



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000390657

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2100709-38.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ANSELMO TEIXEIRA DE VASCONCELOS e OLGA SUELY CELLI DE VASCONCELOS, são agravados LUZIA DE FÁTIMA GALLINA MARTINS, RAPHAEL HENRIQUE MARTINS e BARBARA CRISTINA MARTINS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo nº 2100709-38.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo (2ª. Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente)

Agravantes: Anselmo Teixeira de Vasconcelos e outra

Agravados: Luzia de Fátima Gallina Martins e outros

Interessados: Condomínio Morada dos Pássaros e outra

Juiz: Otávio Augusto de Oliveira Franco

Voto nº 23.680

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de Título Extrajudicial – Decisão que acolheu os esclarecimentos do perito e homologou o laudo pericial de avaliação do imóvel penhorado, fixando como preço mínimo para segundo leilão o percentual de 65% do valor atualizado da avaliação – Irresignação do executado – Não acolhimento – Hipótese em que o laudo pericial foi bem elaborado, em regular observância da NBR 14653-2 da ABNT, sendo realizada vistoria “in loco” do imóvel avaliado – Impugnação apresentada pelos agravados desprovida de fundamento técnico – Fixação de valor mínimo em segundo leilão, no percentual de 65% do valor atualizado da avaliação, que respeita o princípio da utilidade da execução, inexistindo ofensa ao artigo 843 do CPC, tampouco ao V. Acórdão prolatado por esta C. Câmara, que reconheceu o direito à meação da cônjuge do executado – Decisão mantida – Recurso desprovido.

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de liminar de efeito suspensivo, interposto contra a r. decisão em fls. 1216/1217 na origem, que acolheu os esclarecimentos do perito de fls. 1156 e homologou o laudo pericial de fls. 1090, fixando o preço mínimo de arrematação em segundo leilão de 65% do valor atualizado da avaliação.

Alegam os agravantes que restou comprovada a existência de erro na metodologia aplicada pelo perito que avaliou o imóvel penhorado em três

oportunidades, eis que foram utilizados como parâmetros os preços informados em ofertas veiculadas por corretores de imóveis na rede mundial de computadores. Salientam que o preço pelo qual um imóvel é oferecido por seu proprietário oscila de acordo com o juízo de valor que o dono possui sobre o próprio bem, e não reflete, necessariamente, a realidade do mercado da região em que está localizado. Dizem que apesar de o perito afirmar que utilizou um fator homogeneizado para corrigir eventuais discrepâncias, foram adotados valores unitários homogeneizados idênticos aos valores unitários saneados, existindo evidente falha metodológica nos valores apurados. Afirmam que não foi informada a fonte de coleta dos fatores de homogeneização, nem o critério adotado ou o valor atual do metro quadrado de imóveis naquela região. Aduzem que o item 9.2.1.3 das recomendações técnicas da ABNT NBR 14653-2/2011, prevê que os elementos comparativos devem ser objeto de vistoria externa pelo perito, não se justificando a simples obtenção de pesquisa realizada pela internet. Sustentam que ao fixar em 65% do valor de avaliação o lance mínimo para arrematação em 2º leilão, a r. decisão agravada desconsiderou completamente os parâmetros fixados no V. Acórdão em fls. 777/782, e o artigo 843 do CPC, bem como o princípio da utilidade da execução, sendo que tal fato não foi sanado nem mesmo após a oposição de embargos de declaração. Alegam que, em respeito ao princípio da utilidade da execução, deve-se evitar a expropriação do bem penhorado em valor inferior a 50% do valor de avaliação, a fim de garantir o valor da cota-parte do cônjuge alheio à execução, razão pela qual em casos análogos tem sido determinado como valor mínimo o correspondente a 80% do valor de avaliação, até para garantir a satisfação do débito executado, até em razão da existência de dívidas e encargos condominiais pendentes de pagamento. Por fim, requerem o recebimento do recurso com atribuição de efeito suspensivo e, ao final, a reforma da r. decisão para fixar em R\$ 424.904,60 ou R\$ 469.998,90 os valores de mercado do imóvel penhorado, em respeito ao disposto no artigo 843 do CPC, bem como para fixar o preço mínimo para arrematação em segundo leilão em 80% do valor da avaliação.

É o relatório.

Desnecessária a intimação dos agravados, na forma do art. 1.019, inciso II, do CPC, ante a inexistência de prejuízo.

O recurso não comporta provimento.

No V. Acórdão prolatado por esta C. Câmara no julgamento do Agravo de Instrumento processado sob o nº 2236463-30.2017.8.26.0000, houve o reconhecimento da incomunicabilidade das dívidas contraídas pelo fiador antes do casamento, a fim de determinar a preservação da meação do cônjuge do executado sobre o produto da arrematação, nos termos do artigo 843, § 2º, do CPC (fls. 777/782 na origem).

Assim, tendo em vista que as r. decisões agravadas apenas homologaram o laudo pericial que avaliou o imóvel, além de fixar como preço mínimo em segundo leilão o correspondente a 65% do valor atualizado da avaliação, não é possível constatar que as decisões combatidas tenham deixado de observar que o restou decidido no referido Acórdão, tampouco a existência de eventual violação ao disposto no artigo 843 do CPC.

Outrossim, se constata pelo laudo pericial em fls. 1090/1133 na origem, que foram regularmente observadas as normas definidas pela ABNT, incluindo a NBR 14653, conforme expressamente indicado em fl. 1092 na origem, sendo adotado o “método comparativo direto dos danos de mercado”, conforme salientado em fls. 1108/1109 na origem, sendo expressamente indicados em fls. 1116/1117 e 1119 na origem, os elementos comparativos utilizados para obtenção do valor de avaliação, no total de R\$ 319.081,74.

Ademais, se constata pelas fotografias colacionadas em fls. 1123/1133 na origem, que o perito realizou vistoria “in loco”, apresentando fotografias das áreas comuns do condomínio, bem como do interior do apartamento avaliado, não se constatando qualquer violação das normas estabelecidas pela NBR 14653-2 da ABNT.

Por outro lado, na impugnação apresentada pelos agravados em fls. 1138/1142 na origem, foi pleiteada a fixação do valor do imóvel em R\$ 426.203,44, com base em simples atualização do valor da primeira avaliação realizada em janeiro/2013, restando evidente a inexistência de justificativa técnica para a referida

pretensão.

Dessa forma, tendo em vista que nos esclarecimentos periciais em fls. 1156/1161 na origem, foi salientada a impossibilidade de simplesmente atualizar o valor da primeira avaliação, por não refletir a realidade do mercado de imóveis, era mesmo de rigor a homologação do laudo pericial de fls. 1090/1133 na origem.

No que se refere ao percentual fixada como valor mínimo para arrematação do imóvel em segundo leilão, conforme bem salientado pelo nobre magistrado de primeiro grau, o percentual de 65% do valor atualizado da avaliação, foi fixado justamente em respeito ao princípio da utilidade da execução, bem como da necessidade de preservação da meação da cônica do executado, tendo em vista que, nos termos do parágrafo único do artigo 891 do CPC, é admissível o lance ofertado em até 50% do valor da avaliação.

Sendo assim, considerando que o percentual de lance mínimo fixado para segundo leilão, afigura-se justo e adequado, especialmente diante do decurso de longo período de tempo desde o ajuizamento da execução, de rigor a manutenção da r. decisão agravada.

Nesse sentido, já decidiu esta C. 32ª Câmara:

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS – IMÓVEL COMERCIAL - DECISÃO QUE MANTEVE A FIXAÇÃO DO LANCE MÍNIMO EM 60% DO VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO PARA A ARREMATACÃO, EM CONSONÂNCIA COM O QUE FOI DECIDIDO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO – LEILÕES NEGATIVOS - PRETENSÃO DE REDUÇÃO DO PERCENTUAL FIXADO - POSSIBILIDADE - NÃO CARACTERIZAÇÃO DE PREÇO VIL - EXEGESE DO ART. 891, § ÚNICO DO CPC - DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO.” (AI nº 2271791-11.2023.8.26.0000, Relator: Andrade Neto, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 24/04/2024).

“Agravado de instrumento. Despesas de Condomínio. Avaliação do imóvel

penhorado. Homologação do laudo pericial. Insurgência recursal do executado. Integração no laudo das duas vagas de garagem indeterminadas. Utilização do método comparativo reconhecido pela ABNT e pelo IBAPE-SP. Alteração no mercado imobiliário desde a avaliação anterior, em 2018. Impugnação ofertada pelo executado que não conseguiu infirmar as conclusões do laudo elaborado por perito de confiança do juízo. Percentual para venda que deve ser majorado para 60%, repetindo a limitação anterior, com vistas à razoabilidade e proporcionalidade. Recurso parcialmente provido. A nova perícia do imóvel penhorado traz expressa referência às duas vagas de garagem indeterminadas, utilizando o método comparativo direto, a partir de coleta de dados do mercado imobiliário, sendo realizada vistoria do imóvel em questão e consignada a não influência direta no valor segundo os elementos comparativos. A fórmula empregada é a usual entre os peritos especializados em avaliações de imóveis e, nesse aspecto, a impugnação ofertada acerca das duas vagas foi rebatida e esclarecida a questão, não servindo a impugnação para infirmar as conclusões do laudo elaborado por perito de confiança do juízo, de forma detalhada e com base nas normas de avaliação da ABNT, sendo inclusive invocada a alteração no mercado imobiliário após a perícia antecedente. A lei prevê a fixação pelo Juiz de preço mínimo (art. 891, CPC). E, diante do caso concreto, no qual já houve propostas anteriores e previsão de percentual de 60%, vem como diante da desvalorização de valor de mercado cabe observar o princípio da razoabilidade para elevar o percentual mínimo para 60%, como antes deliberado.” (AI nº 2140660-44.2022.8.26.0000, Relator: Kioitsi Chicuta, Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado TJSP, Data do julgamento: 23/11/2022).

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator