



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421237

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2037324-19.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FRANCISCO CHIAFFITELLI, são agravados LUIS FERNANDES CARVALHO DE MOURA (ESPÓLIO) e RENATA RODRIGUES (ESPÓLIO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2037324-19.2025.8.26.0000
Processo originário nº 0038359-07.2019.8.26.0114
Agravante: Condomínio Edifício Francisco Chiaffitelli
Agravado: Luis Fernandes Carvalho de Moura e outro
Comarca: Campinas
Juiz (a): Lucas Pereira Moraes Garcia
Voto nº 12041

Cumprimento de sentença – Determinação ao exequente para que efetue o depósito dos honorários do engenheiro perito avaliador nomeado pelo juízo – Credor que apresenta em substituição ao laudo de avaliação por engenheiro outros elaborados por corretores de imóveis – Laudos elaborados com método comparativo aceitável nas circunstâncias, considerando-se o disposto no art. 871, IV, do Código de Processo Civil – Desnecessidade da realização da perícia para o prosseguimento do feito, diante das peculiaridades do caso concreto – Agravo de instrumento provido.

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que, em cumprimento de sentença oriundo de ação de cobrança de despesas condominiais, indeferiu pedido de homologação de avaliações apresentadas pelo condomínio sobre os imóveis penhorados, determinando o recolhimento de honorários periciais para realização de trabalho imparcial.

O condomínio agravante argumenta que, diante do elevado valor estimado pelo perito e da momentânea impossibilidade de custeio de sua parte, juntou aos autos laudos de avaliação mercadológica dos imóveis penhorados. Discorre sobre a previsão do artigo 871, IV, do Código de Processo Civil. Tece considerações sobre os laudos apresentados, que são

detalhados, utilizam o método comparativo e foram elaborados por profissionais habilitados. Pede a concessão de efeito suspensivo ao recurso e a reforma da decisão combatida.

Recurso tempestivo, preparado e processado com efeito suspensivo.

Não houve apresentação de contraminuta (p. 76).

É o relatório.

2. Respeitado como sempre o entendimento do digno prolator da decisão agravada, o inconformismo do agravante merece guarida.

A avaliação do bem penhorado é regra. Afinal a justa valoração do bem que será excutido do devedor é necessária para que a execução não lhe imponha mais ônus do que aquele que deve ser satisfeito.

Na hipótese dos autos, o credor, que se trata de condomínio edilício, não recebe dos executados a contribuição condominial desde o ano de 2003! Há mais de 20 anos o não pagamento da cota devida vem onerando a coletividade.

Evidente que arcar com honorários periciais estimados em R\$ 15.000,00 representa mais sacrifício ao condomínio.

Em que pese profissionais da área de engenharia e de arquitetura sejam os primeiros a serem lembrados para a tarefa de se avaliar um bem imóvel, há que se considerar que o corretor de imóveis também o é.

O condomínio exequente, visando a minimizar seus custos, bem como minorar os ônus que recairão sobre o devedor, apresentou laudos de avaliação mercadológica dos imóveis, com a utilização de método comparativo de preço, conforme se vê a p. 21/51 deste agravo de instrumento.

Os laudos apresentam elementos técnicos de avaliação, comparando preços de imóveis semelhantes localizados na região dos imóveis penhorados e apresentando a média ponderada do valor do metro quadrado para apontarem os preços de mercado dos bens que serão executados.

As avaliações, portanto, devem ser consideradas como etapa concluída no procedimento de excussão, cabendo ao devedor, se discordar dos preços indicados para a venda, apresentar impugnação fundada para reabrir a discussão e permitir a verificação da necessidade de que a avaliação se dê por profissional de outra área.

Note-se que no método comparativo os avaliadores apresentaram para a comparação de preço anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, o que é admitido pelo

inciso IV do art. 871 do Código de Processo Civil para comprovar o valor de mercado do bem penhorado.

Nesse sentido, esta Corte já decidiu em caso análogo que:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO —
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA — AÇÃO
MONITÓRIA — Penhora de imóvel —
Obtenção do valor de mercado do bem por
corretores imobiliários — Possibilidade
Inteligência do artigo 871, IV, do CPC —
Recurso provido.**

**(AI nº 2306867-62.2024.8.26.0000, Rel. Des.
Vicentini Barroso, 15ª Câmara de Direito
Privado, j. 12.12.2024)**

Assim, fica estabelecido como valor de avaliação dos bens penhorados aqueles apontados nos laudos apresentados pelo agravante, cabendo o prosseguimento do feito na origem em seus ulteriores termos.

3. Pelo exposto, proponho o provimento ao agravo de instrumento.

MÁRIO DACCACHE
Relator