



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000280316**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2335759-78.2024.8.26.0000, da Comarca de São Vicente, em que é agravante HORACIO COTAIT RUGGIERO, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANDREA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de março de 2025.

**EDUARDO GESSE**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Agravo de Instrumento nº: 2335759-78.2024.8.26.0000**

**Processo Principal: 1004782-19.2017.8.26.0590**

**Comarca: São Vicente – 4ª Vara Cível**

**MM. Juiz(a) de 1º Grau: Thiago Gonçalves Alvarez**

**Agravante(s): Horácio Cotait Ruggiero**

**Agravado(s): Condomínio Edifício Andrea**

**Voto nº: 2.889 - rabs**

Agravo de Instrumento. Execução de Título Extrajudicial. Dívida condominial. Decisão que rejeitou a impugnação à avaliação e fixou o valor apurado do imóvel constante do laudo pericial. Alegação de erro na avaliação judicial do imóvel. Descabimento. Perícia que verificou o valor do mercado com base em métodos comparativos, respeitando as normas técnicas da ABNT. Avaliação que considerou elementos técnicos e científicos. Devedor que não logrou êxito em apresentar elementos capazes de infirmar a avaliação ou alterar seu valor. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto pelo executado **Horácio Cotait Ruggiero** contra decisão que, nos autos da execução de título extrajudicial de cotas condominiais, rejeitou a impugnação à avaliação e fixou o valor do imóvel conforme apurado pelo Perito Judicial (R\$ 300.000,00 em outubro de 2022 - fls. 561 do processo nº 1004782-19.2017.8.26.0590).

A decisão agravada tem a seguinte redação:

*"Vistos.*

*Afasto a impugnação da parte executada quanto à avaliação do imóvel penhorado.*

*Com efeito, o trabalho pericial realizado pelo perito do Juízo encontra-se devidamente embasado em elementos técnicos, com realização de cálculos específicos para atribuição do valor do imóvel, após a análise de todos os dados necessários à conclusão do laudo, tudo devidamente detalhado e fundamentado no corpo do laudo pericial.*

*Assim, rejeito a impugnação apresentada, salientando que o assistente do executado não aponta eventuais inconsistências no trabalho realizado pelo perito judicial, sendo o caso de ser acolhido o laudo conduzido pelo profissional de confiança do Juízo, diante da*

*presunção de imparcialidade do mesmo na condução da perícia.*

*Assim, prossiga-se com a execução do base no valor apurado na prova pericial realizada nas fls. 451/476.*

*Intimem-se.”*

O agravante sustenta, em síntese, que o laudo pericial utilizou 77 elementos comparativos, o que desvalorizou o imóvel. Argumenta que o imóvel está a 1 quarteirão da praia e ao lado de famoso *shopping center*, de modo que a comparação e homogeneização com imóveis não lindeiros não reflete o valor real de mercado. Alega que o laudo de outro Perito, seu assistente técnico, utilizando-se dos mesmos elementos comparativos, chegou a avaliar o bem em R\$ 734.000,00, sendo a diferença entre as avaliações superior ao dobro. Afirma que requereu uma segunda perícia, mas foi indeferida pelo Juízo. Pugna pelo acolhimento do valor da avaliação do imóvel em R\$ 734.000,00, ou, subsidiariamente, pelo deferimento de segunda perícia de avaliação. Pretende a reforma da decisão.

Recurso processado com efeito suspensivo parcial, suspendendo eventual hasta judicial (fls. 10/12).

Foi apresentada contraminuta as fls. 16/28.

### **É o relatório.**

Consoante disposto no artigo 873 do Código de Processo Civil, somente é admitida nova avaliação quanto *“qualquer das partes arguir fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador; se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem; o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação”*.

No caso em análise, inexistente qualquer uma das hipóteses supramencionadas, pois, conforme indicado pelo Perito no laudo de fls. 451/476, foram adotados métodos científicos constantes da norma ABNT NBR 146653-1 para avaliação do imóvel, item 3.44:

“**3.44 valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

A alegação do agravante de que seu imóvel tem localização privilegiada, próximo à praia e a *shopping center*, não é suficiente, por si só, para invalidar a metodologia empregada pelo Perito Judicial. Ademais, tais situações foram levadas em conta nos trabalhos do Expert.

Com efeito, verifica-se que o laudo constatou o real estado do bem, levando em conta o valor do metro quadrado, bem como a infiltração existente no imóvel. Pautou-se também pelas características do condomínio e da região em que se encontra o imóvel.

Outrossim, a utilização de número expressivo de elementos comparativos (77) se mostra eficaz para trazer mais objetividade aos trabalhos e não é prejudicial. O Expert se preocupou na obtenção de amostragem significativa para determinar o valor médio de mercado, considerando as variáveis relevantes para a região, com vistas à homogeneização.

Mera consulta da tabela de fls. 476, verifica-se que foram comparados imóveis em outros locais pouco distantes com valor de metragem superiores ao imóvel do agravante. Há também imóveis próximos com valores de metragens inferiores. Assim, a alegação de prejuízo pela utilização de muitos elementos comparativos é genérica.

Nesse viés, a prova técnica, além de ter sido realizada por profissional de confiança do Juízo, observou as normas técnicas e não foi enfraquecida por nenhum outro elemento probatório. O laudo pericial trouxe elementos suficientes para constatar o real valor do mercado do imóvel, com base em critérios técnicos e científicos atinentes à área imobiliária.

Conforme bem delineado na Doutrina: “**VALOR SEGUNDO O MERCADO – O valor ordinário do bem, obtido por sua venda no mercado livre, em condições normais de negócios, é o método fundamental para apurar**

**o “valor dos bens”, objetivo final da avaliação (art. 872, II). Nele se adicionam rendas, e necessariamente se inclui o custo, vez que a eventual discrepância deste e do preço de mercado constitui vantagem econômico integrante do patrimônio executido.”** (ASSIS, Araken de. *Manual da Execução*. Revista dos Tribunais, 2018, págs. 1099/1100).

Continua, Araken de Assis, na referida obra: *“Nessa modalidade de avaliação, pressupõe-se o funcionamento do mercado e economia estável. Eventual paralisação temporária dos negócios não obsta ao avaliador utilizar comprador hipotético, segundo a vocação comercial da coisa, para dar o preço do mercado.”*

Dessa forma, o agravante não logrou êxito em apresentar elementos suficientes e capazes de infirmar os trabalhos técnicos ou alterar o valor apurado pelo Expert, razão por que a decisão recorrida não merece reparo.

A respeito disso, já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS. Discordância da parte quanto à conclusão do laudo apresentado pelo leiloeiro. Não acolhimento. Informações colhidas no local e a partir de método comparativo. Parâmetros trazidos pelos agravantes que se basearam apenas em estimativas realizadas pela internet. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2384661-62.2024.8.26.0000; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024)

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CARTA PRECATÓRIA. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. Discordância da parte quanto à conclusão do laudo pericial. Não acolhimento. Perito de confiança do Juízo que esclareceu todos os temas impugnados. Informações colhidas no local e a partir do método comparativo. Mera coincidência com os valores encontrados na vistoria anterior que, além de explicada, per se, não desqualifica o trabalho técnico. Parâmetros trazidos pelos agravantes que se basearam apenas em

documentos, sem nenhuma indicação de visita in loco. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2240066-67.2024.8.26.0000; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Pedro - 1ª Vara; Data do Julgamento: 22/10/2024; Data de Registro: 22/10/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. IMÓVEL. AVALIAÇÃO. IMPUGNAÇÃO. Avaliação pericial de imóvel. Discordância da Executada com os critérios adotados no laudo pericial. Art. 873, I, do CPC, que demanda arguição fundamentada de ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador, o que não ocorreu na hipótese dos autos, em que a Executada não apresentou nenhum indício de erro sequer. Manutenção da r. decisão agravada. RECURSO DA EXECUTADA CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2243955-63.2023.8.26.0000; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2024; Data de Registro: 29/01/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial. Recurso contra a r. decisão que indeferiu a realização de avaliação do imóvel penhorado por oficial de justiça. Avaliação de imóvel por profissional qualificado que se mostra mais adequada, para evitar enriquecimento indevido ou subavaliação do bem. Art. 870, p. único, CPC. Precedente. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2028376-59.2023.8.26.0000; Relator (a): Deborah Ciocci; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/09/2023; Data de Registro: 26/09/2023)

Agravo de instrumento. Ação de execução de título extrajudicial. Insurgência contra decisão que homologou laudo pericial de avaliação de imóvel realizado nos termos do artigo 872 do Código de Processo Civil. Pesquisas de anúncios e ofertas de imóveis extraídos da

Agravo de Instrumento nº 2335759-78.2024.8.26.0000 -Voto nº 2.889 – RABS

internet não prestam para infirmar conteúdo técnico de laudo pericial confeccionado por profissional habilitado. Defasagem do valor da avaliação pelo tempo transcorrido não demonstrada. Ausência das hipóteses do artigo 873 do Código de Processo Civil. Decisão mantida. Precedentes. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2095221-10.2022.8.26.0000; Relator (a): Rodrigues Torres; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2023; Data de Registro: 06/06/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CARTA PRECATÓRIA. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO DA DECISÃO QUE HOMOLOGOU O VALOR APRESENTADO. Não configuração. Mera irresignação da parte com a decisão não configura falta de fundamentação. PRETENSÃO DE REALIZAÇÃO DE NOVO LAUDO OU A PRESTAÇÃO DE NOVOS ESCLARECIMENTOS. Não concessão. Valor atribuído ao imóvel, condizente com as particularidades e normas afetas à questão. Prestação de cinco esclarecimentos pelo perito. Apreciação exaustiva das teses apresentadas pelos Coexecutados. Manutenção do valor da avaliação. RECURSO DOS COEXECUTADOS NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2060601-69.2022.8.26.0000; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/05/2022; Data de Registro: 02/05/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO PRETENSÃO DE REALIZAÇÃO DE NOVO LAUDO. Não concessão. Impugnação do enquadramento do imóvel como de classe média, necessidade de reparos e da utilização do método comparativo direto. Esclarecimentos prestados pela expert que justificam o valor adotado, com base na Tabela do IBAPE/SP. Desnecessidade de realização de novo laudo. Mero inconformismo com o laudo pericial que não traduz hipótese de substituição da perita. RECURSO



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DA EXECUTADA NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2027469-21.2022.8.26.0000; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/04/2022; Data de Registro: 18/04/2022)”

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **IMPROVIMENTO DO RECURSO**, mantendo-se, por consequência, a decisão proferida.

**EDUARDO GESSE**

Relator