



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000355052

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2374423-81.2024.8.26.0000, da Comarca de São Caetano do Sul, em que são agravantes ELZA BUENO IMPERIO, PAULO CESAR BUENO IMPERIO e ROSELENA BUENO IMPERIO, é agravado CONDOMINIO EDIFICIO JATOBÁ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, na parte conhecida. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2374423-81.2024.8.26.0000

Agravante: Elza Bueno Imperio; Paulo Cesar Bueno Imperio; Roselena Bueno Imperio

Agravado: Condomínio Edifício Jatobá

Interessado: Nicolau Imperio

Comarca: São Caetano do Sul

Agravo de instrumento. Ação de cobrança de despesas condominiais em fase de cumprimento de sentença. Decisão que, ante informação de descumprimento pelos executados de acordo previamente homologado, determinou o prosseguimento da execução, com encaminhamento às hastas públicas do imóvel penhorado para alienação judicial. Inconformismo dos executados. Não acolhimento. Descumprimento do acordo reconhecido nas próprias razões recursais. Não há equívoco na determinação de praxeamento, providência já deferida em decisão anterior e que apenas foi retomada com o descumprimento do acordo cuja homologação ensejou a suspensão do trâmite processual. O decurso do tempo, por si só, não justifica nova avaliação do imóvel, conforme o artigo 873, inciso II, do CPC. A avaliação anterior foi considerada válida e suficiente. Suposto excesso de cobrança na planilha atualizada apresentada pelo exequente, quando noticiou o descumprimento do acordo e postulou pela retomada da execução, deve ser objeto de apreciação prévia pelo juízo originário. Impossibilidade de supressão de grau jurisdicional. Recurso parcialmente conhecido e não provido na parte conhecida

Voto nº 31465

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pela MM^a. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul, Dra. Daniela Anholetto Valbao

Pinheiro Lima, às fls. 458-459 dos autos de cumprimento de sentença, que, ante informação de descumprimento pelos executados de acordo previamente homologado, determinou o prosseguimento da execução, com encaminhamento às hastas públicas do imóvel penhorado para alienação judicial.

Recorrem os executados. Afirmam que não lhe foi oportunizada manifestação prévia. Alegam que há excesso de execução na planilha apresentada pelos recorrentes, já que não foram deduzidos valores pagos. Mencionam que a avaliação do bem está defasada, pois realizada há mais de cinco anos. Argumentam pela necessidade de correção dos cálculos do crédito exequendo, com desconto das parcelas pagas no acordo, bem como a realização de nova avaliação via perícia. Apontam bis in idem em algumas verbas cobradas e a possibilidade de correção da planilha a qualquer tempo. Requer, nos termos acima, a reforma da decisão agravada, com efeito suspensivo.

Em cognição inicial, foi deferido o efeito suspensivo (fl. 93).

Contraminuta às fls. 97-105.

É o relatório.

Cuida o feito de origem de cumprimento de sentença proferida nos autos de ação de cobrança de despesas condominiais nº 1003343-53.2014.8.26.0565, que homologou acordo

celebrado entre o autor CONDOMÍNIO JATOBÁ e o réu NICOLAU IMPÉRIO em audiência de conciliação. Ante o noticiado descumprimento da avença, deu-se início à fase executiva.

Como não houve pagamento voluntário e não se logrou o bloqueio de ativos financeiros de NICOLAU, penhorou-se o imóvel gerador da dívida (fl. 38), matriculado sob o n.º 3.964 do 1º CRI de São Caetano do Sul.

Depois de superada celeuma acerca da eventual incapacidade de NICOLAU, que foi descartada pelo Ministério Público e pelo juízo originário (fls. 128-130), determinou-se a produção de prova pericial para avaliação do bem penhorado.

Laudo apresentado às fls. 177-237.

Noticiado o falecimento de NICOLAU, requereram habilitação a viúva ROSELENA e os filhos PAULO CÉSAR e ELZA (fls. 249-250).

Impugnação apresentada às fls. 249-250. Alegaram que não teria o perito considerado a área total construída, de 94,93 m², já que além da área útil de 78,92 m², haveria também área comum de 16,01 m², o que implicaria em aumento do valor de avaliação.

Nos esclarecimentos, o *expert* somente

retificou o valor de mercado, já que no laudo original se considerou a área útil de 79,92 metros quadrados, não de 78,92 m². Corrigiu-se assim o valor da avaliação, de R\$ 404.087,33 para R\$ 399.031,18 (fls. 271-279).

Houve nova impugnação, desta vez dos esclarecimentos periciais, a qual foi rejeitada na decisão de fls. 286-287, homologando o laudo, de modo a fixar o valor do imóvel penhorado em R\$ 399.031,18 para novembro de 2019. Determinou-se a alienação do bem em hasta pública. Tal decisão foi mantida no julgamento do agravo de instrumento nº 2291408-25.2021.8.26.0000 (fls. 338-345).

Em prosseguimento, interveio no feito a Caixa Econômica Federal, que apresentou impugnação à penhora, a qual acabou por não ser acolhida (fls. 406-410). Contudo, ordenou-se a conversão da penhora sobre o imóvel para penhora sobre os direitos aquisitivos sobre o bem.

Novo acordo foi firmado às fls. 433-437, cuja homologação ensejou a suspensão da execução (fl. 440).

Porém, viria a ser retomada a fase executiva com notícia de descumprimento do acordado. Determinou-se, assim, fossem os direitos penhorados levados à hasta pública (fls. 458-459).

Não há equívoco no deferimento do praxeamento do bem. Como visto no retrospecto processual feito acima,

tal providência já havia sido deferida há muito, mais especificamente na decisão de fls. 286-287, mantida por esta Câmara no julgamento de anterior recurso. Com a notícia do descumprimento do ulterior acordo (reconhecida pelos agravantes em contraminuta) cuja homologação ensejara a suspensão do feito, retomou-se simplesmente a marcha processual.

Tampouco há de se falar em necessidade de produção de nova avaliação.

Isso porque o mero decurso do tempo, genericamente mencionado, não enseja enquadramento na hipótese do artigo 873, inciso II, do Código de Processo Civil. Neste sentido, exemplificativamente:

“Direito Processual Civil. Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão que indeferiu pedido de nova avaliação do imóvel. Recurso do executado. Recurso não provido. I. Caso em Exame 1. Ação de execução de título extrajudicial em que o imóvel de matrícula nº 17.584 foi penhorado e avaliado em R\$ 900.000,00. O executado requereu nova avaliação do imóvel, alegando defasagem do valor e invalidade do laudo de avaliação. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se é necessária uma nova avaliação do imóvel penhorado, considerando o lapso temporal desde a última avaliação e a alegação de

invalidade do laudo de avaliação elaborado por oficial de justiça. III. Razões de Decidir 3. O CPC assentou expressamente que as avaliações devem ser feitas, em regra, por oficiais de justiça, estando o magistrado condutor do feito autorizado a nomear, caso necessário, um perito avaliador (art. 870). O laudo de avaliação foi elaborado por oficial de justiça em 03/11/2020, atribuindo ao imóvel o valor de R\$ 900.000,00, considerando localização, metragem, valor de mercado, estrutura dentre outros itens. Parte executada que não impugnou a avaliação em momento oportuno, ocorrendo a preclusão. o laudo de avaliação lavrado por serventuário da justiça goza de presunção relativa de veracidade, só podendo ser ilidido por prova robusta em contrário. 4. Inexistência de quaisquer dos requisitos do art. 873 do CPC a ensejar nova avaliação. Decurso do tempo que, por si só, não enseja automaticamente a necessidade de nova avaliação. O requerimento de nova avaliação deve ser acompanhado de elementos que indiquem minimamente a alteração do valor do bem. Meras alegações desprovidas de prova ou indício de alteração do valor do imóvel. Suficiência de correção monetária do valor do bem para a promoção de renovado ato expropriatório. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso não provido. Tese de julgamento: 1. A avaliação realizada por oficial de justiça é válida na ausência de impugnação oportuna. 2. Nova avaliação só é admitida em casos excepcionais previstos em lei. Legislação Citada:

CPC, arts. 870, 872, 873. *Jurisprudência Citada: STJ, AgRg na MC: 16022 SP 2009/0182031-0, Rel. Min. Nancy Andrighi, T3, j. 27.04.2010. TJ-SP, Agravo de Instrumento: 23238703020248260000, Rel. Simões de Vergueiro, j. 10.02.2025*". (TJSP; Agravo de Instrumento 2043515-80.2025.8.26.0000; Relator (a): Achile Alesina; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025 - **destaquei**);

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Penhora de imóvel - Decisão agravada que indeferiu o requerimento de nova avaliação do bem - Acerto - Requisitos do art. 873, II, do CPC não preenchido - Inexistência de indícios mínimos quanto à alegada valorização do imóvel - Suposto parecer técnico realizado por profissional contratado pelo próprio agravante que carece de imparcialidade - Feito que se arrasta há aproximadamente vinte anos - Nova avaliação que trará mais custos e demora, onerando ainda mais a parte exequente e, conseqüentemente, os executados, de maneira que se revela até mesmo questionável a utilidade prática da medida - **Decurso do tempo que, por si só, não enseja automaticamente a necessidade de nova avaliação** - Precedentes deste E. TJSP, inclusive desta C. 16ª Câmara - Decisão mantida - **RECURSO NÃO PROVIDO**”* (TJSP; Agravo de Instrumento 2353327-10.2024.8.26.0000;

Relator (a): Marcelo Ielo Amaro; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro de Espírito Santo do Pinhal - 1ª Vara; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024 - **destaquei**);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada que indeferiu o pedido de nova avaliação do bem imóvel a ser levado a leilão e determinou a manifestação do arrematante sobre o interesse na arrematação. Efeito suspensivo indeferido ao presente recurso. Bem imóvel penhorado e levado a leilão. Avaliação do bem realizada há cinco anos. Decurso do tempo que, por si só, não induz à realização de nova avaliação. Ausência de elementos acerca da alegada valorização do imóvel, que respeita às regras do mercado imobiliário. Única proposta realizada quando do segundo praxeamento que, embora não tenha se seguido de imediato depósito do valor do sinal, deve ser levada à apreciação do Juízo, ouvido o exequente. Proposto que não traz prejuízos ao executado. Execução que se realiza no interesse do credor (artigo 797, do Código de Processo Civil). Decisão mantida. Recurso improvido”

(TJSP; Agravo de Instrumento 2062774-95.2024.8.26.0000; Relator (a): Rodolfo Cesar Milano; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/11/2024; Data de Registro: 08/11/2024 - **destaquei**).

Quanto à alegação de excesso na planilha apresentada às fls. 445-447, apresentada pelo condomínio exequente quando noticiou o descumprimento da execução, inviável é o seu conhecimento diretamente por esta Câmara, já que a questão sequer chegou a ser previamente apreciada pelo juízo originário, não podendo ser admitida a supressão de grau jurisdicional.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso na parte conhecida.

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora