



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000322260

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2053167-24.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UNIVERSO PALACE, é agravado NARCISO DE CARVALHO SILVA.

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 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), ROSANGELA TELLES E PAULO AYROSA.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39306

Agravo de Instrumento nº 2053167-24.2025.8.26.0000

Comarca: Santos – 4ª Vara Cível

Agravante: Condomínio Edifício Universo PalaceAgravado: Narciso de Carvalho Silva

Juiz 1ª Inst.: Dr. Frederico dos Santos Messias

31ª Câmara de Direito Privado

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou a avaliação de imóvel penhorado por perito judicial em ação de cobrança de débitos condominiais em fase de cumprimento de sentença. O agravante pleiteia a avaliação do imóvel por corretores de imóveis, alegando ser menos onerosa e em conformidade com o artigo 871, inciso I, do CPC.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a avaliação do imóvel penhorado pode ser realizada por corretores de imóveis, em vez de perito judicial, conforme solicitado pelo exequente.

III. Razões de Decidir

3. O artigo 871, inciso I, do CPC permite a dispensa de avaliação por perito quando uma das partes aceita a estimativa feita pela outra.

4. Precedentes desta Corte indicam que a apresentação de estimativas por corretores pode ser aceita, desde que não haja discordância entre as partes sobre o valor do bem.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. As partes devem ter a oportunidade de apresentar suas estimativas quanto ao valor do imóvel. 2. A nomeação de perito judicial é necessária apenas em caso de discordância entre as partes.

Legislação Citada:

CPC, art. 871, I.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Agravo de Instrumento 2051182-54.2024.8.26.0000, Rel. Hugo Crepaldi, 25ª Câmara de Direito Privado, j.

20/06/2024.

TJSP, Agravo de Instrumento 2330414-34.2024.8.26.0000, Rel. Milton Carvalho, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 30/10/2024.

TJSP, Agravo de Instrumento 2098531-87.2023.8.26.0000, Rel. Rosângela Telles, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 08/08/2023.

Vistos.

Agravo de instrumento tirado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO UNIVERSO PALACE** contra a respeitável decisão de fls. 37/38 que, nos autos da ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença, que move contra **NARCISO DE CARVALHO SILVA**, dentre outras deliberações, o MM. Juízo “a quo” determinou que avaliação do imóvel penhorado seja realizada por perito judicial.

Sustenta, em síntese, que a avaliação do imóvel por meio de estimativas realizadas por corretores de imóveis, é plenamente possível, uma vez que dos valores apurados o executado será intimado, nos termos do artigo 871, inciso I, do CPC. Diz que a medida é menos onerosa às partes e está em consonância com o entendimento jurisprudencial desta Corte.

Pugna pela concessão do efeito suspensivo/ativo ao Agravo de Instrumento e, ao final, pelo provimento recursal, permitindo a avaliação do imóvel penhorado por meio de corretores imobiliários.

Foi deferido o efeito suspensivo/ativo.

Intimada, a parte agravada ofertou contraminuta.

É o relatório, passo ao voto.

Não sendo obrigatória a requisição de informações, passe-se, de pronto, ao exame da controvérsia.

I – Respeitada a convicção do MM. Juiz Singular, o recurso comporta acolhida.

Cuida-se de ação de cobrança de débitos condominiais em fase de cumprimento de sentença ajuizada pelo condomínio/agravante em face do executado.

Instaurado o incidente de cumprimento de sentença e deferida a penhora da unidade geradora dos débitos condominiais, o exequente pleiteou ao juízo *a quo* autorização para apuração do valor do imóvel mediante a juntada de laudos confeccionados por três corretores de imóveis da região.

Com efeito, a avaliação do imóvel poderá ser dispensada, caso uma das partes aceite a estimativa ofertada pela parte adversa, após o que, havendo discordância, a avaliação poderá ser feita por perito profissional.

Dispõe o inciso I, do art. 871 do CPC que:

“Art. 871. Não se procederá à avaliação quando:

I - uma das partes aceitar a estimativa feita pela

outra;”

Na hipótese em exame, ainda não foi oportunizada às partes a oferta de estimativas, razão pela qual possível o acolhimento do pedido da exequente, não se vislumbrando de plano, a necessidade de nomeação de perito para realizar avaliação no imóvel, ou até mesmo que a avaliação seja realizada por oficial de justiça, em observância aos princípios da celeridade processual e da efetividade da execução.

Nesse sentido, precedentes desta **E. Corte de Justiça**:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Insurgência contra a decisão que determinou a expedição de carta precatória para avaliação do imóvel penhorado – Possibilidade de prévia apresentação de estimativa do valor do bem constrito – Eventual aceitação do valor estimado que pode tornar desnecessária a realização de avaliação (desde que julgador não tenha dúvida acerca do real valor conferido pelas partes ao bem) – Inteligência do art. 871 do CPC – Autorização para que o exequente apresente sua estimativa antes da deliberação sobre a necessidade de avaliação – Precedentes deste Tribunal – Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2051182-54.2024.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 20/06/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Penhora. Nomeação de perito para proceder à avaliação do imóvel. Desnecessidade. Exequente que pugnou pela avaliação por estimativa, apresentando três pareceres elaborados por corretores de imóveis, além de relatório comparativo de preços médios do mercado imobiliário. Inteligência do art. 871, I e IV, do CPC. Procedimento que pode ser adotado, independentemente da

revelia do executado. Acaso subsista dúvida acerca do real valor do bem (parágrafo único do art. 871 do CPC), a avaliação poderá prosseguir por meio de oficial de justiça. Hipótese de inexistência de peculiaridades, a princípio, que indiquem se tratar de perícia complexa, cuja realização exija conhecimentos técnicos ou habilitação específica de que o oficial de justiça não disponha. Recurso provido, nos termos da fundamentação.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2330414-34.2024.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 30/10/2024).

Desta Câmara:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão de primeiro grau que indeferiu a avaliação de imóvel por corretor ou oficial, nomeando desde logo perito judicial. Inconformismo. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. Afigura-se prematura a determinação de avaliação por expert quando as partes não tiveram oportunidade de estimar o valor do bem. Perícia necessária apenas em caso de discordância do valor de avaliação. Inteligência do artigo 871, I, do CPC. Antes de se determinar a avaliação do bem penhorado, deve o Magistrado intimar as partes para apresentar suas estimativas, medida que concretiza os princípios da eficiência e menor onerosidade. RECURSO PROVIDO, com determinação.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2098531-87.2023.8.26.0000; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 08/08/2023).

Nessas condições, acolhe-se o pedido da exequente para autorizar a oferta de estimativa do valor do imóvel por meio de três avaliações de corretores de imóveis da região.

Ressalvado, por oportuno, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios ensejará a aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

porquanto deve a insurgência se realizar pelo meio recursal adequado.

Ante o exposto, e pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO ao recurso, nos termos acima alinhavados.**

LUIS FERNANDO NISHI

Relator