



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417796

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2093742-74.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JOSE ANTONIO TEIXEIRA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALMAR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 5800

Agravo de Instrumento nº 2093742-74.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo (28ª Vara Cível Central)

Agravante: José Antônio Teixeira (executado)

Agravado: Condomínio Edifício Almar (exequente)

Juíza prolatora: *Juliana Pitelli da Guia*

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DE COTAS E DESPESAS CONDOMINIAIS. IMPUGNAÇÃO DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS PENHORADOS REJEITADA COM ACERTO.

1. Decisão que rejeitou a impugnação à avaliação dos imóveis penhorados.
2. Recurso do executado desacolhido.
3. Decisão anterior indeferindo perícia técnica para avaliação, não recorrida. Questão preclusa.
4. Apresentação de impugnação genérica pelo executado. Avaliações realizadas por corretores imobiliários, conforme determinação do juízo, utilizando metodologia adequada, inclusive por comparação com outros imóveis do mesmo condomínio. Rejeição acertada.
5. Agravo desprovido. Decisão mantida.

Ação na origem: *Ação de execução de título extrajudicial* (despesas condominiais).

Agravante: *José Antônio Teixeira* (executado).

Agravado: *Condomínio Edifício Almar* (exequente).

Decisão agravada: Decisão que *indeferiu* o pedido do agravante para que seja realizada *avaliação técnica por perito e homologou as avaliações* de fls. 350/365 (fls. 377, dos autos de origem).

Pretensão recursal: Requer a *reforma* da decisão agravada para que *seja determinada a realização de perícia técnica no imóvel* (fls. 1/12, deste instrumento).

Tutela recursal requerida: Pedido de efeito suspensivo da decisão agravada concedido parcialmente, apenas para obstar eventuais atos expropriatórios até decisão final deste recurso (fls. 16/17, destes autos).

Contrarrazões (fls. 21/27).

Voto:

1. Encaminhamento do voto:

Voto pelo desprovemento do agravo.

2. Dos fatos/síntese da questão incidental:

2.1. Deferida a penhora de imóveis de propriedade do executado (matrículas de fls. 307/344), o exequente requereu avaliação por perito judicial (fl. 302), pedido *negado* pela MM. Julgadora de origem nos seguintes termos:

“A avaliação na forma como pretendida protelaria demasiadamente o feito. Assim, uma vez averbadas as penhoras, concedo prazo de quinze dias para que o exequente apresente três distintas avaliações para os imóveis, subscritas por corretores imobiliários conhecedores da região e/ou

empresas de corretagem conhecidas no mercado. Após, será dada vista à parte contrária para se manifestar e, oportunamente, os autos serão conclusos.” (fl. 345)

2.2. Apresentadas as avaliações determinadas (fls. 350/362), o executado se manifestou em impugnação (fl. 376), sobrevindo a decisão ora combatida (fl. 377), que assim dispôs:

“(...) a impugnação do executado é genérica, sem indicação dos valores e parâmetros que entende por "preço justo", que possam afastar as avaliações apresentadas pelo exequente, elaboradas por corretores de imóveis. Indefiro, pois, o pedido e homologo as avaliações de fls. 350/365.”

2.3. Inconformado, recorre o executado, ***sem razão***.

3. Dispõe o art. 870 do CPC:

“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.”

Tem-se assim que a regra é a avaliação por Oficial de Justiça, de modo que a nomeação de *perito avaliador* deve ficar restrita às situações em que não haja possibilidade de comparação direta ou a necessidade de conhecimento técnico especializados, o que não é o caso dos autos.

4. Na hipótese em apreço, tratando-se tão somente de salas comerciais desocupadas e vagas de garagem localizadas no próprio condomínio autor, a n. julgadora entendeu satisfatória a avaliação por corretores imobiliários, decisão contra a qual *não* foi interposto qualquer recurso, restando *preclusa* a discussão a esse respeito.

5. A impugnação apresentada pelo executado é, de fato, *genérica* em seus termos, porque não indica quais parâmetros adotados seriam incorretos, nem mesmo aponta valores que entende acertados, sendo insuficiente a afastar a validade das constatações dos *profissionais habilitados*, conhecedores do mercado imobiliário, que por *método comparativo* se utilizaram, *inclusive*, de informações relativas a outros imóveis localizados *no mesmo condomínio*.

6. Oportuno destacar que em caso semelhante assim decidiu este Tribunal:

“Agravado de instrumento – Cumprimento de sentença - Despesas condominiais - Homologação da avaliação do imóvel penhorado – A agravante (executada) não se desincumbiu do ônus de demonstrar que as avaliações apresentadas estariam em desconformidade com o valor de mercado atual do imóvel - Confirma-se decisão - Nega-se provimento ao recurso.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2015521-77.2025.8.26.0000; Relatora: **Mary Grün**; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 14/04/2025; Data de Registro: 14/04/2025)

7. Nessa perspectiva, a decisão agravada não comporta



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

reparo.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

PAULO ALONSO

Relator