



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310028

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2034433-25.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante LUIS CEZAR BORGES SELLERA, é agravado CONDOMINIO EDIFICIO MAMORÉ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 31 de março de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 4.960

Agravo de Instrumento nº 2034433-25.2025.8.26.0000

Comarca: Santos (12ª Vara Cível)

Agravantes: Espólio de Ângela Sellera Salerno e outro (executados)

Agravado: Condomínio Edifício Mamoré (exequente)

Juiz(a) prolator(a): Rodrigo Garcia Martinez

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO À AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. PENHORADO FEITA POR OFICIAL DE JUSTIÇA. VALIDADE. PRESERVAÇÃO DO ATO.

1. Decisão que rejeitou a impugnação da avaliação apresentada pelos executados.
2. Inconformismo dos agravantes não acolhido.
3. Desnecessidade de conhecimentos técnicos para a avaliação do imóvel. Avaliação feita por estimativa de valor de mercado do imóvel. Impugnação sem prova de qualquer equívoco na avaliação realizada. Pesquisa feita na internet pelos executados que aponta imóveis maiores e de padrão superior.
4. Recurso dos executados desprovido. Decisão mantida.

***Ação na origem:** Incidente de cumprimento de sentença proferida em ação de cobrança (despesas condominiais).*

***Agravantes:** Espólios de Ângela Sellera Salerno e de César Salerno representados por Luiz Cezar Borges Sellera (executados).*

***Agravado:** Condomínio Edifício Mamoré (exequente).*

***Decisão agravada:** Decisão que rejeitou a impugnação ofertada pelo agravante e homologou a avaliação realizada pela Oficial*

de Justiça a fls. 246 (dos autos originais), do imóvel objeto da matrícula nº 14.192, no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos (fls. 305/307, dos autos de origem).

Pretensão recursal: Requer a reforma da decisão agravada para que seja afastada a avaliação por Oficial de Justiça e determinada a realização de nova avaliação, por profissional com conhecimento técnico específico (fls. 1/15, deste instrumento).

Efeito recursal: Com efeito suspensivo (fls. 60).

Contrarrazões (fls. 65/68).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 16/17).

Sem objeção ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. ***Voto pelo desprovemento do agravo.***

2. A decisão agravada *rejeitou* a impugnação à avaliação do imóvel penhorado, feita por oficial de justiça, ante a ausência de elementos concretos que revelem equívoco do valor apontado pelo servidor, no que agiu com acerto o n. magistrado.

3. Dispõe o art. 870 do CPC:

“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.”

4. Tem-se assim que a regra é a avaliação por Oficial de Justiça, de modo que a nomeação de *perito-avaliador* deve ficar restrita às situações em que não haja possibilidade de comparação direta ou a necessidade de conhecimento técnico específico para realização do ato.

5. *No caso dos autos*, considerando a possibilidade de avaliação do imóvel (apartamento) por estimativa com amparo no valor de mercado do bem, levando-se em conta a existência de outros apartamentos no mesmo edifício, não se mostra pertinente a avaliação do imóvel penhorado por perito judicial, em face do que deve incidir na hipótese o disposto no art. 871, IV, do CPC, que autoriza que a avaliação seja feita por estimativa (*cotação do valor de mercado*).

6. Oportuno destacar que *em caso semelhante* esta Câmara assim decidiu:

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Prescindibilidade da avaliação do imóvel penhorado por perícia judicial. Inteligência do artigo 871, IV, do CPC. Avaliação que pode ser feita por estimativa (*cotação do valor de mercado*).

Precedentes deste E. TJSP. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2252733-22.2023.8.26.0000; Relator (a): **João Baptista Galhardo Júnior**; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/02/2024; Data de Registro: 23/02/2024)

7. Ademais, a impugnação ofertada pelos executados está desacompanhada de prova de equívoco na avaliação feita pelo Oficial de Justiça. Importante ressaltar que a pesquisa acostada a fls. 283/299 dos autos principais aponta imóveis maiores e de padrão superior e não equivale a laudo técnico ou documento similar capaz de demonstrar equívoco na avaliação realizada.

Dessa forma, os executados não se desincumbiram de comprovar qualquer erro na avaliação feita por estimativa (art. 373, II, CPC), anotado que se trata de imóvel de 25 m², e apenas um dormitório (fls. 236/238 dos autos principais). Irrelevante o fato de haver na pesquisa imóvel de 22 m² com valor superior ao avaliado, pois não demonstrado que possui as mesmas características do imóvel penhorado, anotado que na pesquisa a unidade conta com vaga de garagem.

O fato de não ter o Oficial de Justiça entrado no imóvel não socorre os agravantes, pois não demonstraram qualquer iniciativa para acompanhar a avaliação ou disponibilizar alguém para abrir o imóvel.

8. Não é demais pontuar que os próprios executados podem indicar quem se disponha a adquirir o apartamento pelo preço



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que entendem correto, resolvendo de forma mais célere a questão.

9. Diante deste quadro, impõe-se a preservação da r. decisão agravada.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

PAULO ALONSO

Relator