



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2066720-41.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000391999

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066720-41.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JOAQUIM TROLEZI VEIGA (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado CONDOMINIO EDIFICIO RIO CLARO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, no remanescente, negaram provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

VIANNA COTRIM
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2066720-41.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVANTE: JOAQUIM TROLEZI VEIGA

AGRAVADO: CONDOMINIO EDIFICIO RIO CLARO

COMARCA: SÃO PAULO

EMENTA: Agravo de instrumento - Ação de cobrança de cotas condominiais, em fase de cumprimento de sentença - Decisão que manteve a avaliação dos imóveis penhorados - Valores homologados por decisão transitada em julgado - Recorrente que não exibiu qualquer elemento hábil a evidenciar que o laudo do perito judicial esteja tecnicamente incorreto - Ausência de elementos capazes de alterar a conclusão de que o montante atualizado não reflete a realidade atual do mercado - Mero decurso de tempo que não é suficiente para se concluir pela defasagem da avaliação - Arguição de impenhorabilidade que deve ser antes submetida ao magistrado de primeiro grau sob pena de ofensa ao duplo grau de jurisdição - Recurso não conhecido em parte e, no remanescente, improvido, cassada a liminar.

VOTO Nº 52.774

(recurso digital)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2066720-41.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em ação de cobrança de cotas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, manteve o valor de avaliação do imóvel penhorado.

Pleiteia o agravante, preliminarmente, a concessão dos efeitos da justiça gratuita. No mérito, sustenta, em síntese, que embora seu imóvel tenha sido penhorado nos autos do cumprimento de sentença, nunca foi avaliado porquanto o engenheiro responsável analisou o apartamento por amostragem, com base em outro supostamente similar. Argumenta, em complementação, que passado um ano, a região em que o imóvel está situado foi valorizada, de modo que o valor da avaliação deverá atualizado sob pena de o leilão ser realizado por preço vil. Aduz, outrossim, que o imóvel que serve de moradia à pessoa idosa deve ser considerado impenhorável, insistindo que conta atualmente com mais de setenta anos e, em razão de sua idade e do valor atribuído ao imóvel, não irá conseguir adquirir outro bem. Alega, no mais, que tomou conhecimento que os moradores do condomínio onde está situado o imóvel constricto estão determinados a conseguir a arrematação ocorra pelo menor preço possível, razão pela qual a manutenção do atual valor de avaliação proporcionará a venda do bem por preço vil. Aponta, também, que já tentou realizar acordo extrajudicial, mas não logrou êxito, insistindo, por fim, que imóvel penhorado deve ser reputado bem de família. Busca, por isso, a reforma do ato judicial combatido. Pleiteia a concessão de efeito suspensivo.

Deferida a gratuidade apenas em relação a este agravo, nos termos do art. 98, §5º, do CPC, a liminar foi concedida. O recurso foi regular e tempestivamente instruído com traslado de peças.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2066720-41.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

O agravado apresentou contraminuta (fls. 70/74).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1) Observe-se, inicialmente, que o cumprimento de sentença tramita na origem em autos digitais, razão pela qual será mencionada a numeração em primeiro grau (processo n.º 0005159-17.2020.8.26.0100).

2) Insurge-se o agravante contra a decisão de fl. 395, com o seguinte teor:

“Fls. 387/393: Preclusa a possibilidade do executado impugnar a avaliação do imóvel após ser intimado a se manifestar sobre o laudo, bem como sobre sua homologação, nada arguindo tempestivamente.

Ressalto que já foi determinada a atualização do valor do bem até a data do edital (fls. 308/309). Repiso que o exequente se opôs a realização de audiência de conciliação. Aguarde-se a realização do leilão”.

Em que pese a irrisignação, outra não poderia ser a solução adotada.

Com efeito, os valores de mercado dos bens (apartamento e vaga de garagem) foram homologados pela decisão de fls. 308/309, transitada em julgado, após avaliação por engenheiro civil nomeado pela magistrada de primeiro grau (fls. 184 e 250/284), não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2066720-41.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

restando evidenciado que o laudo do perito judicial esteja tecnicamente incorreto e tampouco que o critério de avaliação por ele utilizado não seja adequado para a determinação do justo valor dos imóveis.

Na verdade, a nova avaliação, de acordo com o art. 873 e respectivos incisos I, II e III, do CPC, só terá lugar se se provar erro ou dolo do avaliador ou se posteriormente à estimação do bem penhorado, verificar-se que houve majoração ou diminuição ou, ainda, fundada dúvida sobre o seu valor, hipóteses aqui inócuentes.

No caso *sub judice*, as críticas do agravante, despidas de quaisquer elementos técnicos confiáveis, mostram-se insuficientes para alcançar o desiderato perseguido.

Vale dizer, a resistência do agravante não pode comportar acolhida, pois em se tratando de laudo realizado por perito judicial devidamente qualificado não há razão para sopesá-lo ao lado de meras estimativas apresentadas pelo recorrente, sem qualquer indicação da fonte em que foram obtidas, não possuindo, portanto, força para invalidar a avaliação.

Paralelamente, o Conselho da Justiça Federal aprovou o Enunciado n.º 156 na II Jornada de Direito Processual Civil, no sentido de que "O decurso de tempo entre a avaliação do bem penhorado e a sua alienação não importa, por si só, nova avaliação, a qual deve ser realizada se houver, nos autos, indícios de que houve majoração ou diminuição no valor".

Assim, o decurso de tempo não é suficiente para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2066720-41.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

se concluir pela defasagem da avaliação dos bens penhorados, afigurando-se necessário que a parte executada traga elementos hábeis para demonstrar a efetiva necessidade dessa reavaliação, o que, repita-se, aqui não ocorreu.

Destaco, a propósito, precedente da lavra do C. Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/15). AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. LEILÃO. LAPSO TEMPORAL ENTRE A AVALIAÇÃO E A ALIENAÇÃO DOS BENS PENHORADOS. DESNECESSIDADE DE REAVALIAÇÃO. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 1.022 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. AVALIAÇÃO. ALEGAÇÃO. DEFASAGEM. VALOR. TRIBUNAL A QUO. REQUISITOS DO ART. 873, DO CPC/2015. INEXISTENTES. ELEMENTO NOVO. INEXISTÊNCIA. REVISÃO. FATO. PROVA. DESCABIMENTO. SÚMULA Nº 7/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. (AgInt no AREsp n. 2.069.660/RJ, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 3ª Turma, j. 26/9/2022).

No mesmo sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Insurgência contra a decisão que indeferiu o pedido de nova avaliação do imóvel penhorado nos autos – Para que seja admitida nova avaliação de bem penhorado, nos termos do disposto no art. 873, inciso II, do Código de Processo Civil, é imprescindível que a parte traga elementos concretos capazes de demonstrar a efetiva necessidade dessa reavaliação, inexistentes na hipótese vertente, não se prestando para tanto o mero decurso do tempo – Negado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2066720-41.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

provimento” (AI 2149490-28.2024.8.26.0000; Rel. Des. Hugo Crepaldi; 25ª Câmara de Direito Privado; j. 20/06/2024).

“Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão que rejeitou a impugnação ao laudo de avaliação de imóvel e determinou a atualização do valor pela tabela prática do TJSP. Inconformismo. Não cabimento. Avaliação de imóvel realizada em 2018. Inexistência de indícios de alteração de preço excepcional apta a justificar nova avaliação (art. 873, II, CPC). Mera atualização monetária do valor da avaliação anterior que se mostra suficiente. Entendimento e. STJ. Decisão mantida. Agravo improvido” (AI 2110012-13.2024.8.26.0000; Rel. Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; 8ª Câmara de Direito Privado; j. 13/06/2024).

Os laudos periciais oficiais elaborados em fevereiro de 2024 (cf. fls. 220/284) apontam que a garagem possuía, à época, valor de mercado de R\$ 21.700,00 (fl. 247), e o apartamento o valor de R\$ 514.000,00. Esses montantes, somados e devidamente atualizados para o leilão, atingiram a quantia de R\$ 557.150,29 (fl. 340).

O agravante, por sua vez, exibiu pesquisas despidas de quaisquer elementos técnicos confiáveis, mostrando-se, portanto, insuficientes para alterar a conclusão de que o valor atualizado da avaliação conforme a Tabela Prática do TJSP não reflete a realidade atual do mercado.

Por outro lado, não há que de falar em venda por preço vil porquanto o leilão sequer foi realizado, não sendo ocioso acrescentar que a magistrada limitou o preço mínimo da arrematação em sessenta por cento do valor da avaliação, atendendo, com isso, ao requisito do artigo 891



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2066720-41.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

do CPC.

Por fim, a alegação de impenhorabilidade do apartamento por se tratar de propriedade de pessoa idosa e suposto bem de família, extrapola os limites da decisão agravada. Embora constitua matéria de ordem pública, podendo ser arguida a qualquer tempo e apreciada até mesmo de ofício pelo juiz, deve antes ser submetida ao juízo ordinário, sob pena de supressão de um grau de jurisdição e ofensa ao contraditório.

A esse respeito, o E. Superior Tribunal de Justiça, ao analisar “se a parte prejudicada pela decisão pode banalizar a hierarquia judicial, saltando as instâncias para submeter suas razões diretamente ao Tribunal competente, sem jamais ter provocado o juízo *a quo* (supressão de instância)”, consignou que “esse tratamento é flagrantemente desigual, pois somente uma das partes teria esse poder de submeter suas razões diretamente ao Tribunal”. E acrescentou que essa tática “implica abertura de precedente perigosíssimo, viabilizando tumulto insuperável na tramitação de Recursos nas Cortes de origem”, (...) de modo que “tal prática não deve ser tolerada pela jurisprudência, inexistindo justificativa apta a, mesmo em caráter de exceção, admitir o *bypass*” (REsp. n.º 1.428.953/BA, Rel. Min. Og Fernandes, Rel. para acórdão Min. Herman Benjamin, 2ª Turma, j. 06/06/2023).

No mesmo sentido:

“Embargos de Declaração. Ação de cobrança. Acórdão que negou provimento aos recursos, determinando o prosseguimento do feito principal, com abertura de prazo para contestação. Inconformismo da ré. Inexistência de omissão, contradição, obscuridade ou erro material no julgado. Matéria de ordem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2066720-41.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

pública que não afasta o duplo grau de jurisdição. Questão que deve ser analisada primeiramente pelo Juízo "a quo", sob pena de supressão de instância. Precedentes do c. STJ. Rediscussão da matéria já decidida. Descabimento. Embargos de declaração rejeitados" (Embargos de Declaração n.º 0000087-64.2022.8.26.0428; Rel. Des. Eduardo Gesse; 28ª Câmara de Direito Privado; j. 30/09/2024 - grifei).

Assim sendo, a decisão de primeiro grau deve ser confirmada por seus próprios fundamentos.

As demais questões suscitadas em razões recursais não modificariam o convencimento do julgador, sendo desnecessário seu enfrentamento pontual.

Pelo exposto, por esses fundamentos, cassada a liminar, não conheço de parte do recurso e, no remanescente, nego-lhe provimento.

VIANNA COTRIM
RELATOR