



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000279864

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2068749-64.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ROBERTO TADEU MOREIRA PRATT (INVENTARIANTE) e Interessado JOSÉ MARIA MOREIRA PRAT, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BORBOREMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 24 de março de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32662

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2068749-64.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: ESPÓLIO DE JOSÉ MARIA MOREIRA PRATT (representado por ROBERTO TADEU MOREIRA PRATT)

AGRAVADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BORBOREMACOMARCA: SÃO PAULO
– FORO CENTRAL CÍVEL

JUIZ: ROGÉRIO AGUIAR MUNHOZ SOARES

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. *Decisão de primeiro grau que rejeitou a impugnação e homologou a avaliação do imóvel penhorado. Inconformismo do executado.* **JUSTIÇA GRATUITA.** *Deferimento.* **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.** *O executado não apresentou quaisquer dados técnicos e específicos da unidade, mas apenas anúncios em plataformas de vendas relativos a outros imóveis, sem considerar as peculiaridades de cada um deles. Desconsiderou, inclusive, conforme bem salientou o I. Magistrado a quo, que o primeiro paradigma possui uma suíte; o segundo, área ligeiramente maior; o terceiro, em localização distinta, com uma suíte e vaga de garagem. Como se não bastasse, é cediço que anúncios em plataformas de publicidade ou de imobiliárias apresentam supervalorização no preço ofertado, a fim de possibilitar futuras negociações. O primeiro e o segundo paradigma, situados no mesmo endereço do imóvel avaliado, apresentam valores entre 12,73% e 13,52% acima, o que se mostra razoável considerando a já mencionada supervalorização publicitária e as condições do imóvel avaliado. Decisão mantida.* **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão copiada a fls. 19 (fls. 173 dos autos originários) que, em execução de título extrajudicial (despesas condominiais), rejeitou a impugnação e homologou a avaliação do imóvel penhorado.

Requer o executado, ora agravante, inicialmente, a gratuidade de justiça. No mérito, sustenta que o imóvel foi avaliado aquém do valor de mercado, qual seja, R\$ 480.000,00. Reproduz ofertas entre R\$ 550.000,00 e R\$ 620.000,00. Pugna pela não homologação da avaliação, *“devendo o valor ser majorado em razão de sua desvalorização quando comparado a outros imóveis similares da mesma metragem e edifício”* (fls. 4). Busca a reforma da r. decisão. Requer o efeito suspensivo.

A fls. 22/23, determinou-se a juntada de documentos para análise do pedido de gratuidade de justiça.

Documentos novos a fls. 27/43.

Dispensado o processamento do recurso.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Ante os documentos apresentados a fls. 27/43, defiro a gratuidade de justiça ao agravante. Anote-se.

Cuida-se de r. decisão proferida na execução de título extrajudicial (débitos condominiais), ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BORBOREMA, ora agravado, em face do ora agravante ESPÓLIO DE JOSÉ MARIA MOREIRA PRATT. Na data do ajuizamento, constava um débito de R\$ 12.312,16 (planilha a fls. 40 dos originários).

Citado o executado, na pessoa de seu inventariante, deixou transcorrer o prazo para pagamento. Na sequência, o credor requereu a penhora do bem gerador da dívida condominial, a qual restou-lhe deferida (fls. 106).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O executado foi intimado da penhora (fls. 127), sem apresentar impugnação.

Determinada a avaliação do bem penhorado, o oficial de justiça considerou o valor de R\$ 480.000,00, por (fls. 157). O executado impugnou a referida avaliação (fls. 162/170).

Pela r. decisão de fls. 173, foi rejeitada a impugnação e homologada a avaliação do imóvel penhorado, dando azo à interposição deste recurso.

Afirmou o recorrente, em síntese, que o imóvel foi avaliado aquém do valor de mercado, reproduzindo ofertas entre R\$ 550.000,00 e R\$ 620.000,00.

O imóvel foi avaliado em R\$ 480.000,00.

Com efeito, a impugnação não tem densidade para desconstituir o valor homologado.

Acerca da avaliação de bem penhorado, assim dispõe o CPC:

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.

Conforme detalhado pelo oficial de justiça avaliador (fls. 157, dos autos originários), o imóvel avaliado encontra-se em "*estado ruim de conservação*

e *limpeza*" e está localizado em um edifício sem garagem. Além disso, registrou que o apartamento dispõe de uma sala, dois quartos, banheiro social, área de serviço e um cômodo extra com banheiro, anteriormente conhecido como dependência de empregada.

Pela matrícula do imóvel (fls. 117/120, dos originários), a área privativa é de 93,83 metros quadrados.

Para embasar sua impugnação, deveria o agravante apresentar dados técnicos e específicos da unidade.

Não o fez, contudo.

O executado não apresentou quaisquer dados técnicos e específicos da unidade, mas apenas anúncios em plataformas de vendas relativos a outros imóveis, sem considerar as peculiaridades de cada um deles.

Desconsiderou, inclusive, conforme bem salientou o I. Magistrado *a quo*, que o primeiro paradigma possui uma suíte; o segundo, área ligeiramente maior; o terceiro, em localização distinta, com uma suíte e vaga de garagem. Como se não bastasse, é cediço que anúncios em plataformas de publicidade ou de imobiliárias apresentam supervalorização no preço ofertado, a fim de possibilitar futuras negociações.

O primeiro e o segundo paradigma, situados no mesmo endereço do imóvel avaliado, apresentam valores entre 12,73% e 13,52% acima, o que se mostra razoável considerando a já mencionada supervalorização publicitária e as condições do imóvel avaliado.

Não passou despercebido ainda que, nos autos do processo de inventário (processo n.º 1133265-09.2022.8.26.0000), o executado declarou que o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imóvel possuía um valor venal de R\$ 81.521,00 no exercício de 2010 (fls. 33). Decorridos 15 anos, portanto, constatou-se uma valorização de aproximadamente 588%.

Assim, por não vislumbrar vícios aparentes na avaliação ou incorreção no valor homologado e visando prestigiar o princípio da eficiência e menor onerosidade, entendo que a r. decisão de primeiro grau deve ser mantida, provendo-se o recurso apenas para conceder a gratuidade de justiça.

Alerto ser desnecessária a oposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES
Relatora