



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000412242

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066433-78.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO SEGURO, são agravados JOÃO GIACOMO IECCO e MARIA LUCIA GIOCONDA BEZZI IECCO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. 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, 29 de abril de 2025.

DARIO GAYOSO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto 8936

Agravo de Instrumento: 2066433-78.2025.8.26.0000

Agravante: Condomínio Edifício Porto Seguro

Agravados: João Giacomo Iecco e Maria Lucia Gioconda Bezzi Iecco

Origem: São Paulo – Foro Regional de Santo Amaro - 6ª Vara Cível

MM. Juiz: Emanuel Brandão Filho

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Decisão que homologou a estimativa de honorários periciais em R\$ 6.120,00 para avaliação do imóvel penhorado.

INCONFORMISMO DO EXEQUENTE limitado ao valor do trabalho.

HONORÁRIOS PERICIAIS. Atividades e horas necessárias detalhadas pela profissional e não impugnadas pelo recorrente. Valor da hora trabalhada em patamar inferior ao sugerido pela associação de classe. Estimativa anterior, realizada em 2020, que merecia mesmo atualização.

Talvez a avaliação do imóvel em condomínio pudesse ser efetivada por Oficial de Justiça, que aliás, é a regra (Código de Processo Civil – artigos 154 inciso V e 870). Entretanto, esta matéria não foi devolvida ao tribunal com este agravo, mas nada impede que o juízo de origem assim ainda determine, até porque atenderia ao princípio de menor onerosidade para o executado, quem efetivamente suportará tal despesa.

RECURSO DESPROVIDO, com observação.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face de respeitável decisão que, em execução de título extrajudicial, acolheu a estimativa dos honorários periciais em R\$6.120,00, intimando o exequente a promover o depósito.

Inconformado, o exequente informa que a unidade geradora do débito foi penhorada, sendo nomeada perita para avaliação do bem. Afirma que a profissional estimou seus honorários em R\$4.930,00, o que foi homologado pelo MM. Juiz. Todavia, impugnado o valor da execução pelo recorridos, o processo foi remetido para o setor de contadoria judicial. Com o retorno, teria ocorrido nova estimativa de honorários pela perita, tendo sido fixado o valor que ora se combate. Sustenta que a avaliação da unidade e vagas de garagem é simples, limitada a área determinada sem características diferenciadas. Lembra que a unidade é devedora desde 2018, comprometendo a vida financeira do condomínio.

Pretende o deferimento de efeito suspensivo; e ao final, a reforma para que seja mantido o valor anteriormente estimado (R\$4.930,00).

Recurso tempestivo, com recolhimento de preparo (p. 128/129).

É o relatório.

V O T O.

O recurso não comporta provimento, mas com observação.

Na origem, o agravante executa encargos condominiais referentes à unidade 12, que restou penhorada para satisfação da obrigação.

Intimada para estimar seus honorários para avaliação do bem, a perita apontou R\$4.930,00, em 24/07/2020 (p. 204, dos autos de origem).

Todavia, por questões processuais, a avaliação não se realizou, nem foram depositados os honorários.

Assim, em 2024, se mostra razoável nova intimação da profissional para reapresentar estimativa atualizada de honorários.

A primeira estimativa de honorários periciais foi apresentada em julho/2020; ou seja, mais de quatro anos atrás da nova proposta de remuneração, de modo que a nova estimativa não foge do parâmetro antes utilizado.

A profissional detalhou as atividades e respectivas horas necessárias ao cumprimento do seu trabalho (p. 358/360, dos autos de origem), pontos não impugnados pelo recorrente.

Acrescente-se que o valor da hora cobrada (R\$ 360,00) é inferior àquela indicada por associação de classe ("Ibape"), que em 2024 atingiu R\$ 570,00.

Em 2020, o agravante também se insurgiu da remuneração (p. 208/210), revelando costumeiro inconformismo.

Ademais, a verba adiantada pelo exequente poderá ser cobrada dos executados, posto que, em regra, as despesas cabem ao devedor (artigo 82, § 2º, do Código de Processo Civil).

Adiantar e pagar são atividades diferentes. As partes tem o ônus de adiantar as despesas, mas é da parte vencida o dever de ressarcir a parte contrária nos adiantamentos que tiver realizado (Neves, 2022, p.152).

Em casos semelhantes assim decidiu esta Colenda 27ª Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Necessidade de avaliação do imóvel penhorado. Custeio pela parte executada. Tema nº. 871 do Superior Tribunal de Justiça. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2383883-92.2024.8.26.0000; Relator (a): Rogério Murillo Pereira Cimino; Órgão Julgador: 27ª



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Insurgência do exequente contra a decisão que a ele determinou o pagamento dos honorários periciais – Ônus financeiro que deve ser atribuído às executadas, sucumbentes, em atenção ao princípio da causalidade – Inaplicabilidade do artigo 95 do CPC à fase de cumprimento de sentença - Precedentes deste Eg. Tribunal - Decisão reformada - RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2163368-54.2023.8.26.0000; Relator (a): Sergio Alfieri; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/02/2024; Data de Registro: 16/02/2024).

Por fim, observa-se que talvez a avaliação do imóvel em condomínio pudesse ser efetivada por Oficial de Justiça, que aliás é a regra (Código de Processo Civil – artigos 154 inciso V e 870). Entretanto, esta matéria não foi devolvida ao tribunal com este agravo, mas nada impede que o juízo de origem assim ainda determine, até porque atenderia ao princípio de menor onerosidade para o executado, quem efetivamente suportará tal despesa.

Neste contexto, **pelo meu voto, NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos para este fim (Súmulas 211 do Superior Tribunal de Justiça e 282 do Supremo Tribunal Federal).

DARIO GAYOSO

Relator