



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000386762

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2051737-37.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante CONDOMÍNIO RECANTO DA FORTUNA, é agravado THIAGO SIMINATTI DE ALMEIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), ALFREDO ATTÍE E DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8835

Agravo de Instrumento 2051737-37.2025.8.26.0000

Agravante: CONDOMÍNIO RECANTO DA FORTUNA

Agravado: THIAGO SIMINATTI DE ALMEIDA

Interessado: Caixa Economica Federal

Origem: Campinas – Foro de Campinas - 11ª Vara Cível

MMa. Juíza: Ana Lia Beall

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de despesas condominiais.

Respeitável decisão que indeferiu a avaliação do imóvel por Oficial de Justiça e determinou que o condomínio autor providenciasse o depósito dos honorários periciais de R\$2.800,00.

Inconformismo do condomínio exequente. Acolhimento.

A regra geral é a avaliação por Oficial de Justiça (artigo 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil). Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador.

Considerando o porte do imóvel do executado, apartamento cujo condomínio possui várias unidades à venda, não há complexidade que justifique a avaliação por perito.

Avaliação de imóvel por Oficial de Justiça. Possibilidade neste caso. Procedimento mais célere e menos oneroso.

AGRAVO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra respeitável decisão proferida nos autos de execução de despesas condominiais que indeferiu avaliação do imóvel por Oficial de Justiça e determinou que o condomínio autor providenciasse o depósito dos honorários periciais de R\$2.800,00 (p. 454-origem).

Inconformado, alega o agravante que a avaliação do bem penhorado pode ser efetivada por Oficial de Justiça na forma do artigo 870 e seguinte do Código de Processo Civil.

Argumenta que a nomeação do perito somente é exigível quando a avaliação do bem exija conhecimento técnico e específico, mas aqui não se trata de avaliação complexa.

Acrescenta que a avaliação por perito é dispendiosa, desnecessária e

onerosa ao condomínio, justificando que, em primeiro momento, dispensa conhecimento técnico específico, pois a unidade habitacional do executado é semelhante a outras, podendo ser consultado o valor de mercado em diversas imobiliárias.

Requeru o efeito suspensivo, bem como a reforma da decisão para que a avaliação seja feita por Oficial de Justiça. Subsidiariamente, que o valor dos honorários periciais seja reduzido para R\$1.000,00 (um mil reais).

Efeito suspensivo concedido (p. 14/15).

Sem contrarrazões.

Recurso tempestivo e preparado (p. 11/12).

É o relatório.

V O T O.

Preservado o convencimento da MMa. Juíza, o recurso comporta provimento.

A regra geral está disposta no artigo 870 do Código de Processo Civil:

“Art. 870. A avaliação será feita pelo oficial de justiça.

Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.”

Considerando o porte do imóvel do executado, apartamento cujo condomínio possui várias unidades à venda (em consulta de busca na "internet"), não há complexidade que justifique a avaliação por perito.

Em caso semelhante assim decidiu esta Colenda 27ª Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. **Decisão agravada que nomeou perito para a avaliação do imóvel** em questão. Insurgência do exequente. A regra geral é a avaliação por Oficial de Justiça, o art. 870, parágrafo único, do CPC/2015, preceitua que se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo. Desnecessidade de avaliação por perito. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP - 2084711-64.2024.8.26.0000 - Relator(a): Alfredo Attié - Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado - Publicação: 29/10/2024).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Deste modo, considerando que a avaliação por Oficial de Justiça é menos onerosa e mais célere, fica autorizada a avaliação por Oficial de Justiça.

Nesse contexto, **pelo meu voto, DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

DARIO GAYOSO

Relator