



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento nº 0266209-50.2012.8.26.0000
392/2009

Agravante: Probel S/A
Agravado: Shell Brasil Ltda.
Comarca: Suzano

Voto nº 26.570

* AVALIAÇÃO – Nova estimativa – Admissibilidade – Art. 683, do CPC – Fatos supervenientes – Decurso de razoável lapso temporal.
I – É admitida nova avaliação quando se verificar que, após tal ato, houve considerável diminuição ou majoração do valor do bem. Inteligência do artigo 683, inciso II, do Código de Processo Civil.
II – Existência de fato superveniente à estimativa judicial apto a elevar o valor do imóvel. Obras públicas que facilitam o escoamento da produção industrial.
III – Decorrido considerável tempo entre a avaliação e eventual hasta pública, cabível nova estimativa do valor do bem penhorado. Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.
Recurso provido.*

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 611, proferida pelo MM.º Juiz Iberê de Castro Dias, que homologou a avaliação de fls. 220/304, referente ao imóvel descrito às fls. 142/143.

Alega a agravante que o valor apontado pela referida avaliação está defasado, em virtude do elevado lapso temporal transcorrido (aproximadamente 02 anos e 03 meses) e da "valorização galopante" dos imóveis da região. Afirma, ainda, que fatos novos devem ser considerados no caso concreto, quais sejam, "o início da realização das obras do 'Trecho Leste do Rodoanel Mário Covas'" e do "Ferroanel". Pugna, assim, por nova avaliação, nos termos dos artigos 437, 462 e 683, inciso II, do Código de Processo Civil.

O recurso é tempestivo, está adequadamente processado e preparado (fls. 12/14). O pedido de efeito suspensivo foi deferido (fls. 1.063).

Informações prestadas pelo Juízo a quo às fls. 1.084/1.085.

Contrarrazões às fls. 1.074/1.078, com arguição
Comarca: Suzano - Voto nº 26.570 - RAJM



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3

de intempestividade do recurso.

É o relatório.

2. Em primeiro lugar, mostra-se descabida a alegada intempestividade do agravo de instrumento.

A agravante foi intimada da r. decisão recorrida aos 12 de novembro de 2012 (fls. 612), sendo certo que simples consulta ao Diário de Justiça do Estado de São Paulo do dia 26/10/2012 é suficiente para se depreender que o Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente do TJ-SP suspendeu o atendimento ao público e os prazos processuais da Comarca de Suzano no período de 12 a 27 de novembro.

In casu, o presente agravo foi interposto na data de 07/12/2012, de modo que de rigor o reconhecimento da sua tempestividade.

Quanto ao mérito propriamente dito, o recurso comporta provimento.

As provas dos autos estão a demonstrar que a recorrida ajuizou execução por quantia certa contra devedor solvente em face da agravante para cobrança de débito no valor de R\$ 1.145.174,24 (fls. 16/19).

No curso da demanda, foi penhorado o imóvel descrito às fls. 142/143, avaliado, em novembro de 2010, em cerca de R\$ 72.000.000,00 (fls. 220/304).

Apesar da irresignação da executada, o mencionado laudo foi homologado pelo Juízo *a quo* através do r. *decisum* de fls. 611, motivo pelo qual foi interposto o presente recurso.

Nos termos do artigo 683, inciso II, do Código de Processo Civil, com redação dada pela Lei nº 11.382/06:

"Art. 683. É admitida nova avaliação quando:

(omissis)

II – se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição do valor do bem".

Acerca do tema, o mestre Araken de Assis tece as seguintes considerações:

"Admite o art. 683, caput, do CPC, na redação da Lei 11.382/2006, a renovação da avaliação nas hipóteses que trata. São três hipóteses: (a) quando as partes alegarem, mediante



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4

fundamentação idônea e convincente, erro ou dolo do avaliador (inc. I); (b) verificar-se, posteriormente à avaliação inicial, majoração ou diminuição no valor do bem (inc. II); e (c) houver 'fundada dúvida' acerca do valor atribuído pelo executado ao bem, na hipótese de substituição (inc. III). Há, porém, outro caso implícito no sistema: o acolhimento da impugnação ou dos embargos baseados na avaliação errônea (art. 475-L, III, segunda parte, e art. 745, II, segunda parte).

Por conseguinte, a avaliação dispõe de estabilidade apenas relativa. O tema comporta reabertura, configurando-se hipóteses do art. 683" (cf. Manual da Execução, 11ª ed. pág. 697 – grifos desse Relator). No mesmo sentido preleciona o mestre Cândido Rangel Dinamarco (in Instituições de Direito Processual Civil, vol. IV, 3ª ed., pág. 633), bem como os doutrinadores Fredie Didier Júnior, Leonardo José Carneiro da Cunha, Paula Sarno Braga e Rafael Oliveira (in Curso de direito processual civil: execução, pág. 616).

No caso concreto, informações obtidas junto ao endereço eletrônico da Dersa (http://www.dersa.sp.gov.br/rodoanel/trecholeste/objetivos_les te.asp) indicam que as obras do Trecho Leste do Rodoanel, que ligará o Porto de Santos com o Aeroporto de Cumbica, estão em andamento, com previsão de entrega para março de 2014. A construção beneficiará, dentre outros municípios, a Comarca de Suzano, local onde está situado o imóvel construído, consistente em fábrica cuja produção industrial será mais facilmente escoada.

Além disso, decorreu razoável lapso temporal desde a avaliação do bem, em novembro de 2010. Ora, não se deve olvidar das frequentes oscilações do mercado imobiliário, sendo certo que a valorização dos imóveis não obedece tão somente à mera correção monetária.

Sobre a matéria debatida nos presentes autos, o Superior Tribunal de Justiça, órgão responsável pela uniformização da jurisprudência infraconstitucional, afirmou:

"Conforme ressaltado, há jurisprudência assente, inclusive nessa Corte, no sentido de que, decorrido considerável lapso temporal entre a avaliação e a hasta pública, a rigor deve-se proceder à reavaliação do bem penhorado.

Para tanto, porém, é imprescindível a existência de elementos capazes de demonstrar a efetiva necessidade dessa reavaliação. Nesse sentido, inclusive, o art. 683, II, do CPC, que admite a realização de nova estimativa quando 'se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem'" (cf. REsp. nº 1.269.474/SP, 3ª Turma, Min. Nancy Andrighi, DJE 13/12/2011).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

5

Dessa forma, fica determinada nova avaliação do imóvel, como medida necessária à adequação do valor do patrimônio à realidade do mercado, pois demonstrados fatos novos aptos a majorar tal estimativa, a qual, possivelmente, se encontra defasada em razão do decurso do tempo entre a sua realização e a data de eventual hasta pública.

3. Dou provimento ao recurso.

ANDRADE MARQUES

Relator