



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000297201

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2366546-90.2024.8.26.0000, da Comarca de Sertãozinho, em que é agravante HERMÍNIO & FARIA SODIEDADE DE ADVOGADOS, são agravados LIRA BRUNINI JORDÃO, RUI BRUNINI, RAFAEL BRUNINI FILHO, MITIKO SAWAMULA BRUNINI, LIRA BRUNINI JORDÃO (POR CURADOR), CRISTIANE REGINA JORDÃO SEGANTINI (CURADOR(A)), JOSÉ EDMILSON PEREIRA e CINTHIA ROBERTA BRUNINI PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

SALLES ROSSI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 61.808

Agravo de Instrumento nº: 2366546-90.2024

Comarca: Sertãozinho – 3ª Vara

1ª Instância: Processo nº 100878583/2023

Agte.: Herminio & Faria Sociedade de Advogados

Agdos.: Lira Brunini Jordão e outros

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO (CUMPRIMENTO DE SENTENÇA) – Decisão que afastou arguição de nulidade do laudo de avaliação do imóvel, realizado por perito nomeado pelo Juízo – Inconformismo da agravante, buscando a realização de nova perícia, utilizando como parâmetros imóveis situados no mesmo Município (Barrinha) – Descabimento – Laudo oficial elucidativo acerca dos critérios técnicos de avaliação (utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, bem como as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas e IBAPE) – Valor apurado que considerou a depreciação da área construída, em razão da idade – Pretensão que não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 873 do CPC – Precedentes, inclusive desta Câmara – Decisão mantida – Recurso improvido.

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra a r. decisão proferida em autos de Ação de Extinção de Condomínio, em fase de cumprimento de sentença, que afastou a arguição de nulidade do laudo de avaliação realizado pelo perito nomeado pelo Juízo (que apontou como valor do imóvel a importância de R\$ 332.000,00).

Recorre a agravante, sustentando a necessidade de reforma da r. decisão recorrida, sob o argumento de que o laudo pericial deve ser refeito, eis que não utilizou como parâmetro, imóveis situados no mesmo Município (Barrinha).

Prossegue a recorrente dizendo que o perito avaliador também desconsiderou a depreciação da área construída que, devido ao estado, sequer possui valor comercial, demandando sua

demolição e, portanto, inviabilizado o uso da edificação. Por fim, que a avaliação deve refletir a realidade física da coisa e que justamente seu estado precário deve ser considerado para fins de redução do valor da avaliação, tudo a ensejar o provimento recursal, a fim de que novo laudo seja elaborado, levando em consideração construções na cidade de Barrinha, refletindo o real valor do bem.

O recurso foi recebido pelo despacho de fls. 23, sem a concessão de qualquer efeito (sequer postulado).

Contraminuta às fls. 26 e seguintes.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Em que pesem os reclamos da recorrente, de ser mantida a r. decisão agravada ao afastar a arguição de nulidade do laudo de avaliação realizado pelo perito nomeado pelo Juízo.

Com efeito, ao contrário do que sustenta, da análise do laudo oficial, depreende-se que o "*Expert*" (profissional qualificado) primou por critérios especializados e recomendados na busca do valor de mercado do imóvel, fazendo uso do método comparativo e, também, das diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas. Também foi considerada a depreciação do imóvel (construção), dada sua idade.

Ainda com relação à construção, foram utilizados os parâmetros do IBAPE, o valor da edificação e benfeitorias (todas minudentemente descritas) e, ao final, o desconto do 'fator depreciação' (conforme esclarecimentos de fls. 159 e seguintes dos autos principais).

De outra parte, a utilização de imóveis situados na cidade vizinha para fins de comparação, também veio justificada pelo perito, diante da não localização de similares no Município – o que, a

evidência, não invalida o laudo.

Destarte, considerando que o inconformismo não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 873 do CPC, mostrou-se correto o afastamento da apontada nulidade do laudo oficial.

Nesse sentido:

“EMENTA – USUFRUTO – INDENIZAÇÃO (LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO) – Decisão que homologou laudo de avaliação dos locativos do imóvel, realizado por perita nomeado pelo Juízo – Inconformismo das devedoras, pugnando pela realização de nova perícia, de acordo com as diretrizes das Normas Técnicas Brasileiras – Descabimento – Laudo oficial elaborado por profissional de engenharia, elucidativo acerca dos critérios técnicos de avaliação (utilizando o valor médio de mercado, tal qual determinado pelo título executivo) – Valor apurado pela perita que é, inclusive, inferior ao do locativo mensal objeto do acordo firmado entre as partes – Pretensão que não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 873 do CPC – Decisão mantida - Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2038524-32.2023.8.26.0000; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos – 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/4/2023; Data de Registro: 14/4/2023).”

“Agravo de Instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão que rejeitou a impugnação ofertada pela executada. Inconformismo. Avaliação apresentada pela agravante que não demonstra critério técnico e de mercado especializado, quanto ao custo construtivo. Laudo emprestado que primou pelos critérios especializados e recomendados na busca do valor de mercado do imóvel, não havendo

como consentir vê-lo em alguma medida atingido e desqualificado pelo que trouxe a executada para combatê-lo. Impugnação bem rejeitada. Decisão mantida. Recurso não provido (AI 2077181-14.2021.8.26.0000, 23. Câmara, Rel. HÉLIO NOGUEIRA, j. 23.4.2022, v. u.).”

E ainda:

“EXECUÇÃO. Título extrajudicial. Penhora. Imóvel. Avaliação. Laudo suficientemente fundamentado e produzido por profissional de confiança nomeado pelo juízo. Perito judicial que adotou o método comparativo. Correção. Ausência de fundamentos aptos a invalidar a conclusão do expert e, tampouco, das hipóteses do art. 873, do CPC. Homologação confirmada. Decisão mantida, por seus próprios e jurídicos fundamentos (art. 252, do RITJSP). RECURSO NÃO PROVIDO (AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2058234-09.2021.8.26.0000, 38. Câmara, Rel. FERNANDO SASTRE REDONDO, j. 12.4.2021, v. u.).”

Fica, pois, mantida a r. decisão guerreada.

Isto posto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

SALLES ROSSI

Relator