



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000445023**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2060552-23.2025.8.26.0000, da Comarca de Araçatuba, em que são agravantes FENIX EMPREENDIMENTOS SC LTDA e KLAUSS M ANDORFATO, são agravados CARLA MARIANNE KOCH CHAGAS (ESPÓLIO) e OSMAN ARTHUR KOCH JÚNIOR.

**ACORDAM**, em 16ª 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 COUTINHO DE ARRUDA (Presidente) E SIMÕES DE VERGUEIRO.

São Paulo, 7 de maio de 2025

**CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Agravo de Instrumento** Processo nº 2060552-23.2025.8.26.0000 - São Paulo

Processo de origem: 0026800-62.2006.8.26.0032

**Agravantes:** Fenix Empreendimentos Sc Ltda e Klauss M Andorfato

**Agravados:** Carla Marianne Koch Chagas e Osman Arthur Koch Júnior

**Interessado:** Marcelo Martin Andorfato

Foro de Araçatuba

Juiz(a) de Direito: Dr.(a) **Adriana Moscardi Maddi Fantini**

Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 444

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. IMPUGNAÇÃO AO LAUDO PERICIAL. PRECLUSÃO.** Conforme art. 525, § 11, do CPC, o executado tem 15 dias para arguir, por simples petição, as questões relativas à avaliação do bem, contado da intimação. Agravantes foram intimados a se manifestarem dos esclarecimentos do perito, mas quedaram-se inertes, deixando transcorrer *in albis* o prazo para impugnar os esclarecimentos, assim, o laudo pericial foi homologado. Agravo de instrumento interposto contra decisão que homologou o laudo cujas razões estão impugnando os esclarecimentos. Impugnação preclusa, uma vez que não realizada tempestivamente. **RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 1906, proferida cumprimento de sentença, na qual a MM. Juíza *a quo* homologou o laudo pericial e seus esclarecimentos.

Inconformados, pedem os agravantes a reforma da r. decisão ao argumento de que o perito não avaliou as benfeitorias agrícolas (plantação de cana-de-açúcar) da propriedade.

Recurso tempestivo, regularmente processado.

Foi deferido o efeito suspensivo (fls. 14).

Os agravados não se manifestaram (fls. 19).

É O BREVE RELATÓRIO.

Dos autos do cumprimento de sentença, no qual são exequentes CLARA



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

SPIECKER DA COSTA KOCH (ESPÓLIO) e OSMAN ARTHUR KOCH JÚNIOR e são os executados FENIX EMPREENDIMENTOS SC LTDA e KLAUSS M ANDORFATO, consta que foi penhorado o imóvel rural denominado Fazenda Barra Bonita (matrícula 105.834 do CRI de Araçatuba/SP) e foi determinada a avaliação.

A avaliação foi realizada pelo perito Danilo Tassinari Nery, Engenheiro Civil e corretor de imóveis, que apresentou o laudo a fls. 1784/1881.

Após a apresentação do laudo, os executados, ora agravantes, impugnaram o laudo a fls. 1889/1890, no qual afirmaram que o perito não teria realizado a avaliação da plantação de cana do imóvel, assim requereram esclarecimentos para que calculasse o valor do canavial.

Em sede de esclarecimentos, a fls. 1897/1899, o perito esclareceu que houve sim a avaliação da plantação, conforme se vê das respostas:

“O patrono da executada apresenta as seguintes contestações (fls. 1889/1890):

**“No laudo pericial apresentado não houve a menção sobre as benfeitorias existentes no imóvel no que diz respeito a cana plantada em plantio de primeiro ano. A existência da cana no local valoriza a área, que sofrera substancial aumento em seu valor. Isto posto requer seja determinado ao senhor perito para que calcule o valor do hectare considerando a existência do plantio.”**

R.: O valor das culturas **já se encontra calculado no valor do imóvel**. Foi realizado o cálculo do imóvel composto (terra nua + benfeitorias). Conforme Lima1 (2011) sobre a possibilidade de separar as benfeitorias do valor do imóvel:

“Perceba que essa “separação” não é um método de avaliação e sim, apenas um critério preliminar para homogeneização dos dados. A opção de usar ou não este procedimento (separar benfeitorias do valor do imóvel) **cabe ao engenheiro de avaliação decidir.**” (grifei)

**“O valor do canavial acresce ao hectare a importância de R\$ 14.000,00 por hectare. Isto posto requer seja determinado ao perito que esclareça sobre a existência do canavial e o aumento no valor da avaliação.”**

R.: O entendimento da executada está completamente equivocado, visto que a perícia não avaliou terra nua, mas sim, imóvel composto (terra nua + benfeitorias). Portanto o valor do canavial está incluso no valor do imóvel.” (fls. 1898).

Após estes esclarecimentos, as partes foram intimadas a se manifestar (fls. 1900), certo que a publicação da decisão ocorreu em 21/10/2024 (fls. 1902). Todavia, apenas os exequentes/agravados se manifestaram (fls. 1903/1904), certo de que os executados/agravantes se mantiveram inertes (conforme certidão de fls. 1905), assim o laudo foi homologado a fls. 1906.

Desta decisão, que homologou o laudo, os executados apresentaram o presente



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

agravo de instrumento alegando, em suma, que o perito deveria ter apurado o valor do acréscimo por hectare devido à existência do canavial utilizando critérios técnicos específicos, como: Custo de Implantação do Canavial; Produtividade Média da Cultura; Valor de Mercado da Produção; Valorização da Terra em Função do Canavial; Método Comparativo e Estatístico. Por fim, defende que o valor correto do imóvel seria de R\$ 120.000,00 por hectare.

Evidente, portanto, que o agravo de instrumento está, na realidade, impugnando os esclarecimentos do perito, o que deveria ter sido feito, conforme art. 525, § 11, do CPC, em 15 dias após a intimação da decisão de fls. 1900, todavia não o fez. Assim, de rigor concluir que a impugnação está preclusa, conforme art. 223, do CPC.

Assim, diante da preclusão da impugnação aos esclarecimentos do perito, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo.

Oficie-se.

**CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI**  
**Relator**