



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000281557

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2338496-88.2023.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante CONDOMINIO EDIFICIO SENADOR, é agravado SABB LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE PÁTIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 25 de março de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2338496-88.2023.8.26.0000
Comarca: São Bernardo do Campo
Agravante: Condomínio Edifício Senador
Agravada: Saab Locação e Administração de Pátios Ltda.
Voto nº 38.668

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS – Penhora de imóvel da parte executada – Imóvel que está passando por reforma – Decisão que determina que se aguarde a conclusão das obras no imóvel para que somente então se inicie sua avaliação pelo perito judicial – Insurgência da exequente – Rejeição – Conforme demonstrado pelo perito, o condomínio edilício em que situado o imóvel penhorado está totalmente desocupado para ser integralmente reformado – Avaliação do imóvel durante o processo de reforma certamente ensejará distorções quanto ao valor apurado – Necessidade de se evitar a prática de ato infrutífero, mormente diante da alta probabilidade de ser necessária nova avaliação do imóvel após o término das obras, conforme artigo 873, inciso II, do Código de Processo Civil – Decisão mantida – Negado provimento.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SENADOR**, nos autos da ação de execução de título extrajudicial que move contra **SAAB LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE PÁTIOS LTDA.**, objetivando a reforma da decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Dr. Mauricio Tini Garcia, que manteve a determinação de que se aguarde a conclusão das



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

obras de reforma que ocorrem no condomínio edilício em que situado o imóvel penhorado da executada para que, somente então, se inicie sua avaliação pelo perito judicial visando posterior expropriação do bem (fls. 4034 da origem).

Sustenta o agravante que vem enfrentando graves dificuldades financeiras e que, portanto, é temerário aguardar-se o processo de conclusão das obras em andamento em seu condomínio edilício.

Inclusive, a falta de recebimento do crédito oriundo da cota condominial devida pela parte executada vem comprometendo a própria realização das obras em andamento no condomínio e onerando os demais condôminos.

Recurso tempestivo, acompanhado de documentos.

O pedido de tutela antecipada foi indeferido (fls. fls. 169/170).

Apresentada a contraminuta (fls. 173/179), os autos foram encaminhados à Mesa.

É o relatório.

Como visto, trata-se na origem de ação de execução de título extrajudicial consistente nos rateios e despesas condominiais devidos pelo executado, titular de unidade autônoma.

Diante da persistência da inadimplência do débito pelo executado, seu imóvel situado no condomínio exequendo foi penhorado e, ato contínuo, foi nomeado perito avaliador (fls. 4001 da origem).



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Ocorre que o perito judicial demonstrou que o condomínio edilício em que situado o imóvel penhorado da executada está totalmente desocupado para ser integralmente reformado, sugerindo que a sua avaliação antes da conclusão das obras enseja grande risco de distorção no valor da avaliação (fls. 4012/4015 da origem).

As partes não se opuseram as ponderações do perito (fls. 4019 da origem), de modo que o MM. Juízo *a quo* determinou que se aguardasse a conclusão das obras para que, somente então, fosse iniciada a avaliação do imóvel penhorado (fls. 4020 da origem).

Quase três meses após a referida decisão, a agravante requereu que a avaliação do imóvel fosse feita independentemente da conclusão das obras em curso no condomínio edilício, fundamentando seu requerimento unicamente em sua suposta dificuldade financeira (fls. 4025/4026 da origem).

Assim, foi proferida a decisão agravada que manteve a determinação anterior quanto à observância do término das obras condominiais (fls. 4034 da origem).

A despeito das razões recursais apresentadas pela agravante, a decisão agravada não comporta qualquer reparo.

Isso porque, a avaliação do imóvel ainda no curso de significativa reforma na integralidade da estrutura do condomínio edilício em que situado, conforme imagem de fls. 4013, claramente ensejaria alta probabilidade de distorção no valor da avaliação.

Isso porque, como bem apontado pelo perito, sua avaliação se basearia em meras estimativas ou conjecturas baseadas na expectativa do resultado das obras.

Contudo, existe concreta possibilidade de que as obras, ao término, não correspondam àquilo que o perito avaliador estimou.

E justamente para hipóteses como essa, o Código de Processo Civil permite a realização de nova avaliação:

Art. 873. É admitida nova avaliação quando:

I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;

II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;

III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

Ora, é dever do magistrado conferir maior efetividade ao processo (CPC, art. 139, inciso VI), de modo que agiu prudência o MM. Juízo *a quo* ao determinar que se aguarde a conclusão das obras antes de se iniciar o processo de avaliação do imóvel.

Ademais, esclareço que a suposta dificuldade financeira por que passa o agravante não é motivo suficiente para pretender praticar atos desnecessários ou cuja inutilidade se antevê com razoável segurança, principalmente considerando que nada impede que ele busque a satisfação de seu crédito por outros meios, que não apenas pela avaliação do imóvel penhorado.

Por fim, consigno, com relação às demais teses recursais, que elas não foram suficientes para permitir embasar a reforma da decisão agravada, invocando-se, assim, o entendimento sedimentado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça a respeito do enfrentamento explícito de todas as teses recursais:



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

“O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida” (EDcl no MS 21.315/DF, Rel. Ministra DIVA MALERBI (DESEMBARGADORA CONVOCADA TRF 3ª REGIÃO), PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 08/06/2016, DJe 15/06/2016).

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

HUGO CREPALDI

Relator