



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000380136

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2057987-86.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que são agravantes SONIA DER HAROUTIOUNIAN MARDIROSSIAN e ARAM MINAS MARDIROSSIAN, são agravados LILIANA CHAHINIAN, RICARDO DER HAROUTIOUNIAN, STEPAN HRAIR CHAHINIAN, ANTRANIG KECHICHIAN, THEA TRAEGER DER HAROUTIOUNIAN, MARIA CRISTINA DER HAROUTIOUNIAN KECHICHIAN, ARTUR DER HAROUTIOUNIAN, SILMARA BASSI PAULUCCI DER HAROUTIOUNIAN e GILBERTO DER HAROUTIOUNIAN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), EDSON LUIZ DE QUEIROZ E CÉSAR PEIXOTO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

ALEXANDRE LAZZARINI

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 32491

Agravo de Instrumento nº 2057987-86.2025.8.26.0000

Comarca: Osasco (7ª Vara Cível)

Juiz(a): Liege Gueldini de Moraes

Agravantes: Sonia Der Haroutiounian Mardirossian e Aram Minas Mardirossian

Agravados: Liliana Chahinian, Ricardo Der Haroutiounian, Stepan Hrair Chahinian, Antranig Kechichian, Thea Traeger Der Haroutiounian, Maria Cristina Der Haroutiounian Kechichian, Artur Der Haroutiounian, Silmara Bassi Paulucci Der Haroutiounian e Gilberto Der Haroutiounian

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. DECISÃO QUE DETERMINOU A REALIZAÇÃO DE PERÍCIA PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, E IMPUTOU AOS EXEQUENTES O PAGAMENTO DOS HONORÁRIOS PERICIAIS, SEM PREJUÍZO DE POSTERIOR REEMBOLSO PROPORCIONAL PELOS DEMAIS LITIGANTES. INSURGÊNCIA DOS REQUERENTES. HIPÓTESE DE PARCIAL PROVIMENTO, APENAS PARA DETERMINAR, DESDE LOGO, O RATEIO PROPORCIONAL DOS HONORÁRIOS. ART. 95, CAPUT, DO NCPC. NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DA PERÍCIA. APRESENTAÇÃO DE LAUDOS AVALIATÓRIOS COM VALORES MUITO DISCREPANTES ENTRE SI. NECESSIDADE DE APURAÇÃO TÉCNICA. PERÍCIA QUE PODE SER DESIGNADA DE OFÍCIO PELO JUÍZO, HIPÓTESE EM QUE OS HONORÁRIOS DEVEM SER RATEADOS. INTERESSE DE TODOS OS CONDÔMINOS NA CORRETA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida às fls. 247/248 do cumprimento de sentença promovido pelos agravantes para extinguir condomínio sobre imóvel, e confirmada às fls. 253 em sede de embargos declaratórios, que determinou a realização de perícia para avaliação de imóvel, e imputou aos exequentes o pagamento dos honorários periciais, sem prejuízo de posterior reembolso proporcional pelos demais litigantes:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

“Em relação ao pedido de fls. 148/149, não se fala em litigância de má-fé, pois ausente o dolo processual.

No mais, diante da grande divergência entre os valores das avaliações apresentadas, determina-se a produção de prova pericial para avaliação do imóvel descrito na matrícula nº 3.577 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, a ser adiantada pela parte exequente, pois interessada na extinção do condomínio, para posterior alienação judicial dos direitos sobre o bem. Para tanto, nomeia-se o perito Sr. Paulo Antonio Tardeli, que deve esclarecer se aceita o encargo e estimar os honorários em cinco dias.

Ressalta-se, neste caso específico, que a fim de manter coerência em relação à determinação proferida na sentença da fase de conhecimento quanto ao rateio das despesas de forma igualitária entre os interessados, a parte exequente será oportunamente reembolsada proporcionalmente da despesa pelos demais.

Faculta-se às partes a indicação de assistentes técnicos, bem como a apresentação de quesitos, observado o prazo de quinze dias a contar da intimação desta decisão.”

Insurgem-se os recorrentes, sustentando, em síntese, que apresentaram avaliação do imóvel no valor de R\$ 8.000.000,00; que os agravados Liliana, Stepan, Gilberto e Silmara apresentaram avaliação no valor de R\$ 4.735.000,00; que os agravados Maria Cristina, Antranig, Artur, Thea e Ricardo, não cumpriram a ordem judicial, deixando de juntar avaliação; que explicaram a diferença das avaliações, com base nas Leis Municipais nº 382/2020 e 437/2024, tendo o magistrado aberto prazo para que os agravados se manifestassem; e que os recorridos manifestaram-se somente no dia 06/12/2024, de forma intempestiva, pois o prazo era até 29/11/2024.

Ressaltam que restou preclusa a oportunidade dos agravados opinarem sobre o valor do imóvel; que é desnecessária a realização de perícia judicial, devendo ser acolhida a avaliação dos agravantes; e que, caso mantida a realização da obra, o ônus de custeio deve ser imputado a todas as partes, sem necessidade de reembolso ou adiantamento pelos recorrentes.

Recurso processado com parcial efeito suspensivo (fls. 231/232).

Contraminuta de Liliana, Stepan, Gilberto e Silmara às fls. 236/242, ressaltando que apresentaram tempestivamente seu laudo de avaliação do imóvel, no valor de R\$ 4.735.000,00; que, intimados para se manifestar sobre as avaliações do exequente, peticionaram às fls. 150/155, com todas as críticas e objeções técnicas levantadas pelo engenheiro civil; que não houve preclusão; e que não se opõem ao rateio dos honorários.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

Contraminuta de Artur, Theatraeger, Maria Cristina, Antranig, Ricardo, Sonia e Aram às fls. 246/248, pelo não provimento do recurso.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

I) Em que pese o respeitável entendimento adotado pelo MM. Juiz de origem, a insurgência dos agravantes deve ser parcialmente provida, somente para determinar, desde logo, o rateio proporcional dos honorários periciais entre os interessados.

Apesar das alegações dos recorrentes, no sentido de que os agravados teriam se manifestado de forma intempestiva acerca do laudo de avaliação por ela apresentado, deve ser mantida a designação da perícia por profissional nomeado pelo juízo.

Isso porque, foram apresentadas pelas partes, tempestivamente, avaliações com valores muito discrepantes entre si (um indica R\$ 8.000.000,00, enquanto o outro R\$ 4.735.000,00, praticamente a metade do valor), faltando ao julgador conhecimento técnico necessário para o acolhimento de um dos laudos em detrimento do outro, independentemente da manifestação ou não da parte contrária acerca da avaliação apresentada pelo *ex adverso*.

Há que se observar, também, que outros requeridos apontaram que o valor de avaliação do imóvel seria de R\$ 2.500.000,00, mas não juntaram laudo avaliatório.

Em face de tais circunstâncias, e tal como ocorreu na hipótese concreta, pode o magistrado, de ofício, determinar a realização de perícia, cabendo às partes o rateio dos honorários periciais, conforme art. 95, *caput*, do NCPC.

Além disso, não se pode perder de vista que, em se tratando de procedimento para extinção de condomínio, é de interesse de todos os condôminos a correta avaliação do imóvel, o que justifica o rateio dos honorários, de forma proporcional.

Tanto é assim, que alguns dos agravados, em contraminuta de fls. 236/242, não se opuseram ao rateio.

II) Diante de tais fundamentos, portanto, o apelo dos requerentes deve ser parcialmente provido, somente para determinar, desde logo, o rateio dos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
9ª Câmara de Direito Privado

honorários periciais entre todos os condôminos, de forma proporcional.

Isso posto, **dá-se parcial provimento ao agravo de instrumento.**

ALEXANDRE LAZZARINI

Relator
(assinatura eletrônica)