



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330551

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2056086-83.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes LUCAS BERGMANN FLORES DE MORAES e GABRIELA BERMANN FLORES DE MORAES, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO QUEEN ELIZABETH.

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) E MARY GRÜN.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.533.

Agravo de Instrumento nº 2056086-83.2025.8.26.0000.

Comarca: São Paulo – Foro Regional do Butantã - 3ª Vara Cível.

Agravante: Lucas Bergmann Flores de Moraes e Gabriela Bergmann Flores de Moraes.

Agravada: Condomínio Edifício Queen Elizabeth.

Interessado (s): Espólio de Décio Antônio Lopes de Moraes e Outros.

Juiz (a): Fernanda Soares Fialdini.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Condomínio edilício – Despesas condominiais – Cumprimento de sentença – Insurgência à decisão que indeferiu o pedido formulado pelos executados/agravantes de realização de nova perícia no imóvel constrito – Não cabimento – Hipótese na qual o valor do bem já foi amplamente discutido e apurado em perícia técnica – Valor que deve ser atualizado de acordo com a Tabela Prática do TJSP – Avaliação ratificada em decisão anterior e em sede de agravo de instrumento por esta Câmara Julgadora (autos nº 2329644-75.2023.8.26.0000) ocasião na qual foi definida a forma de atualização dos valores a ser adotada – Ausência de indicação objetiva de modificação na situação do imóvel acerca da valorização ou melhoria, ou qualquer fato novo que justifique a realização de nova avaliação - Decisão mantida - Recurso de agravo não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por *Lucas Bergmann Flores de Moraes e Gabriela Bergmann Flores de Moraes* contra respeitável decisão interlocutória proferida em execução de cumprimento de sentença (demanda fundada em despesas condominiais) que, em síntese, indeferiu o pedido formulado pelos executados/agravantes de realização de nova avaliação do imóvel constrito, na consideração de que o valor do imóvel já foi apurado nos autos e deve ser apenas atualizado de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Decisão agravada a fl. 1.843 dos autos de origem, copiada a fl. 04 destes autos.

Inconformados, recorrem os executados pretendendo a reforma do decidido. Dizem pender sobre o apartamento nº 102, situado na Rua Elizabeth Barbegian Baldinato, 99, na Vila Suzana, São Paulo/SP, de sua propriedade, constrição por força de penhora decorrente de inadimplemento de cota condominial, e que no início do trâmite do cumprimento de sentença foi definido, em 14.07.2022, em primeira instância, o valor do imóvel, pelo Juízo da 7ª Vara da Família do Foro Central, de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) conforme fls. 582/583, em decisão sob a qual não pesou nenhum recurso. Ultrapassado um ano, os executados (ora agravantes) em 17.10.2023 pugnaram então pela realização de nova avaliação do bem, o que foi indeferido (fl. 932) cuja decisão foi ratificada por esta Câmara Julgadora em 18.12.2023 em sede de agravo de instrumento (autos nº 2329644-75.2023.8.26.0000).

Pugnaram então os recorrentes novamente pela realização de outra avaliação do imóvel em 27.01.2025 (fl. 1.839) o que foi indeferido na decisão agravada (fl. 1.843). Afirmam reconhecer a existência do débito, mas ser necessária a realização de nova perícia técnica, sendo vil o preço do imóvel estabelecido. Consideram justificado o novo pedido de avaliação em decorrência do lapso temporal transcorrido, nos termos do artigos 805 e 873, ambos do CPC (execução que deve ocorrer no modo menos agravoso ao executado e preenchimento dos requisitos para nova avaliação do bem).

Pedem o recebimento do agravo de instrumento com antecipação da tutela recursal (liminar de efeito ativo) e ao final o provimento do recurso.

Agravo processado apenas no efeito devolutivo (fls. 20/23). Contraminuta a fls. 26/28.

É o relatório.

O agravo de instrumento tem por objeto decisão proferida em cumprimento de sentença, , hipótese prevista no artigo 1.015, § 1º, do Código de Processo Civil, razão pela qual deve ser conhecido.

A respeitável decisão gravada, contudo, não merece qualquer censura.

Isso porque ausente elementos que demonstrem ter ocorrido alteração no valor do imóvel, com valorização do local onde está situado ou oscilação do mercado imobiliário. Os recorrentes, ressaltado, não trazem nenhum dado objetivo que aponte melhoria ou obra na unidade imobiliária (última reforma realizada em momento anterior à reforma realizada e já considerada no valor apurado) ou qualquer situação que justifique a realização de nova avaliação.

Ademais, a regularidade da avaliação questionada já foi expressamente ratificada por esta Câmara Julgadora no agravo de instrumento nº 2329644-75.2023.8.26.0000.

Confira-se:

“RECURSO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS CONDOMINIAIS – AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL. Irresignação contra decisão que acolheu o valor da avaliação apresentada por perito judicial. Hipótese na qual o laudo técnico, elaborado por experto de confiança do juízo, se mostra completo, conclusivo, bem fundamentado e não foi infirmado por outras provas. Irresignação genérica que não justifica o refazimento da perícia. Parecer, outrossim, equidistante dos interesses em conflito. Decisão mantida. Recurso de agravo de instrumento não provido”. (TJSP – Agravo de instrumento nº 2329644-75.2023.8.26.0000 – Rel. Des. Marcondes D'Angelo – 25ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 18.12.2023).

Da decisão mencionada, destaco o excerto a seguir, que indica a forma de atualização a ser adotada na hipótese:

“Repita-se, fantasiosa a afirmação dos agravantes de ter ocorrido considerável valorização do bem, sendo devido na hipótese o acolhimento do valor já acolhido, a ser acrescido de atualização monetária pelos índices da Tabela Prática do TJSP, padrão adotado em casos correlatos.

Não é demais observar, ainda, a existência de uma sequência de decisões proferidas no cumprimento de sentença atacadas por três outros agravos de instrumentos, que já indicaram não existir “in casu” qualquer óbice à continuidade da execução, inclusive com a

alienação da unidade condominial (agravos nºs 2185674-51.2022, 2248711-18.2023 e 2321036-88.2023.8.26.0000)”.

Observo que referida decisão foi proferida há cerca de um ano e quatro meses, não sendo assim considerável o lapso temporal a justificar presunção de alteração do mercado imobiliário local, e à míngua, como mencionado, de qualquer fato novo que justifique a pretensão.

Destaco, ainda, que a r. decisão agravada, em observância à decisão desta Câmara, “ad cautelam” apontou de forma expressa que o valor do imóvel deverá ser atualizado de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, não havendo assim que se falar em preço vil.

Destarte, deve ser mantida a respeitável decisão agravada, inexistindo motivo para paralisação ou suspensão do andamento processual para realização de nova avaliação do bem, como pretendem os agravantes.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relatora