



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336093

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 2009678-34.2025.8.26.0000/50000, da Comarca de Franca, em que é embargante CONDOMÍNIO PARQUE FRANCA GARDEN, é embargado TÂNIA MARA ABDO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao agravo de instrumento e julgaram prejudicados os embargos de declaração. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

LUIZ EURICO

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2009678-34.2025.8.26.0000

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 2009678-34.2025.8.26.0000/50000

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO PARQUE FRANCA GARDEN

AGRAVADA: TÂNIA MARA ABDO DA SILVA

ORIGEM: FORO DE FRANCA - 3ª VARA CÍVEL

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57437

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DECISÃO QUE ENTENDEU INVIÁVEL A ADOÇÃO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO POR OFICIAL DE JUSTIÇA – NECESSIDADE DE PERÍCIA TÉCNICA - AVALIAÇÃO DEMANDA CONHECIMENTOS ESPECIALIZADOS E TÉCNICOS - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - AGRAVO NÃO PROVIDO, PREJUDICADOS OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

Agravo de instrumento interposto contra a decisão reproduzida a fls. 651/654 do processo judicial de primeiro grau que, em execução de título extrajudicial, entendeu inviável a adoção de avaliação do imóvel por Oficial de Justiça.

Busca a parte recorrente o provimento de seu recurso, sustentando, em suma, a desnecessidade de perícia técnica. Aduz que compete ao oficial de Justiça, conforme já acontecia nas execuções fiscais (art.13, caput, parte final, da Lei 6.830/1980), avaliar os bens penhorados. Busca o provimento do presente agravo de instrumento.

Recurso regularmente processado, sem concessão de medida liminar (fls. 17), e sem contraminuta.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Insurge-se o agravante contra a decisão que entendeu inviável a realização da avaliação do imóvel penhorado por oficial de justiça.

Sem razão, no entanto.

No caso dos autos, o d. juiz de primeiro grau apresentou suficientes circunstâncias fáticas e jurídicas para a nomeação de Perito Judicial, deixando consignado que:

“(...)a avaliação elaborada por quem não tem conhecimento impede que se galgue o preço justo e, por consequência o executado perde patrimônio, além do necessário, à satisfação da obrigação constante no título de crédito.”

Com efeito, no caso dos autos, a avaliação demanda conhecimentos especializados e técnicos, portanto, a r. decisão agravada deu correta solução ao caso.

Nesse sentido, julgado deste E. Tribunal:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Decisão agravada que determinou a apresentação de três avaliações por corretores. Hipótese em que se faz necessária a avaliação por técnico. Inteligência do artigo 870, parágrafo único do CPC. Decisão reformada. Agravo provido para determinar que a avaliação do imóvel seja feita por perícia técnica especializada.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2115576-70.2024.8.26.0000; Relator (a): Marcos Gozzo; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/10/2024; Data de Registro: 23/10/2024)

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, prejudicados os embargos de declaração.

LUIZ EURICO
RELATOR