



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0001275121

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2360338-90.2024.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante CARLA VILLARINHO REBOUÇAS, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LIZETE CLARO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 30 de dezembro de 2024.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8010

Agravo de Instrumento 2360338-90.2024.8.26.0000

Agravante: Carla Villarinho Rebouças

Agravado: Condomínio Edifício Lizete Claro

Origem: Santos - 12ª. Vara Cível

MM. Juiz: Rodrigo Garcia Martinez

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO.

Respeitável decisão considerou que a impugnação ao valor da avaliação do imóvel já havia sido rejeitada por julgado anterior e homologou a referida avaliação.

Recurso da devedora.

Impugnação ao valor da avaliação anteriormente rejeitada, sem notícia de interposição de recurso. Preclusão. Precedente. Julgado recorrido apenas enfatizou a manutenção do valor da avaliação e a homologou. Não conhecimento.

Nulidades no edital de leilão suscitadas de forma genérica pela agravante. Ofensa ao princípio da dialeticidade que impede o conhecimento da matéria.

RECURSO NÃO CONHECIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra respeitável despacho que, em execução de débitos condominiais, considerou que a impugnação ao valor da avaliação do imóvel já havia sido rejeitada por julgado anterior e homologou a referida avaliação (p. 06).

A executada interpôs agravo de instrumento alegando ter impugnado as avaliações particulares obtidas de forma unilateral pelo agravado e sem o crivo do contraditório, observado que as avaliações não refletiam o real valor de mercado do imóvel. Salienta que o despacho agravado aprovou a minuta de edital do leilão e deu ciência de sua realização, sem que houvesse decorrido o prazo para interposição de recurso contra a homologação da avaliação. Argumenta que, em

recurso, há discussão acerca do excesso de execução; e que o edital de leilão está eivado de nulidades que impedem o prosseguimento da hasta. Pugna pela concessão de liminar para suspender o andamento do incidente e para cancelamento do leilão. Quer o provimento do recurso para que seja determinada a realização de perícia a fim de aferir o valor atual de mercado do imóvel.

Liminar denegada (p. 22/23).

Contraminuta pela manutenção do julgado (p. 26/31).

Recurso tempestivo, sem recolhimento de preparo em razão da gratuidade (p. 19).

É o relatório.

V O T O.

O recurso não será conhecido.

O que se depreende dos autos é que a pretensão da recorrente é que seja feita nova avaliação do imóvel por considerar que a avaliação questionada não corresponde ao valor de mercado do bem que será levado a leilão; todavia, a agravante impugnou anteriormente o valor da avaliação (p. 491/492 dos autos de origem) o que foi rejeitado (p. 493/494 dos autos de origem), sem notícia de interposição de recurso contra tal questão, observado que o agravo de instrumento 2342364-40.2024.8.26.0000 trata apenas do excesso de execução.

Assim, o respeitável despacho agravado apenas reforçou, “**para que não paire dúvidas**” (destaquei) (p. 06, especificamente), a manutenção da avaliação com a consequente homologação, de modo que a questão está preclusa e não pode ser conhecida.

Neste sentido:

EMENTA: ARREMATAÇÃO – Bem móvel – Arrematação – Alegação de preço vil afastada – Arrematação correspondente a 51,69% do valor de avaliação dos veículos – Inteligência art. 891, §1º do CPC – Impugnação ao valor de avaliação – Parte que não se insurgiu em momento oportuno – Preclusão temporal consumada – Decisão mantida – Recurso não provido (TJSP - Agravo de Instrumento 2201616-65.2018.8.26.0000 - Relator: Maia da Rocha - 21ª Câmara de Direito Privado - 05/02/2019).

Além disso, as nulidades que a agravante diz estarem contidas no edital de leilão foram alegadas genericamente na minuta do agravo o que representa ofensa ao princípio da dialeticidade que impede também o conhecimento desta parte do recurso, ressaltado que eventual reconhecimento de excesso de execução em razão da indevida inclusão de despesas, custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais nos cálculos do condomínio exequente não impede a realização e arrematação do imóvel, pois bastará ser feito o abatimento e repasse da sobra do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

produto da arrematação à devedora.

Nesse contexto, **pelo meu voto, NÃO SE CONHECE DO AGRADO.**

DARIO GAYOSO

Relator