



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367696

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2015521-77.2025.8.26.0000, da Comarca de Praia Grande, em que é agravante SONIA DOS SANTOS DE OLIVEIRA, é agravado CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DOS TRIGOS.

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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37380

AGRV. Nº: 2015521-77.2025.8.26.0000

COMARCA: PRAIA GRANDE

AGTE.: SONIA DOS SANTOS OLIVEIRA

AGDO.: CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DOS TRIGOS

Agravo de instrumento – Cumprimento de sentença - Despesas condominiais - Homologação da avaliação do imóvel penhorado – A agravante (executada) não se desincumbiu do ônus de demonstrar que as avaliações apresentadas estariam em desconformidade com o valor de mercado atual do imóvel - Confirma-se decisão - Nega-se provimento ao recurso.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em cumprimento de sentença (despesas condominiais) movido por Conjunto Residencial Parque dos Trigos em face de Sonia dos Santos Oliveira, homologou a avaliação do imóvel em R\$ 131.000,00.

Recorre a executada.

Alega que as 3 avaliações realizadas por corretores não observaram as normas técnicas da ABNT. Explica que não apresentou avaliação porque, assim como seu advogado, “*não são peritos avaliadores*” (sic) (fls. 3). Invoca julgados.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado, com

resposta (com preliminar e pedido de condenação por litigância de má-fé), fls. 23/28.

É o relatório.

As razões deste recurso nada informam sobre o andamento do processo.

A r. sentença condenatória foi proferida em 01/02/2013 (fls. 68/69 dos originais).

Este cumprimento de sentença teve início em fevereiro/2014 (fls. 78 dos originais).

Em fevereiro/2016 foi deferida penhora sobre os direitos de aquisição do imóvel (fls. 142 dos originais).

Em junho/2018 o oficial de justiça avaliou o imóvel em R\$ 100.000,00 (fls. 212 dos originais).

Em agosto/2023 o r. Juízo de origem determinou nova avaliação (fls. 311/312 dos originais).

O exequente apresentou 3 avaliações de corretores de imóvel (fls. 316/318 dos originais).

Somente em dezembro/2023 a executada pediu habilitação nos autos (fls. 319 dos originais).

Foi determinada intimação para ela se manifestar sobre as avaliações (fls. 322 dos originais).

A ré pleiteou que fossem realizadas novas avaliações,

pois as apresentadas pelo exequente não foram realizadas *in loco*, por método comparativo e “*não se sabe qual a metodologia aplicada pelos avaliadores, nem quais circunstâncias e fatores que levaram os avaliadores atribuir determinado valor*” e porque não foram observadas as “*normas técnicas ABNT NBR 14.653*” (sic) (fls. 328 dos originais).

A r. decisão agravada homologou a avaliação em R\$ 131.000,00 e rejeitou a impugnação, “*que não apontou qual seria o equívoco das avaliações, indicando o valor correto*” (fls. 329/333 dos originais).

Como se nota, a executada tem interesse recursal.

Afasto a preliminar.

Ela alega que as avaliações “*carecem de tecnicidade, não levando em consideração as especificidades do imóvel*” e que “*não se pode sequer afirmar que as avaliações realizadas pelos corretores foram feitas 'in loco', não se pode afirmar que as avaliações foram feitas pelos métodos comparativos de avaliação mercadológicas, porque inexistem nas avaliações apresentadas a metodologia utilizada para avaliação, sequer há descrição do imóvel objeto da avaliação*” (sic) (fls. 4).

Contudo, não questiona que as avaliações foram realizadas por corretores de imóvel devidamente inscritos no CRECI.

Nesse contexto, seus questionamentos são genéricos.

A alegação de que “*não são peritos avaliadores*” (sic) (fls. 3) tangencia o protelatório, pois bastaria contactar outros corretores de imóvel para apresentar avaliação diferente daquelas juntadas pelo exequente.

Era ônus da executada demonstrar que as avaliações apresentadas estariam em desconformidade com o valor de mercado atual

do imóvel.

Dessa forma, o direito de defesa neste recurso tangenciou o protelatório.

Os dispositivos legais mencionados nas razões deste recurso ficam prequestionados.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Pelas razões expostas, nega-se provimento ao recurso.

MARY GRÜN

Relatora