



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000386329

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2044561-07.2025.8.26.0000, da Comarca de Diadema, em que é agravante MARIA ARMINDA ALVES CARDOSO, é agravada MARIA DE FATIMA ALVES LEONEL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 25.321

Agravo de Instrumento n. 2044561-07.2025.8.26.0000

Origem: 1ª Vara Cível da Comarca de Diadema

Juíza: Dra. Erika Diniz

Agravante: MARIA ARMINDA ALVES CARDOSO

Agravada: MARIA DE FÁTIMA ALVES LEONEL

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – IMPUGNAÇÃO A LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO – HIGIDEZ DA METODOLOGIA DA PERITA – Agravante que defende a inidoneidade do laudo pericial de avaliação do imóvel penhorado – Desacolhimento – Formação da perita como corretora de imóveis que não implica por si só invalidade da prova – Avaliação de imóveis em processo judicial que não é atribuição exclusiva de profissional engenheiro, especialmente em imóvel sem qualquer complexidade particular (apartamento residencial) – Perícia que realizou vistoria cuidadosa e utilizou ofertas de venda de unidades no mesmo condomínio edilício para comparação – Apresentação isolada de anúncio retirado de sítio eletrônico pelo agravante que não infirma as conclusões da auxiliar do Juízo – Decisão mantida – **RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, em ação de exigir contas, em fase de cumprimento de sentença, rejeitou a impugnação ao laudo pericial e fixou o valor do imóvel *sub judice*.

Sustenta a agravante, em síntese, que a perita não é engenheira, senão corretora de imóveis, o que torna inválida a avaliação judicial. Aduz que o valor apurado pela experta foi inferior a proposta obtida com construtora local (de cerca de R\$ 1.200.000,00), a evidenciar a falta de rigor técnico do laudo. Argumenta que, de acordo com as normas técnicas, a avaliação de imóvel deve ser realizada por meio de cálculos baseados em método comparativo.

Foi indeferido o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso (fls. 92-93).

Não houve apresentação de contraminuta.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Extraí-se da origem que a agravada instaurou cumprimento de sentença para cobrança de valores constatados em ação de exigir contas.

No curso do incidente processual, foi deferida a penhora do imóvel de matrícula nº 49.726 do 5º Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 1906-1907 da origem).

Para avaliação do bem *sub judice*, houve nomeação da perita corretora de imóveis Vanessa Jesus Souza, que, com base no método comparativo direto de dados de mercado, fixou a cifra de R\$ 950.000,00 (fls. 2045-2079 da origem).

Em sua impugnação ao laudo (fls. 2085-2090 da origem), o agravante suscitou a nulidade do laudo por não ter sido redigido por engenheiro e a ocorrência de erro da avaliação, pois houve parecer divergente de imobiliária com oferta de R\$ 1.200.000,00.

Nesse sentido, em que pesem os esforços argumentativos do agravante, agiu com acerto o Juízo *a quo* ao rejeitar a impugnação e fixar o valor do imóvel nos termos da prova pericial.

Em primeiro lugar, inexistente vedação a que corretor de imóveis realize laudo de avaliação de imóvel para expropriação do bem, porquanto o profissional devidamente habilitado como perito possui os conhecimentos necessários para estimar valor de mercado do ativo.

Não se ignora que o profissional engenheiro, devido

ao saber técnico sobre estatística e modelos matemáticos, possui maior capacidade de assimilação de dados obtidos com a pesquisa de campo de imóveis similares.

Entretanto, a especificidade da técnica do engenheiro não será necessária em toda demanda, pois deve estar caracterizada a particular complexidade da avaliação do bem, o que, em se tratando de imóvel residencial comum, não se verifica no caso concreto.

De outra parte, quanto ao conteúdo da perícia realizada, a auxiliar do Juízo realizou cuidadosa vistoria para identificar o padrão construtivo do bem e utilizou para comparação oito anúncios de venda de outros apartamentos no mesmo condomínio edilício do bem *sub judice*, parametrizando-os com base em outros fatores.

Dessa forma, o questionamento da metodologia empregada pela perita não tem razão de ser e não é infirmado pela apresentação isolada de uma oferta extraída de site da internet (fls. 2091-2095 da origem).

Em suma, a decisão recorrida não merece reparo.

Do exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora