclusos.
Intimem-se.

Contra essa decisão se insurge o agravante.

O executado tem receio de que o bem não tenha sido devidamente avaliado pelo Oficial, o que poderia gerar prejuízo ao agravante.

Em que pese seus esforços, o recurso não merece provimento.

Assim estipula o Código de Processo Civil sobre o tema em debate:

Art. 154. **Incumbe ao oficial de justiça:**

- I - fazer pessoalmente citações, prisões, penhoras, arrestos e demais diligências próprias do seu ofício, sempre que possível na presença de 2 (duas) testemunhas, certificando no mandado o ocorrido, com menção ao lugar, ao dia e à hora;
- II - executar as ordens do juiz a que estiver subordinado;
- III - entregar o mandado em cartório após seu cumprimento;
- IV - auxiliar o juiz na manutenção da ordem;
- V - **efetuar avaliações**, quando for o caso;
- VI - certificar, em mandado, proposta de autocomposição apresentada por qualquer das partes, na ocasião de realização de ato de comunicação que lhe couber.

Art. 870. **A avaliação será feita pelo oficial de justiça.**

Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.

Art. 873. É admitida nova avaliação quando:

- I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;
- II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;
- III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

A LEI é expressa ao apontar que, via de regra, a avaliação de bens SERÁ feita por oficial de justiça, sendo que o magistrado pode determinar nova avaliação em caso de erro ou diminuição dos valores e necessidade de conhecimentos especializados.

O intuito da norma é incentivar a celeridade da execução que se dá no interesse do CREDOR (art. 797 do CPC).

Nessa toada, repita-se: o art. 873 do CPC admite nova avaliação quando for verificado equívoco.

No caso dos autos, no entanto, o juízo *a quo* acabou por desconsiderar as avaliações feitas pelo Oficial de Justiça e adotou valor encontrado por perito judicial, em avaliação do mesmo imóvel, feita nos autos de nº 1000200-85.2019.8.26.0240.

É certo que a homologação do laudo nos autos do processo nº 1000200-85.2019.8.26.0240 foi objeto de recurso.

Trata-se do agravo de instrumento nº 2305408-25.2024.8.26.0000, que foi julgado procedente pela 16ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO. APRESENTAÇÃO DE LAUDO DIVERGENTE. DECISÃO DE HOMOLOGAÇÃO DE LAUDO PERICIAL. INCONFORMISMO DA PARTE EXECUTADA. ASSISTENTE TÉCNICO QUE APONTOU PONTOS DIVERGENTES DO LAUDO DO PERITO JUDICIAL, O QUAL NÃO TEVE OPORTUNIDADE DE EXAMINAR ESTAS PROPOSIÇÕES DO ASSISTENTE E COMPLEMENTAR SEU TRABALHO. DEVER DE OFÍCIO, DE ACORDO COM A DISPOSIÇÃO DO ARTIGO 477, § 2.º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. CERCEAMENTO DEFESA CONFIGURADO. PRESERVAÇÃO DO CONTRADITÓRIO NÃO APENAS NO ASPECTO FORMAL, SENÃO COM AMPLA REPERCUSSÃO NO ESGOTAMENTO DA MATÉRIA FÁTICA QUE SE SUJEITARÁ AO CRIVO DAS PARTES E VALORAÇÃO PELO JULGADOR. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2305408-25.2024.8.26.0000; Relator (a): Celso Alves de Rezende; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito

Privado; Foro de Iepê - Vara Única; Data do Julgamento: 06/01/2025;
Data de Registro: 06/01/2025).

Ocorre que, compulsando os autos de nº 1000200-85.2019.8.26.0240, verifica-se que o perito já foi intimado para se manifestar acerca dos apontamentos efetuados pelo executado (fls. 817, dos autos nº 1000200-85.2019.8.26.0240).

A manifestação foi apresentada às fls. 827 a 828, dos autos nº 1000200-85.2019.8.26.0240, e, às fls. 850 a 854, dos autos nº 1000200-85.2019.8.26.0240, o laudo foi novamente homologado, nos seguintes termos:

Vistos.

(...)

DECIDO.

Apresentado laudo pericial judicial pelo expert nomeado, sobreveio manifestação da parte executada, acompanhada de parecer técnico elaborado por seu assistente.

Conforme se verifica, ambos os documentos fundamentam-se na NBR 14.653, que rege as diretrizes para avaliação de bens, e adotam o método comparativo direto de dados de mercado, ainda que com abordagens distintas: enquanto o laudo pericial judicial utiliza amostras de propriedades situadas em raio mais próximo ao imóvel avaliado, considerando suas características físicas, produtivas e localização, com fundamentação técnico-qualitativa para a escolha das amostras, o parecer técnico do assistente da parte executada aplica metodologia estatística baseada em regressão linear múltipla, incorporando maior quantidade de dados, incluindo áreas situadas em raio mais amplo.

Em manifestação complementar, o perito judicial foi expressamente provocado a se manifestar sobre o parecer técnico da parte executada. Em resposta, esclareceu a diferença de valores apresentados entre o laudo pericial e o parecer técnico, ratificando integralmente os termos do laudo inicial apresentado às fls. 664/697, nos seguintes termos:

O Parecer Técnico (fls. 710-732) elaborado pelo Engº. Civil Eduardo Villa Real Junior (Assistente Técnico do EXECUTADO) aponta:

A coleta de dados de mercado abrangeu um conjunto amostral de imóveis rurais - Fazendas / Sítios, situados na região de Gardênia - Iepê - Nantes e adjacências (Presidente Prudente, Assis, Bastos - Tupã, Taciba, Rancharia, Palmital, Pirapozinho, Platina e Candido Mota), totalizando no geral 38 trinta e oito) elementos informativos de ofertas e negócios realizados (transação), obtendo-se desta maneira elementos suficientes, devidamente homogeneizados [...]. (fls. 711).

O Assistente Técnico ainda informou ter utilizado a valoração através do

Método Comparativo de Dados de Mercado (conforme previsto no Item 7.4 da NBR 14.653-3), realizando os dados através da Estatística Inferencial (por intermédio do software TS Sisreg - Regressão Linear e Reses Neurais) com a utilização de quatro variáveis, concluindo que as terras tenham o valor total aproximado de R\$ 1.019.054,00 (um milhão, dezenove mil, cinquenta e quatro reais).

Todavia, faz-se importante explanar que o Laudo Pericial (fls. 664-679) foi apresentado respeitando padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT em sua NBR 14.653, partes 1 e 3, para isso realizaram-se trabalhos técnicos não considerando apenas a média de valores de propriedades rurais locais, mas também ocorreu tudo um estudo do Meio Físico e Biótico de interesse da Avaliação de Imóveis, tais como clima e condições meteorológicas, geologia (rochas), geomorfologia (relevos), pedologia (solos), recursos hídricos superficiais, caracterização florestal e capacidade de potencial do uso agrícola das terras.

Da mesma forma, também foram estudadas características específicas das amostras comparadas em relação as ÁREA AVALIANDA, como a situação (oferta ou negócio fechado), localização, acessos, relevo e aptidão agrícola.

Buscando a diferença de valores apresentados entre o Laudo Pericial e o Parecer Técnico, verifica-se que o Laudo Pericial apresentou 14 amostras aplicando fatores de homogeneização, enquanto o Parecer Técnico valeu-se de um modelo de regressão linear para analisar os dados, ambos as técnicas são aceitas de acordo com a NBR específica, contudo, o Laudo Pericial apresentou amostras dentro de um raio menor e buscando elementos com maior similaridade e representatividade, enquanto o Parecer Técnico trouxe 38 amostras em raio maior, incluindo várias amostras próximas ao perímetro urbano de Presidente Prudente e nos municípios de Bastos e Tupã.

(...)

Após a análise da manifestação e argumentações, o perito RATIFICA o Laudo Pericial. (fls. 827/828 - grifou-se).

É certo que ambas as metodologias encontram respaldo técnico na norma da ABNT mencionada. No entanto, no presente caso, verifica-se que o laudo judicial apresenta aderência à realidade local do bem, pautando-se em diligência in loco, análise de fatores biofísicos e mercadológicos específicos, e escolha justificada das amostras de comparação, o que confere maior fidedignidade à avaliação apresentada.

Por outro lado, o parecer técnico foi elaborado por parte interessada no resultado da demanda, razão pela qual não possui a mesma presunção de imparcialidade atribuída ao laudo produzido por perito do juízo.

Embora o método de regressão apresentado pelo assistente técnico seja reconhecido e utilizado, sua efetividade depende da qualidade, homogeneidade e contextualização das amostras, o que, no caso dos autos, não se revelou mais adequado do que o método adotado pelo laudo elaborado pelo perito nomeado.

Vale lembrar aqui o ensinamento de Humberto Theodoro Júnior, no

sentido de que o juiz não está adstrito ao laudo pericial, podendo formar a sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos (art. 479). Todavia, no ponto de vista técnico-científico, o juiz, que normalmente não é versado em conhecimentos dessa natureza, deve se ater ao laudo do perito dotado de especiais conhecimentos para enunciar as conclusões técnicas. (THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil. Vol. I. 63ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 496).

Nesse mesmo sentido, é pacífico na jurisprudência que a divergência entre laudos técnicos, por si só, não é suficiente para afastar as conclusões do perito oficial, especialmente quando este demonstra sólida fundamentação técnica e científica, como no presente caso. Ademais, cabe destacar que o perito judicial é auxiliar do juízo, equidistante das partes, não possuindo qualquer interesse no resultado do processo.

Cumpre ressaltar ainda que no laudo pericial de fls. 664/697, o perito indicou com precisão o imóvel avaliado (fls. 667/668), diagnóstico da propriedade (fls. 669/679) e avaliação mercadológica da propriedade (fls. 679/680), atendendo integralmente aos requisitos técnicos previstos nas normas da ABNT.

O trabalho pericial foi realizado de forma minuciosa e tecnicamente adequada, com a correta aplicação dos métodos científicos de avaliação imobiliária.

Em seguida, após um trabalho detalhado realizado e formalmente lançado no laudo pericial, o perito concluiu pela avaliação do imóvel:

(...)

O laudo pericial ainda trouxe os anexos de fls. 684/697 com documentação fotográfica, quadro de amostras coletadas e memória de cálculo.

Além disso, o perito respondeu a contento, às fls. 680/682, todos os quesitos apresentados pelo executado.

Sobre a valoração da prova pericial, ensina Fredie Didier Jr. que o laudo pericial é elemento de prova posto à disposição do magistrado, que poderá aceitá-lo no todo ou em parte, ou mesmo rejeitá-lo, desde que o faça motivadamente. O juiz não está vinculado ao laudo, exatamente porque vige no nosso sistema o princípio do livre convencimento motivado. Mas, se o juiz não possui conhecimento técnico sobre o tema objeto da perícia, normalmente se guiará pelas conclusões do perito. (DIDIER JR., Fredie; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. Curso de Direito Processual Civil. Vol. 2. 17ª ed. Salvador: JusPodivm, 2022, p. 335).

Portanto, não havendo falhas técnicas ou metodológicas no laudo pericial que comprometam sua validade e confiabilidade, e considerando a confiança nos atos processuais praticados sob a égide da imparcialidade do perito judicial, não há qualquer razão para a retificação do trabalho apresentado ou realização de nova avaliação.

Ante o exposto, HOMOLOGO o laudo pericial de fls. 664/697.

Após o transcurso do prazo recursal desta decisão, intime-se o banco exequente para que se manifeste em termos de prosseguimento,

requerendo o que entender de direito.
Intimem-se.

Dessa forma, tendo em vista que o agravante se insurgiu especialmente em relação à avaliação realizada pelo Oficial de Justiça, mas, esta foi desconsiderada pelo Juízo *a quo*, não há o que se alterar na decisão.

Ainda que tivesse se insurgido quanto ao traslado do laudo pericial produzido nos autos do processo 1000200-85.2019.8.26.0240 e o valor adotado por ele, no montante de R\$ 866.196,01 também não há o que se alterar.

O laudo é bem fundamentado e foi objeto de manifestação pelo ora agravante, sendo prestados os devidos esclarecimentos pelo perito judicial.

Assim, é caso de manutenção da r. decisão.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

Ficam as partes intimadas para se manifestarem acerca de eventual oposição motivada ao julgamento virtual em recursos contra este julgado, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, do Órgão Especial deste Tribunal, observando-se o teor do Comunicado nº 87/2024.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO
RELATORA