



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000332539

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2240674-65.2024.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que é agravante IMOBILIÁRIA CUSINATO LTDA, é agravado EDIFÍCIO COMERCIAL CENTER FONTE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravante: Imobiliária Cusinato Ltda.

Agravado: Edifício Comercial Center Forte

Ag. de Instrumento nº 2240674-65.2024.8.26.0000 - 3ª Vara Cível de Araraquara

Voto nº 31.256

Condomínio edilício. Despesas comuns. Execução fundada em título extrajudicial. Penhora de imóveis da executada. Avaliação por perito engenheiro. Impugnação apresentada pela devedora. Decisão agravada que rejeitou a impugnação, sob o fundamento de que a executada teria oferecido os imóveis em dação em pagamento, por valor bem próximo ao da avaliação. Pertinência. Resistência da executada claramente emulativa, além de não apoiada em elementos técnicos destinados a indicar valores diversos. Postura contraditória e próxima da má-fé. Decisão agravada confirmada. Agravo de instrumento da executada desprovido.

VISTOS.

Trata-se de agravo interposto contra a r. decisão de fl. 1.797, complementada a fls. 1.806/1.807 dos autos principais, pela qual, no âmbito de processo relativo a execução fundada em título executivo extrajudicial (crédito por despesas condominiais), foi rejeitada impugnação da executada ao laudo avaliatório das duas salas penhoradas nos autos, ao laudo apresentado por perito em relação à avaliação de imóveis penhorados, considerando a MMª Juíza, para tanto, que a executada teria oferecido os imóveis em dação em pagamento para efeito de acordo, concordando tacitamente com o valor da avaliação, uma vez que próximo ao valor da dívida que concordou em liquidar.

Insurge-se a executada, refutando qualquer concordância tácita de sua parte e alegando que a proposta de acordo apresentaria concessões mútuas para buscar o término do litígio. Acena com prejuízo em se desfavor em caso de adoção do valor de avaliação sugerido pelo perito, qualificando de vil o valor atribuído às salas comerciais. Pugna pela reabertura da avaliação pericial, com análise da impugnação e quesitos suplementares apresentados, batendo-se, em

conclusão, pela reforma da r. decisão agravada.

Deferiu-se o processamento do agravo de instrumento, denegando-se o efeito suspensivo requerido e dispensando-se outrossim a prestação de informações por parte do MM. Juízo *a quo*.

O agravo, que é tempestivo, veio instruído com a prova do recolhimento do preparo, deixando o agravante de apresentar as peças obrigatórias, nos termos do art. 1.017, § 5º, do CPC, por serem eletrônicos os autos principais. Manifestou-se o agravado em contrarrazões no prazo legal (fls. 67/69).

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

O argumento da r. decisão agravada é irresponsível, e capta perfeitamente a postura contraditória e próxima da má-fé por parte da executada.

A ora agravante, em maio de 2024, pouco antes da r. decisão agravada (proferida em julho do mesmo ano), compareceu nos autos da execução e, de início, impugnou os cálculos do exequente, indicativos de um valor acumulado da ordem de R\$ 409 mil; alegou a executada ser o valor atualizado do débito em execução inferior, da ordem de R\$ 351 mil, e para a liquidação da dívida, ofereceu como dação em pagamento as duas salas penhoradas.

Ora, o valor proposto pelo perito para ambas as unidades foi de R\$ 171.000,00 cada, de modo que o valor somado dos imóveis, à luz da avaliação aqui questionada, seria de R\$ 342.000,00, bem próximo ao débito reconhecido como correto e que se buscou liquidar com a entrega das salas.

Apenas por isso, vê-se a inconsistência e desproporção da impugnação dirigida ao laudo pericial a fls. 1.733/1.742, na qual foi acenado um valor de mercado de R\$ 320.000,00 para cada sala (que o agravo não teve a coragem – ou desfaçatez – de repetir).

Houvesse um mínimo de seriedade nessa crítica, e convicção da executada em torno da plausibilidade dos valores sustentados, jamais se conceberia a proposta de liquidação por oferta correspondente a quase metade do valor dos imóveis.

E sem qualquer relevância o argumento da executada de naturalmente envolverem, os acordos, concessões recíprocas. Por primeiro, a

reciprocidade de concessões, ou de sacrifícios parciais, é própria das transações, entendidas como atos bilaterais devidamente consumados e ditados por manifestações de vontades recipricamente ajustadas; no caso da executada, o que houve não foi um acordo, mas uma oferta unilateral, traduzindo o interesse exclusivo dela, executada, em modo de liquidação do débito a ela conveniente.

De resto, nem mesmo se tratou de uma proposta de acordo, a rigor, mas, como antes dito, de oferta de pagamento puro e simples, por meio da dação de bens, por um referencial monetário que a executada teve por justo e que, repita-se, é praticamente equivalente ao valor indicado pelo perito na avaliação.

À parte esse aspecto, o que se nota é que a impugnação da executada à avaliação oficial é meramente emulativa, não se valendo ela, de início, para se contrapor às conclusões do laudo pericial, feito por engenheiro, de abordagem igualmente técnica, subscrita por profissional com a mesma qualificação.

Além disso, contenta-se a executada em buscar, de forma especulativa, apenas minar as bases do trabalho pericial, buscando desqualificar todos os parâmetros avaliatórios utilizados pelo vistor, mas sem apresentar, a impugnante, elementos confiáveis e cálculo devidamente fundamentado tendente a demonstrar valor diverso para a avaliação.

Em suma, o laudo está devidamente fundamentado e apto a formar o convencimento judicial, não prosoperando a resistência da executada, que já foi apenas no curso da execução por litigância de má-fé e que parece empenhada em, até o final, dificultar tanto quanto possível a marcha processual.

Confirma-se a r. decisão agravada.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao agravo.

FABIO TABOSA

Relator