



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000339323

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2096526-24.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante GIANE VIANA CUESTA, é agravado SAMAR SOCIEDADE AMIGOS DA MARINA GUARUJA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA
Relatora
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2096526-24.2025.8.26.0000

Agravante: Giane Viana Cuesta

Agravado: Samar Sociedade Amigos da Marina Guarujá

Comarca: Guarujá

Juiz prolator da decisão: Marcelo Machado da Silva

Voto nº 20.154

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. PRECLUSÃO. **I. Caso em Exame.** 1. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que, em cumprimento definitivo de sentença referente à cobrança de taxa de despesas de manutenção e conservação, manteve a avaliação do imóvel realizada por oficial de justiça. A executada, ora agravante, alegou que a avaliação não reflete o valor de mercado e as benfeitorias, pleiteando a revogação da decisão e nova avaliação por perito qualificado. **II. Questão em Discussão.** 2. A questão em discussão consiste em determinar se a executada pode impugnar a avaliação do imóvel após o prazo para manifestação ter transcorrido, considerando a preclusão da matéria. **III. Razões de Decidir.** 3. A executada foi intimada para se manifestar sobre a avaliação do imóvel, mas deixou transcorrer o prazo sem oposição, resultando na preclusão da matéria. 4. A argumentação genérica de discordância apresentada não constitui meio hábil para impugnar a avaliação. **IV. Dispositivo.** 5. **Recurso não conhecido.**

Tese de julgamento: A preclusão impede a rediscussão de matéria não impugnada no prazo adequado.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento, interposto contra a decisão de fl. 346, integrada a fl. 368, que, no bojo de cumprimento definitivo de sentença (cobrança de rateio de despesas de manutenção e conservação), assim dispôs:

Fl. 346: *"Fls. 205/206: Indefiro o pedido da executada, pois a indisponibilidade do bem não impede a sua arrematação ou, no caso dos autos, a alienação por iniciativa particular, conforme já se decidiu (Apelação Cível 1048319-36.2024.8.26.0100)."*

Fl. 368: *"A executada foi devidamente intimada acerca da avaliação e ficou-se inerte (fl. 161). Ademais, quanto à avaliação juntada e o pedido de alienação por iniciativa particular, não há nada que as maculem. A executada, ao impugnar a avaliação, não se desincumbiu de seu ônus de demonstrar o equívoco arguido, limitando-se a levantar mera tese genérica desprovida de argumentos e comprovações. Assim, não se poderá afastar a avaliação unicamente porque a parte não se satisfaz com o montante encontrado, pois este corresponde à realidade imobiliária, salvo prova concreta em contrário. Nesse prisma, a argumentação genérica de discordância não é meio hábil para impugnar a avaliação, que por sinal, trata-se de matéria preclusa."*

Insurge-se a EXECUTADA, argumentando que a avaliação do imóvel por oficial de justiça não reflete o valor atual de mercado e nem as benfeitorias. A oferta para aquisição do bem, lançada a fl. 201, viola o princípio da boa-fé processual, buscando a proponente se locupletar de transação por preço vil.

Requer, liminarmente, a suspensão da decisão agravada, e, no mérito, pleiteia sua revogação, determinando-se a avaliação da coisa por "perito qualificado" (*sic*).

É o relatório.

Deixo de apreciar o pedido liminar, passando ao julgamento colegiado do recurso, para dele não conhecer, já que a avaliação do imóvel, está preclusa.

Com efeito, em decisão proferida a fl. 110, o magistrado determinou a lavratura do termo de penhora do imóvel em questão, com expedição de mandado de avaliação.

Esta decisão foi publicada no DJE em 19/05/2023 (fl. 112).

Na sequência, em 22/01/2024, houve o auto de avaliação do imóvel pelo oficial de justiça, no valor de R\$10.000.000,00 (fl. 156).

As partes foram intimadas para manifestação em 30/01/2024 (fl. 157 e 159).

A exequente se manifestou a fl. 160, mas a executada, ora agravante, deixou transcorrer *in albis* seu direito de se opor à avaliação da coisa, conforme certificado pela serventia em 07/03/2024 (fl. 161).

O tempo passou.

Ela retornou aos autos em 11/06/2024, cinco meses depois do transcurso de seu prazo sobre a avaliação, para indicar a impossibilidade de alienação do imóvel em hasta pública ou por iniciativa particular, pois o bem estaria indisponível desde 2018 (fls. 193/194).

Como este pleito foi rejeitado, ela então apresentou embargos de declaração, questionando o valor do imóvel, resultando, assim, na decisão agravada.

Todavia, deveria a agravante ter se insurgido a respeito do valor de avaliação do imóvel, quando foi intimada para se manifestar a este respeito (fl. 157), ou até mesmo contra a decisão de fl. 110, na qual determinou-se a avaliação.

Logo, não há mais tempo para o inconformismo relacionado ao valor do seu imóvel.

Em arremate, de simples pesquisa em sites imobiliários, verifiquei, na data de hoje, que o valor do imóvel lá em 2023, quando houve a avaliação, ainda encontra guarida nos valores lançados pelas corretoras de imóveis localizados na Marina Guarujá, Balneário Praia do Perequê, Estrada Bertiooga, no município do Guarujá, nesta Capital.¹

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão acarretará sua condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do CPC, caso os declaratórios sejam inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é

¹ https://www.vivareal.com.br/venda/sp/guaruja/bairros/marina-guaruja/estrada-bertiooga/condominio_residencial/



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006).

Por todo o exposto, por meu voto, **NÃO CONHEÇO** do agravo, nos termos da fundamentação.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica