



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000425264

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2248833-94.2024.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que é agravante RGV CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, é agravado CONDOMINIO EDIFICIO TIBIRIÇA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2248833-94.2024.8.26.0000

Processo Principal: 0019309-67.2018.8.26.0554

Comarca: Santo André – 4ª Vara Cível

MM. Juiz(a) de 1º Grau: Marta Oliveira de Sá

Agravante(s): RGV Construções e Empreendimentos Ltda

Agravado(s): Condomínio Edifício Tibiriça

Interessados: Silvana Balbo Soares

Voto nº: 1.123 - rabs

Agravo de Instrumento. Cumprimento de Sentença. Dívida condominial. Decisão que rejeitou a impugnação à avaliação e fixou o valor apurado do imóvel constante do laudo pericial. Alegação de nulidade do laudo pericial. Inocorrência. Laudo que observou metodologia científica válida. Perícia que verificou o valor do mercado com base em critérios técnicos, com a constatação do real estado do imóvel, bem como da região em que localizado o bem. Valor de mercado devidamente apurado. Ausência de elementos técnicos capazes de infirmar o trabalho do perito. Inexistência das hipóteses previstas no artigo 873, do CPC para realização de nova avaliação. Laudo pericial elaborado por profissional de confiança do juízo que apresentou elementos suficientes para constatar o real valor do imóvel. Devedor que não logrou em apresentar elementos capazes de infirmar a avaliação ou alterar seu valor. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto pela executada **RGV Construções e Empreendimentos LTDA** contra decisão que, nos autos de cumprimento de sentença, homologou o laudo pericial elaborado por perito judicial, fixando o valor da avaliação do imóvel penhorado em R\$ 70.000,00 em março de 2024, bem como nomeando profissional para realização de leilão judicial (fls. 337 do processo nº 0019309-67.2018.8.26.0554).

A decisão agravada tem a seguinte redação:

“Fls. 239, 240, 299/312, 321/323 e 334/336:

Vistos.

Diante da concordância do exequente ao parecer do

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

avaliador, bem assim a ausência de qualquer lastro à impugnação de fls. 321/323, que se limitou à irresignação ao valor apresentado pelo técnico, porém sequer pedindo esclarecimentos ou apresentando parecer de assistente, cujas alegações foram elididas pela arrematação demonstrada à fl.335 já superada a proposta de fl. 323 à fl. 336, não há necessidade de emissão de laudo complementar.

*Ante o exposto, **HOMOLOGO**, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, o valor do laudo pericial apresentado às fl. 300/312 como avaliação do bem imóvel, cujo valor é de R\$ 70.000,00, válido para março de 2024.*

*Para o leilão do bem penhorado, **NOMEIO** leiloeira oficial **SILVANIA BALBO SOARES**, (com endereço conhecido do cartório), que deverá providenciar os meios necessários para a sua realização, comunicando este Juízo quanto à data e o local designado, no prazo de 20 dias.*

Deverá o leiloeiro nomeado providenciar a intimação da executada acerca das praças designadas.

Providencie a serventia a inclusão do leiloeiro e seu advogado, Dr. Eliel Miquelin – OAB/SP 109.374, no cadastro de partes e representantes no sistema para intimação dos atos praticados nos autos.

Intime-se.”

A agravante sustenta, em síntese, que o laudo pericial não obedeceu às normas legais e administrativas. Argumenta que a perícia é manifestamente incompleta, contendo apenas fotos do imóvel, sem qualquer discriminação, quadro comparativo, diagnóstico de mercado ou detalhamento da metodologia utilizada. Alega que, em 2014, quando arrematou o imóvel em hasta pública, o bem estava avaliado em R\$ 95.000,00. Afirmar que pesquisa na internet indica a existência de imóvel anunciado no mesmo prédio pelo valor de R\$ 100.000,00. Diz que a avaliação do perito não condiz com o real valor do imóvel, causando graves prejuízos ao agravante. Assevera que o art. 473, do CPC estabelece requisitos essenciais para o laudo pericial, como a exposição do objeto da perícia, a análise técnica e científica realizada, bem como a indicação do método utilizado. Afirmar que existem regras emanadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São

Paulo (Ibape/SP) que determinam um mínimo a ser seguido para a elaboração de tais perícias. Além disso, a omissão de referidas informações torna o laudo nulo. Defende que deve ser atribuído ao bem o valor de R\$ 120.000,00, quantia mais condizente com o mercado imobiliário da região. Pugna pela anulação da homologação do laudo, por não refletir o real valor de mercado e não atender os requisitos legais, determinando-se, conseqüentemente, a realização de nova avaliação pericial. Pretende a reforma da decisão.

Recurso processado sem efeito suspensivo (fls. 11/12).

Foi apresentada contraminuta a fls. 15/18.

É o relatório.

Consoante disposto no artigo 873, do Código de Processo Civil, somente é admitida nova avaliação quanto *“qualquer das partes arguir fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador; se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem; o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação”*.

No caso em análise, inexistente qualquer uma das hipóteses supramencionadas, pois, conforme indicado pelo Perito no laudo de fls. 299/312, foi realizada vistoria no imóvel de matrícula nº 58.229, do 1º C.R.I. de Santo André, com objetivo de constatar a condição do bem: Sala Comercial nº 23, 2º andar, do Condomínio Edifício Tibiriça situado na Rua Campos Salles, 128, Santo André/SP.

Conforme se observa do laudo pericial:

“Da vistoria: Este vistor procedeu às diligências necessárias, no sentido de vistoriar o imóvel vindo a ter êxito, vistoriando-os nas suas características, padrões e estado de conservação.”

Veja-se que, a fls. 301, o Perito indicou que o imóvel é composto de 2 salas contíguas, com piso mesclado em tacos e carpete de madeira, estando,

ainda, uma sala em reforma e outra necessitando de reformas no piso, paredes e teto. O Expert constatou, também, que o bem se encontra em regular estado de conservação. Levou-se em conta para elaboração dos trabalhos o padrão médio do condomínio em que localizado o imóvel, havendo na região infraestrutura básica necessária como linha regular de ônibus, rede elétrica e de água, esgoto e pavimentação. Ademais, nas imediações constatou a existência de padaria, farmácia, açougue, armazém, hospitais, lojas de comércio e instituições bancárias. Por fim, há indicação de consulta em imobiliárias da região do imóvel.

Outrossim, o laudo pericial também contém fotografias da região externa e interna do imóvel, corroborando as informações lançadas pelo auxiliar da justiça (fls. 304/311).

Com efeito, todas essas características foram consideradas pelo Expert para concluir que o valor do bem perfaz R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) em março de 2024.

Não há como dizer que não se levou em conta o valor do mercado para apuração do bem, diante dos elementos coligidos no laudo pericial. A mera alegação de não observância de norma do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) não é capaz de, por si só, macular os trabalhos do Perito.

O agravante não indicou qual norma foi desrespeitada e qual foi o efetivo prejuízo à avaliação, se com a adoção de referida norma, repita-se, sem especificação, obteria valor diverso e superior.

Para justificar seu inconformismo, alega que arrematou o imóvel há muito por R\$ 95.000,00, o que é dúbia, considerando que o documento encartado a fls. 322 traz esta quantia como valor de avaliação e não de arrematação. Pelo conhecimento do homem médio, é muito difícil que o valor da avaliação e da arrematação coincidam. Há elementos a indicar o contrário, diante da certidão de fls. 19/25 (R. 06).

Ademais, a pretensão de atribuição do valor R\$ 120.000,00 ao

imóvel não é acompanhada de qualquer elemento técnico e científico a corroborá-la, tratando-se de alegação genérica.

Por sua vez, não se deve levar em conta as pesquisas realizadas em imóveis adjacentes, pois não há elementos comparativos de que tais imóveis se encontram na mesma condição do imóvel avaliado.

Por fim, cumpre ressaltar que, na origem, não foi apresentado laudo técnico divergente das conclusões do Expert e tampouco quesitos pelo devedor, não podendo, nesta seara recursal, exercer a faculdade que lhe cabia em primeiro grau, sob pena de supressão de instância.

Conclui-se, então, que foi adotada metodologia científica válida para avaliação do imóvel, apurando-se o valor do mercado em respeito à norma ABNT NBR 146653-1: “**3.44 valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Conforme bem delineado na Doutrina: “**VALOR SEGUNDO O MERCADO – O valor ordinário do bem, obtido por sua venda no mercado livre, em condições normais de negócios, é o método fundamental para apurar o “valor dos bens”, objetivo final da avaliação (art. 872, II). Nele se adicionam rendas, e necessariamente se inclui o custo, vez que a eventual discrepância deste e do preço de mercado constitui vantagem econômico integrante do patrimônio executido.**” (ASSIS, Araken de. *Manual da Execução*. Revista dos Tribunais, 2018, págs. 1099/1100).

Continua, Araken de Assis, na referida obra: “*Nessa modalidade de avaliação, pressupõe-se o funcionamento do mercado e economia estável. Eventual paralisação temporária dos negócios não obsta ao avaliador utilizar comprador hipotético, segundo a vocação comercial da coisa, para dar o preço do mercado.*”

Com efeito, verifica-se que o laudo constatou o real estado do bem, levando em conta o valor do metro quadrado, bem como as características internas e

externas dele. Pautou-se também pelas características do condomínio e da região em que se encontra, a sala comercial.

Nesse viés, a prova técnica, além de ter sido realizada por profissional de confiança do Juízo, observou as normas técnicas e não foi enfraquecida por nenhum outro elemento probatório.

Dessa forma, o agravante não logrou êxito em apresentar elementos suficientes e capazes de infirmar os trabalhos técnicos ou alterar o valor apurado pelo Expert, razão por que a decisão recorrida não merece reparo.

A respeito disso, já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS. Discordância da parte quanto à conclusão do laudo apresentado pelo leiloeiro. Não acolhimento. Informações colhidas no local e a partir de método comparativo. Parâmetros trazidos pelos agravantes que se basearam apenas em estimativas realizadas pela internet. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2384661-62.2024.8.26.0000; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024)

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.
CARTA PRECATÓRIA. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. Discordância da parte quanto à conclusão do laudo pericial. Não acolhimento. Perito de confiança do Juízo que esclareceu todos os temas impugnados. Informações colhidas no local e a partir do método comparativo. Mera coincidência com os valores encontrados na vistoria anterior que, além de explicada, per se, não desqualifica o trabalho técnico. Parâmetros trazidos pelos agravantes que se basearam apenas em documentos, sem nenhuma indicação de visita in loco.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2240066-67.2024.8.26.0000; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Pedro - 1ª Vara; Data do Julgamento: 22/10/2024; Data de Registro: 22/10/2024)”

Nesse sentido também foram os julgamentos realizados nos agravos de instrumento de nºs 2243955-63.2023.8.26.0000, 2028376-59.2023.8.26.0000, 2095221-10.2022.8.26.0000, 2060601-69.2022.8.26.0000 e 2027469-21.2022.8.26.0000.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **IMPROVIMENTO DO RECURSO**, mantendo-se, por consequência, a decisão proferida.

EDUARDO GESSE

Relator