



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000383386

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2070030-94.2021.8.26.0000, da Comarca de Americana, em que são agravantes KIT VANITEX CONFECÇÕES LTDA e ANA ELISABETE VINCIGUERRA ESTEVAM, é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), ELÓI ESTEVÃO TROLY E JAIRO BRAZIL FONTES OLIVEIRA.

São Paulo, 20 de maio de 2021.

RAMON MATEO JÚNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 23451

Agravo de Instrumento nº 2070030-94.2021.8.26.0000

Agravantes: KIT VANITEX CONFECÇÕES LTDA e OUTRA

Agravado: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

Comarca: Americana (2ª Vara Cível)

Magistrado Prolator: MARCOS COSME PORTO

EXECUÇÃO - Decisão que indeferiu pedido dos executados para nova avaliação dos imóveis penhorados. Manutenção. Decurso de tempo a rigor ocasionado pela conduta dos próprios executados nos autos. Período sem representação e revolvimento de temas já decididos. Questionamentos que deveriam ter sido objeto de recurso anterior, notadamente contra a penhora dos imóveis e a homologação do laudo de avaliação. Não cabe exigir que o valor das avaliações esteja sempre atualizado de forma contemporânea com as datas das praças judiciais. Imóveis que não se valorizaram com o tempo, conforme demonstra a ausência sequer de lances em quatro leilões. - RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por KITS VANITEX CONFECÇÕES LTDA e OUTROS, que figuram no polo passivo de ação de execução promovida pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, contra a decisão de fls. 973 dos autos de origem (fls. 866 do instrumento), a qual, segundo os agravantes, indeferiu o direito dos executados a uma avaliação atualizada dos imóveis penhorados e uma atualização do valor executado. In verbis:

“A ação executiva foi ajuizada em maio de 2015. A avaliação do imóvel se deu em dezembro de 2017 e em maio de 2018 foi judicialmente homologada. O pedido de suspensão do leilão, apresentado em setembro de 2020 foi indeferido (fls. 833). Em novembro de 2020 o juízo autorizou a venda, em 2ª praça, por valor não inferior a 50% da avaliação (fls. 884). O Tribunal de Justiça manteve a decisão que não suspendeu o leilão (fls. 891/897). Hoje, dia 11 de março, dia do outro leilão, peticiona a devedora para pedir sua suspensão, sob a alegação de que o valor estaria defasado, falando em prosseguir a execução de maneira menos gravosa. Indefiro o pedido e considero que a provocação passa bem perto da litigância de má-fé. Prossiga-se. Intime-se”.

Sintetizando as 26 laudas do prolixo e alabirintado recurso, inicialmente os agravantes relatam a perícia judicial de avaliação de imóveis (fl. 481/569), realizada em 12.12.2017, para destacar o decurso de mais de três anos.

Alegam que neste período os imóveis sofreram uma valorização de 15,3% em média, segundo pesquisa na web, notadamente no site da associação brasileira das incorporadoras.

Assim, sustentam que a avaliação está defasada e atacam qualquer fundamento em contrário. Argumentam que não podem ser penalizados pela demora na realização da praça judicial. Com efeito, defendem a suspensão momentânea da praça judicial para atualização monetária do valor dos imóveis, sob pena de nulidade do ato. Elencam o valor de avaliação dos imóveis. Informam que a primeira praça restou negativa (fls. 975). Não obstante a fase do processo, questionam a própria forma de avaliação dos imóveis, dita “em blocos”, a qual implica em erro processual e nulifica a alienação judicial, por grave falha que macula o próprio edital de praceamento. Afirmam que as avaliações deveriam ter sido realizadas de forma individual e não em grupo de imóveis. Destarte, tornam a sustentar a necessidade de suspensão das praças judiciais, refutando tratar-se de uma manobra processual. Defendem a realização de uma nova avaliação de forma individual ou que ocorra o reconhecimento do excesso de penhora ou que se determine a atualização das avaliações. Mencionam que uma avaliação recente realizada por corretor de imóveis contratado pelos agravantes, atesta que a avaliação do perito judicial está obsoleta, a qual se mantida fatalmente acarretará em uma alienação judicial a preço vil. Abordando imóvel específico de grande porte, argumentam que o perito judicial chegou ao valor de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), ao passo que avaliação feita pelos agravantes aponta o valor de R\$ 9.127.400,00 (nove milhões, cento e vinte e sete mil e quatrocentos reais). Assim, afirmam que existe milionária discrepância. Fazem igual comparação com outros quatro imóveis, totalizando cinco novas avaliações todas individuais. Em relação às quatro últimas, apontam uma diferença a maior de R\$ 625.800,00 em relação ao apurado pelo perito judicial (fls. 561), ou seja, enquanto a avaliação dos agravantes apurou um valor somado de R\$ 1.625.800,00 o perito não encontrou valor superior a R\$1.000.000,00. Afirmam que a avaliação judicial está defasada em R\$ 2.000.000,00 ou em 37,16%, daí o excesso de penhora. Alegam a necessidade de controle pelo Judiciário, respeito a função social do processo de execução que deve operar da

forma menos gravosa aos executados e, assim, a necessidade de se limitar a praça judicial aos imóveis que bastem para o pagamento do débito. Mencionam a oferta de outro imóvel que garantiria integralmente a execução (fls. 559), substituindo aquele que é utilizado na sua atividade empresarial, bem como batem pela possibilidade de suspensão da hasta pública diante da valorização do imóvel com o passar dos anos.

Pediram a suspensão das praças judiciais com determinação de nova perícia ou de atualização das avaliações dos imóveis. Ao final, o provimento ao recurso, reconhecendo-se o excesso de penhora, reduzindo-a aos imóveis suficientes à satisfação da execução.

O pedido de antecipação da tutela recursal para suspensão do leilão foi indeferido (fls. 874/5). O juízo a quo prestou informações (fls. 880/1). O agravado apresentou resposta (fls. 883/6).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A análise inicial que culminou no indeferimento do pedido de antecipação da tutela recursal não sofreu qualquer alteração, ao revés, se confirmou e se fortaleceu.

Esclarecedoras e oportunas as informações prestadas pelo juízo a quo, no sentido de que se trata de uma execução em curso desde maio de 2015, que ainda não encontrou a sua satisfação, muito em razão da conduta das executadas. Desde então a parte executada já alegava excesso de execução, o que corroborou para a avaliação dos imóveis. Após a resistência a avaliação se efetivou em dezembro de 2017; houve renúncia dos patronos dos executados; a avaliação foi homologada em maio de 2018 (fls. 620/1); em dezembro de 2018 os executados ainda não haviam constituído novos patronos; só ingressaram nos autos novamente em janeiro de 2020; no fim de 2020 apenas é que a coexecutada Ana Elisabete se manifestou nos autos; a tentativa de evitar o leilão dos imóveis é uma recorrente, assim como o insucesso do ato; houve nova renúncia dos patronos dos executados, desta vez especificamente da pessoa física; regularizada a representação houve nova

manifestação para impedir a realização do leilão, sem sucesso, assim como o certame, novamente negativo (fls. 1011).

O tempo que transcorreu desde a avaliação dos imóveis se deve sobretudo ao longo período que os executados ficaram sem representação nos autos e o revolvimento de temas já decididos a cada nova manifestação.

Os agravantes apresentam questionamentos que deveriam ter sido objeto de recurso anterior, notadamente contra a penhora dos imóveis e a homologação do laudo de avaliação destes. **Foge a lógica do razoável exigir que o valor das avaliações dos imóveis esteja sempre “atualizado” de forma contemporânea com as datas das praças judiciais.**

Os agravantes alegam uma valorização em média de 15% dos imóveis, sendo que na primeira praça já não houve arrematação. Ainda que fosse o caso de valorização dos imóveis, desconsiderando que a pandemia do Coronavírus afetou também o mercado imobiliário, não se verifica tamanha discrepância que justifique novo processo de avaliação dos imóveis ou mesmo de atualização do valor apurado por perito, em desfavor de todo o processo de execução já consumado até aqui e bem assim da sua satisfação.

O decurso do tempo não valorizou os imóveis. Tanto assim que, conforme bem destacou o agravado: “o primeiro leilão iniciou-se no dia 17/05/2019 e encerrou-se em segunda praça no dia 12/06/2019 (fls. 712/714), não havendo lances de interessados (fl. 719). O segundo leilão iniciou-se no dia 22/06/2020 e encerrou-se em segunda praça no dia 15/07/2020 (fls. 766/769), novamente sem licitantes (fls. 799/801). O terceiro leilão iniciou-se no dia 28/09/2020 e encerrou-se em segunda praça no dia 21/10/2020 (fls. 810/815), restando negativos mais uma vez (fls. 860 e 871). Houve ainda um quarto leilão, que se iniciou no dia 08/03/2021 e se encerrou em segunda praça no dia 31/03/2021 (fls. 901/923), ainda assim sem licitantes (fls. 975 e 1012) ”.

A ausência de lances em quatro ocasiões demonstra que não há defasagem alguma no valor de avaliação, ao contrário, sendo nitidamente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desnecessária uma nova avaliação, requerimento que possui caráter claramente protelatório.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao agravo. É como voto.

RAMON MATEO JÚNIOR
Relator