



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377322

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066454-54.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é agravante ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESIDENCIAL RUBI, é agravada FRANCISCA RODRIGUES DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente sem voto), ADEMIR MODESTO DE SOUZA E LUIZ ANTONIO COSTA.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES

Relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 38151

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2066454-54.2025.8.26.0000

COMARCA: MOGI DAS CRUZES - 4ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE 1ª INSTÂNCIA: CARLOS EDUARDO XAVIER BRITO

AGRAVANTE: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM RESIDENCIAL RUBI

AGRAVADO: FRANCISCA RODRIGUES DOS SANTOS

7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Avaliação de imóvel penhorado. Insurgência contra decisão que determinou ao exequente o depósito do valor dos honorários periciais estimados. Pretensão a que a avaliação seja realizada por oficial de justiça. Descabimento. Não houve manifestação contrária da decisão anterior, que nomeou o perito, transitando em julgado. Somente após estimado o valor dos honorários, com os quais o exequente não concorda, é que veio a demonstrar seu inconformismo. Pedido que se encontra superado. Pretensão subsidiária à redução dos honorários periciais que encontra guarida, no entanto, devendo ser reduzidos para R\$ 3.000,00, já que se trata de perícia de baixa complexidade (lote não edificado). Recurso a que se dá parcial provimento.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 109 dos autos de cumprimento de sentença, que indeferiu pedido da exequente de avaliação do imóvel penhorado por oficial de justiça, determinando o depósito dos honorários periciais estimados em até dez dias.

Insurge-se a agravante, alegando, em suma, que não são necessários conhecimentos técnicos especializados para avaliação do bem penhorado, devendo

eventual obstáculo para a realização da avaliação ser indicado pelo próprio oficial de justiça, o que dispensa a realização de estimativa por perícia. Subsidiariamente, alega ser excessivo o valor estimado (R\$ 5.130,00), pugnando por sua fixação por critérios diversos.

Recurso processado com atribuição de efeito suspensivo (fls. 21), com informações prestadas a fls. 24/25. Não houve a apresentação de contraminuta.

É a síntese do necessário.

O recurso deve ser provido em parte.

O objeto da avaliação envolve imóvel dos executados. A fls. 89/90 dos autos do cumprimento de sentença, datada de 31/01/2025, foi lançada decisão que nomeou perito para avaliação desse imóvel, que restou irrecorrida.

Somente após estimados os honorários pelo *Expert* e determinado o depósito do valor é que a exequente veio a se insurgir a respeito, pugnando pela avaliação por oficial de justiça.

A meu ver, a questão se encontra já superada, ante a ausência de manifestação ou recurso em sentido contrário à decisão de fls. 89/90.

Nesse mesmo sentido, em situação assemelhada:

"Agravo de Instrumento – Cumprimento de Sentença – Insurgência contra a decisão que arbitrou os honorários periciais – Pedido de avaliação por Oficial de Justiça está superado, diante da ausência de impugnação da decisão que nomeou o Perito e arbitrou honorários provisórios – Necessidade de parcial redução dos honorários periciais definitivos – Observância a complexidade do trabalho realizado pelo Expert – Adequação aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade – Decisão reformada para arbitrar os honorários em R\$ 4.000,00 – Recurso parcialmente provido." (Agravo de Instrumento 2276542-41.2023.8.26.0000; 7ª Câmara de Direito Privado, TJ-SP; Rel. Luiz Antonio Costa; j. 11/12/2023)

Com relação ao pedido subsidiário de redução dos honorários periciais, alvitro possa ser atendido.

É cediço que os honorários periciais devem ser arbitrados pelo julgador segundo critérios de razoabilidade, a natureza e a complexidade do trabalho e o tempo exigido para a elaboração do laudo.

Com efeito, em que pesem as justificativas do perito, que levaram ao pedido de remuneração da ordem de R\$ 5.130,00 de honorários para a realização da perícia de avaliação do imóvel, o que resultou no valor arbitrado na decisão agravada, entendo que o montante destoia dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, diversamente do quanto fundamentado pelo juízo "a quo", porque a princípio não há sinais de complexidade que possam dar ensejo a 9 horas de trabalho (fls. 94/95 dos autos principais), já que se trata de um lote não edificado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, tendo como parâmetro para o arbitramento valores estimados em decisões desta Câmara e deste Tribunal, proferidas em hipóteses análogas, o labor e capacidade do experto judicial, a remuneração do perito deve ser reduzida para R\$ 3.000,00.

Posto isto, dá-se parcial provimento ao recurso.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES

Relator