



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2053308-43.2025.8.26.0000

Registro: 2025.0000437077

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Agravo de Instrumento nº 2053308-43.2025.8.26.0000**, da Comarca de **Presidente Epitácio**, em que é **agravante SHENKA EUGENIA LUIZA COSER LOYALLA DE GODOY MORONI**, é agravado **BANCO DO BRASIL S/A**.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da **38ª 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 Exmos. Desembargadores **SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente sem voto)**, **ANNA PAULA DIAS DA COSTA** E **FERNANDO SASTRE REDONDO**.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

LAVÍNIO DONIZETTI PASCHOALÃO
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravado de Instrumento nº 2053308-43.2025.8.26.0000

Órgão Julgador: **38ª Câmara de Direito Privado**
Agravado de Instrumento nº 2053308-43.2025.8.26.0000
Agravante: Shenka Eugenia Luiza Coser Loyalla de Godoy Moroni
Agravado: Banco do Brasil S/A
Comarca: Presidente Epitácio
Juiz: Dr^(a). Bruno Prado Beraldo

Voto nº 17075

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Decisão que homologou laudo de reavaliação de imóvel - **IRRESIGNAÇÃO DA EXECUTADA** - Pretensão de nova avaliação - **CABIMENTO** - Duas avaliações feitas por oficial de justiça em datas diferentes com considerável alteração do valor do metro quadrado, tendo a segunda apontado valor bem inferior ao da primeira - Parecer técnico apresentado pela executada que demonstra discrepância de valores com as avaliações feitas pelos oficiais de justiça - Necessidade de nova avaliação para verificar eventual valorização ou depreciação do bem para evitar prejuízo a ambas as partes - Avaliação que deverá ser feita por perito avaliador, devendo a agravante arcar com as despesas dela decorrentes - **DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO, com determinação.**

AGRAVO INTERNO - Interposto contra o despacho do Relator que indeferiu o efeito suspensivo ao Agravado de Instrumento - **RECURSO PREJUDICADO, ante o julgamento do principal.**

VISTOS.

1. Trata-se de Agravado de Instrumento interposto contra a r. decisão proferida a fls. 367/368, dos autos da **AÇÃO DE**

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (Proc. nº 1002882-03.2018.8.26.0481), pelo MM. Juiz da 1ª Vara do Foro da Comarca de Presidente Epitácio, Dr. BRUNO PRADO BERALDO, nos seguintes termos:

“(...)Trata-se de impugnação ao laudo pericial de fls. 356, vez que teria excedido os valores indicados em avaliação realizada pelo exequente (fls. 361).

Pois bem, de início verifico que embora a exequente se insurja contra a avaliação realizada pelo perito técnico judicial, tão somente apresenta petição discordando do valor apresentado, sem qualquer justificativa plausível da argumentação (fls. 361).

Destaco aqui que tão somente haveria desnecessidade de nova avaliação no caso de haver concordância entre as partes acerca dos valores indicados, fato que não houve.

Acerca dos valores apresentado, embora haja indicação pelo exequente de que os valores seriam superiores ao indicado na impugnação, não há perspectiva de que estes valores de fato seriam os corretos a ponto de limitar a precificação do imóvel realizada pelo perito técnico.

Deste modo, HOMOLOGO a reavaliação (fls. 356) e fixo como valor do imóvel a importância de R\$ 8.451.894,00 (oito milhões, quatrocentos e e cinquenta e um mil e oitocentos e noventa e quatro reais).

No mais, estabeleço que a atividade do perito judicial é de excelente valia para a real análise do mérito processual, principalmente por ser atividade técnica e especializada a qual foge das competências do magistrado analisar.

Como se infere, na atividade pericial é verificado inicialmente a capacidade técnica onde lhe é dever o cumprimento integral e com lisura do encargo que lhe é cometido, conforme art. 466 do CPC.

Na espécie, não merece censura o laudo pericial oficial apresentado, pois, deve o juiz se ater ao laudo pericial que se coadune com as demais provas dos autos.

(...) Manifeste-se a parte exequente acerca do interesse no leilão judicial do imóvel ou sua adjudicação no prazo de 15 (quinze) dias.

Decorrido o prazo sem manifestação, aguarde provocação no arquivo.” (g.n.)

Busca a executada, ora agravante, a concessão do efeito suspensivo ativo ao recurso, bem como o provimento para que seja

reformada integralmente a r. decisão, determinando-se nova avaliação a ser feita por um *expert* com capacidade técnica e não pelo Sr. Oficial de Justiça, afirmando que o valor apurado está aquém da realidade mercadológica.

Recurso tempestivo, instruído e preparado
(fls. 167/168).

Em cognição sumária e não exauriente, foi concedido o efeito suspensivo ao recurso (fls. 170/172).

Contra tal decisão o agravado, interpôs o recurso de **AGRAVO INTERNO - Proc. nº 2053308-43.2025.8.26.0000/50000**, já respondido (fls. 13 daquele recurso), que resta prejudicado em razão do julgamento do presente.

Em resposta (fls. 176/184), a instituição financeira agravada, pugnou pelo desprovimento do recurso e manutenção da r. decisão por seus próprios fundamentos, asseverando que as impugnações genéricas às avaliações, sem apontar qualquer erro no laudo, não são suficientes para desconsiderar a anterior avaliação feita igualmente por oficial de justiça.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. Depreende-se dos autos que a instituição agravada, BANCO DO BRASIL S.A., ajuizou AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (Proc. nº 1002882-03.2018.8.26.0481), em face de SHENKA EUGENIA LUIZA COSERLOYOLLA DE GODOY MORONI, ora agravante, visando o recebimento da quantia de R\$ 92.247,64 (Noventa e dois mil, duzentos e quarenta e sete reais e sessenta e quatro centavos), atualizada até a distribuição da ação (13/07/2018), decorrente de Cédula de Crédito Bancário garantida por hipoteca de dois imóveis rurais (Chácara Loyolla, matriculado sob o nº 7.145 e Chácara Brasília, matriculado sob o nº 6.038, ambas junto ao CRI de Presidente Epitácio).

Agravo de Instrumento nº 2053308-43.2025.8.26.0000

Citada, a executada não pagou o débito. Todavia se habilitou nos autos (fls. 47) e opôs Embargos à Execução recebidos sem atribuição de efeito suspensivo (**Proc. nº 1004924-25.2018.8.26.0481**).

Iniciada a fase constitutiva para satisfação do débito, algumas foram as tentativas envidadas para localização de bens passíveis de penhora em nome da executada, a saber, bloqueio de ativos, via BACENJUD (fls. 60/61), de veículos, via RENAJUD (fls. 62/63) e de bens, via INFOJUD (fls. 64/73).

Na sequência, a executada postulou pela desconstituição da penhora dos veículos encontrados nas pesquisas (fls. 90/91), por excesso de garantia, tendo em vista que o valor do imóvel dado em garantia do empréstimo contraído era de R\$ 15.252.818,00 (fls. 94/99), o que restou acolhida pela r. decisão de fls. 146/148, a fim de indeferir a penhora sobre os veículos.

Em continuidade, a agravada postulou pela penhora e avaliação de um dos imóveis dado em garantia da dívida, a saber, matriculado sob o nº 6.038, ambas junto ao CRI de Presidente Epitácio, que restou deferido à fls. 160/161.

O imóvel, de acordo com o auto de avaliação de fls. 207, foi avaliado por oficial de justiça, por meio de consultas e diligências junto às imobiliárias locais, no valor de R\$ 11.525.310,00 (R\$ 25,00 a R\$ 35,00 o metro quadrado).

Sobreveio sentença de improcedência dos Embargos à execução opostos pela agravante (fls. 217/224).

Edital de leilão (fls. 238/245), com a comprovação dos recibos de postagens das intimações (fls. 249/253).

Tendo em vista que o leilão restou negativo, foi determinada a suspensão do feito (fls. 267).

Após pedido de desarquivamento, foi

deferido novo leilão (fls. 271/274), em razão do que o D. Juízo *a quo* determinou nova avaliação do imóvel já que a última havia ocorrido em 2020 (fls. 346).

O novo laudo avaliou o bem em R\$ 8.451.894,00, considerando a dimensão, localização, o estado do imóvel conforme cotação de preços de mercado vigentes na cidade, tendo o oficial de justiça informado que para efetivar referida diligência, se dirigiu às imobiliárias locais e ao setor da Prefeitura, tendo ainda realizado pesquisas junto a corretores e a internet, onde constatou que a média atual do valor do metro quadrado seria de R\$ 22,00 (fls. 356).

Dada ciência às partes do auto de reavaliação, ambas discordaram.

A agravada alegou que o imóvel valia R\$ 1.278.401,33 (fls. 361) e a agravante disse que o valor estaria inferior ao da 1ª avaliação e que os imóveis naquela localidade tiveram um aumento significativo, sendo que naquela oportunidade, 18/11/2024, o imóvel estaria avaliado em R\$ 17.545.000,00 (fls. 362/363).

Sobreveio, então, a r. decisão ora combatida proferida nos exatos termos acima destacados.

É contra esta decisão que se insurge a executada, ora agravante, interpondo o presente recurso de Agravo de Instrumento.

Com o devido respeito ao entendimento do D. Juízo *a quo*, o recurso comporta acolhimento.

Isso porque, nos termos do art. 873, I e II, do CPC, demonstrada a existência de fundada dúvida sobre o valor atribuído ao imóvel ou de erro ou dolo nos laudos avaliatórios já elaborados, justifica-se a necessidade de designação de nova avaliação.

Sobre o tema destaca-se o seguinte ensinamento:

“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”. (g.n.)

(LUIZ GUILHERME MARINONI, Código de Processo Civil Comentado artigo por artigo. São Paulo, Revista dos Tribunais, p. 666)

E da leitura do *decisum*, denota-se que a impugnação apresentada pelo banco foi devidamente afastada, deixando, todavia, de ser considerada a impugnação apresentada pela executada, a qual inclusive veio acompanhada de parecer técnico de avaliação do imóvel.

Rememora-se que o imóvel foi avaliado nos autos por oficial de justiça em duas oportunidades distintas.

Na primeira, em **06/08/2020**, por meio de consultas e diligências junto às imobiliárias locais, no valor de **R\$ 11.525.310,00** (R\$ 25,00 a R\$ 35,00 o metro quadrado) (fls. 209).

Na segunda, em **22/10/2024**, ele foi avaliado em **R\$ 8.451.894,00**, considerando a dimensão, localização, o estado do imóvel conforme cotação de preços de mercado vigentes na cidade, tendo o oficial de justiça informado que para efetivar referida diligência, se dirigiu às imobiliárias locais e ao setor da Prefeitura, tendo ainda realizado pesquisas junto a corretores e a internet, onde constatou que a média atual do valor do metro quadrado seria de R\$ 22,00 (fls. 356).

Não obstante, embora a agravada tenha impugnado a homologação do laudo de reavaliação, indicando que o imóvel valeria **R\$ 1.278.401,33** (fls. 361), fato é que sua pretensão veio desacompanhada de qualquer informação objetiva de que apurou referido valor.

Agravo de Instrumento nº 2053308-43.2025.8.26.0000

Em contrapartida, a agravante apresentou parecer técnico, que aponta que o valor do metro quadrado seria de R\$ 50,00, o que acabaria por elevar o preço a **R\$ 17.545.000,00** (fls. 362/363), tendo utilizado o método comparativo mediante a pesquisa de mercado para estimar o valor do imóvel (fls. 364/366).

Portanto, necessária a realização de nova avaliação, que diante das alterações das informações inclusive entre as avaliações efetivadas pelos oficiais de justiça, deverá ser efetiva por perito técnico responsável, cujas despesas deverão ser custeadas pela parte que requereu a prova, no caso, a agravante.

Neste sentido, confira-se:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Pedido de nova avaliação de bem imóvel. Avaliação de 2012. Considerável lapso temporal. Parecer técnico de corretor de imóveis que demonstra a efetiva necessidade de reavaliação. Decisão reformada. Agravo provido." (g.n.)

(Agravo de Instrumento nº 2150356-46.2018.8.26.0000, Rel. SILVEIRA PAULILO, 21ª Câmara de Direito Privado, j. 14/09/2018, TJSP)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Insurgência contra decisão que determinou a realização de nova avaliação do imóvel penhorado. Alegação de subavaliação. Analista judiciária que não apresentou nenhum parâmetro objetivo utilizado na avaliação. Profissional técnico que apresentou parecer com valor bastante discrepante, inclusive informando a utilização do método comparativo de avaliação. Necessidade de nova avaliação. Art. 873, I, CPC. Decisão mantida. Recurso não provido." (g.n.)

(Agravo de Instrumento nº 2219060-09.2021.8.26.0000, Rel. TASSO DUARTE DE MELO, 12ª Câmara de Direito Privado, j. 17/12/2021, TJSP)

Desta feita, viável a reforma da decisão vergastada, a fim de que seja determinada a reavaliação do imóvel matriculado sob o nº **6.038, junto ao CRI de Presidente Epitácio/SP.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2053308-43.2025.8.26.0000

3. Pelo que, diante de tais circunstâncias, em sendo este o entendimento dos demais, **VOTO pelo PROVIMENTO do recurso, com determinação.**

LAVINIO DONIZETTI PASCHOALÃO
Relator