



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000290338

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2386594-70.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante RONALDO DE OLIVEIRA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GEMINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 4806

Agravo de Instrumento nº 2386594-70.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo (23ª Vara Cível do Foro Central da Capital)

Agravante: Ronaldo de Oliveira (executado)

Agravado: Condomínio Edifício Gemini (exequente)

Juiz(a) prolator(a): Vitor Gambassi

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL. AVALIAÇÃO POR PERITO DO JUÍZO COM DETERMINAÇÃO DE CUSTEIO DOS HONORÁRIOS PELA DEFENSORIA PÚBLICA. ADIANTAMENTO DO PAGAMENTO PELO EXEQUENTE. QUANTIA QUE NÃO PODE INTEGRAR O VALOR DA DÉBITO PRINCIPAL, PORQUE O EXECUTADO É BENEFICIÁRIO DA GRATUIDADE.

1. Decisão que determinou que o valor dos honorários periciais seja somado ao valor do débito.
2. Inconformismo do executado, beneficiário da gratuidade judiciária, acolhido.
3. Honorários periciais abrangidos pelo benefício da gratuidade. Determinação de custeio da perícia pelo fundo de assistência. Honorários do perito, porém, adiantados pelo condomínio exequente por liberalidade. Impossibilidade de inclusão no débito.
4. Recurso provido. Decisão reformada.

Ação na origem: Ação de cobrança (inadimplemento das despesas condominiais).

Agravante: Ronaldo de Oliveira (réu).

Agravado: Condomínio Edifício Gemini (autor).

Decisão agravada: Decisão que determinou que o

valor dos honorários periciais seja somado ao valor do débito (item 1.1 da decisão de fls. 1125/1126, integrada pela decisão de fls. 1148, dos autos de origem).

Pretensão recursal: *Requer* a reforma da decisão agravada para que o valor dos honorários periciais não seja somado ao débito principal e que o valor da perícia seja fixado em conformidade com os limites da Resolução 910/23 (fls. 1/9, deste instrumento).

Sem efeito suspensivo (fls. 13/14).

Contrarrazões (fls. 23/28).

Recurso tempestivo e isento de preparo.

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. Respeitado o entendimento adotado pelo n. magistrado, ***voto pelo provimento do agravo.***

2. Trata-se de cumprimento de sentença derivada de *cobrança de despesas condominiais*, em que houve penhora do imóvel gerador da dívida e avaliação do bem por perito indicado pelo juízo, com determinação do custeio dos honorários periciais pela *Defensoria Pública* (fls. 1055 e 1071/1094 autos originários).

Ocorre que o condomínio exequente informou seu interesse em adiantar o pagamento dos honorários do perito, efetuando o depósito em duas parcelas, num total de R\$ 3.500,00, pelo que foi realizado o laudo pericial (fls. 1055, 1067 e 1071/1094 autos originários).

A decisão agravada determinou que o valor dos honorários periciais será somado ao valor do débito, com o que não se conforma o executado (*defendido pela Defensoria Pública*), ***no que tem razão.***

3. O executado/agravante é *beneficiário da gratuidade* judiciária, benefício que se estende ao custeio da perícia de avaliação do imóvel penhorado, tanto que houve determinação para reserva do valor pela *Defensoria Pública*.

Se o condomínio exequente adiantou o pagamento dos honorários do perito, o fez por liberalidade, não podendo tal encargo ser *repassado* ao beneficiário da gratuidade, especialmente porque honorários do foram fixados em desacordo com tabela da *Resolução 910/2023 – TJSP* - que estabelece em 58 *Ufesps* o valor máximo para este tipo de perícia.

4. Precedente:

“Agravado de Instrumento – JUSTIÇA GRATUITA – Extinção de condomínio – Imposição de cobertura de custos para elaboração de levantamento planimétrico a beneficiários da gratuidade de justiça - Inconformismo –

Acolhimento - Benefício que abrange as despesas materiais e pessoais necessárias à realização da perícia - Decisão reformada a fim de se determinar a isenção dos autores da cobrança não apenas de honorários periciais, mas também dos custos inerentes ao trabalho pericial – Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2086860-33.2024.8.26.0000; Relator (a): **Moreira Viegas**; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/04/2024; Data de Registro: 16/04/2024) (**destaque na citação**).

5. Portanto, estando o executado dispensado do custeio dos honorários periciais, aludida quantia *não pode integrar o valor do débito* principal.

Pelo exposto, dou provimento ao recurso, nos termos da fundamentação.

PAULO ALONSO

Relator