



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000008225

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2384579-31.2024.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante CONDOMÍNIO ARAUCÁRIA e Interessado BANCO DO BRASIL S/A, é agravado HERONILDES VALDEVINO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 FLAVIO ABRAMOVICI (Presidente sem voto), ANA MARIA BALDY E JOÃO CASALI.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

GILSON DELGADO MIRANDA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

7ª Vara da Comarca de Sorocaba

Agravo de Instrumento n. 2384579-31.2024.8.26.0000

Agravante: Condomínio Araucária

Agravado: Heronildes Valdevino da Silva

Voto n. 31.029

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Penhora dos direitos aquisitivos do imóvel. Ausência de recolhimento dos honorários periciais. Determinação de levantamento da penhora. Decisão mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra as decisões de fls. 236 dos autos da execução de título extrajudicial n. 1018223-55.2022.8.26.0602, proferida pelo juiz da 7ª Vara da Comarca de Sorocaba, José Elias Themer, de seguinte teor: "Vistos. Determinação judicial não atendida. Mesmo alertada das consequências, a parte credora não recolheu a verba honorária. Levante-se a penhora dos direitos do imóvel, servindo o presente despacho como termo de levantamento. Manifeste-se a parte credora, em quinze dias, em termos de prosseguimento, contrição de outros bens, trazendo memória de débito atualizada. Nada sendo requerido, o processo ficará suspenso, nos termos do artigo 921, III, do Código de Processo Civil, aguardando-se provocação no arquivo provisório. Intime-se".

Segundo o agravante, exequente, a decisão deve ser anulada, por ausência de fundamentação. No mérito, sustenta, em síntese, que "o levantamento da penhora é medida extrema que além de violar o princípio do devido processo legal, viola os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, o que não se justifica uma vez que a parte não se esquivou de pagar as custas, apenas juntou a avaliação, por não auferir lucro apenas as taxas condominiais apenas garantem a subsistência do condomínio, de forma a também a conduzir a execução de forma menos gravosa para o executado".

Recurso tempestivo, preparado (fls. 7/9), foi processado sem concessão de tutela provisória (fls. 13/14) e respondido (fls. 19/21).

Distribuído o recurso na forma da Resolução n. 903/2023 do Órgão Especial, não houve oposição ao julgamento virtual.

Esse é o relatório.

O recurso não merece provimento.

De um lado, rejeito a preliminar de nulidade da decisão por ausência de fundamentação. Realmente, se "fundamentar significa o magistrado dar as razões, de fato e de direito, que o convenceram a decidir a questão daquela maneira" (Nelson Nery Junior, "Princípios do processo na constituição federal: processo civil, penal e administrativo", 11ª edição, São Paulo, Revista dos Tribunais, 2013, p. 301), então é patente que fundamentação sucinta não equivale à falta de fundamentação, não sendo possível falar, no caso concreto, em descumprimento do artigo 93, inciso X, da Constituição Federal.

Ainda, como se sabe, a exigência de fundamentação das decisões judiciais prevista no artigo 93, inciso IX, da Constituição da República e reprisada no artigo 489 do Código de Processo Civil, não é violada quando o magistrado indica, para sustentar o próprio convencimento, razões que são objetivamente adequadas (do ponto de vista lógico e das máximas de experiência) para fundamentar a sua decisão hipótese em que se está diante de fundamentação suficiente (Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, "Código de processo civil comentado e legislação extravagante", 12ª edição, São Paulo, RT, 2012, p. 795).

Assim sendo, a rigor é impossível reconhecer a alegada nulidade, pois não se pode confundir qualidade de fundamentação com ausência de fundamentação.

De outro, também não é possível acolher a irresignação da parte agravante, especialmente porque a fls. 218 dos autos de origem o juízo concedeu o prazo de 15 dias para o exequente providenciasse o recolhimento os devidos honorários periciais, sob pena de levantamento da penhora sobre os direitos do imóvel.

Contudo, o exequente não recolheu os honorários periciais no prazo fixado. O juízo então proferiu a r. decisão agravada, que determinou o levantamento da penhora.

Pois bem.

De fato, não comporta guarida o pleito do condomínio exequente no tocante à manutenção da penhora.

Isso porque, o Código de Processo Civil disciplina os atos visando o adimplemento da execução, estabelecendo a penhora e a avaliação como atos preparatórios e essenciais à expropriação executiva:

"Art. 875. Realizadas a penhora e a avaliação, o juiz dará início aos atos de expropriação do bem".

Por sua vez, o art. 870, por sua vez, assim prescreve:

"Art. 870. A Avaliação será feita pelo oficial de justiça. Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo".

Neste sentido, como sabido, "após a penhora sobrevém a avaliação como ato preparatório e necessário à expropriação executiva. Tem ela a finalidade 1 Art. 875. Realizadas a penhora e a avaliação, o juiz dará início aos atos de expropriação do bem. de tornar conhecido a todos os interessados o valor aproximado dos bens a serem utilizados como fonte dos meios com que o juízo promoverá a satisfação do crédito do exequente. É ato de decisiva importância para todas as modalidades expropriatórias, e não apenas para a hasta pública, conforme se depreende dos arts. 876, 880, § 1º e 886, II e V. É a avaliação que, basicamente, determinará o preço pelo qual os interessados poderão adjudicar os bens penhorados (art. 876) e o preço a partir do qual, na venda por iniciativa particular e na hasta pública, os interessados poderão formular suas propostas ou lances (arts. 880, § 1º, e 886, II). Na verdade, em nenhuma hipótese a expropriação será realizada sem avaliação ou algum meio estimativo dos valores expropriados, uma vez que o preço é elemento essencial e indispensável à alienação judicial dos bens penhorados"¹.

Desse modo, "a inércia da exequente em realizar o depósito necessário à prática do ato cria inadmissível ônus à parte executada, que tem seu patrimônio afetado por constrição que, à falta de avaliação, não pode prosseguir em direção ao fim natural do processo executivo, qual seja, a expropriação, por meio da qual se satisfaça o interesse do credor" (TJSP, Agravo de Instrumento n. 2115321-49.2023.8.26.0000, 23ª Câmara de Direito Privado, j. 05-06-2023, rel. Des. Heloísa Mimesi).

¹ Humberto Theodoro Júnior, "Processo de Execução e Cumprimento de Sentença", Ed. Forense, 32ª ed., pp. 465/466 e 468.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Logo, a decisão agravada deve ser mantida.

Posto isso, nego provimento ao recurso. Deixo de arbitrar honorários recursais em favor da parte agravada, pois eles "não têm autonomia nem existência independente da sucumbência fixada na origem e representam um acréscimo ao ônus estabelecido previamente, motivo por que na hipótese de descabimento ou de ausência de fixação anterior, não haverá falar em honorários recursais" (STJ, "Jurisprudência em Teses", edição n. 128, de 28-06-2019, tese 6).

GILSON MIRANDA

Relator

Assinatura Eletrônica