



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2055833-95.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000438273

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2055833-95.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes FERNANDO LÚCIO FERREIRA e DAISY ACQUISTI FERREIRA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PANORAMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), MORAIS PUCCI E ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

VIANNA COTRIM
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2055833-95.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVANTES: FERNANDO LÚCIO FERREIRA E DAISY ACQUISTI FERREIRA

AGRAVADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PANORAMA

INTERESSADO: JOAO DA COSTA PILAO NETO

INTERESDOS: JOAO DA COSTA PILAO FILHO, NEUSA VACCARI PILÃO, BANCO DO BRASIL S/A E MASSA FALIDA DE DELAR CONSTRUÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA.

COMARCA: SÃO PAULO

EMENTA: Despesas condominiais — Cobrança — Cumprimento definitivo de sentença — Avaliação do imóvel penhorado — Trabalho da *expert* nomeada pelo juízo bem elaborado, com resposta aos quesitos e adequada análise das questões técnicas necessárias para dirimir a controvérsia instaurada — Homologação confirmada - Agravo de instrumento improvido.

VOTO Nº 52.887
(recurso digital)

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em ação de cobrança de despesas condominiais, em fase de cumprimento definitivo de sentença, homologou laudo pericial.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2055833-95.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Alegam os agravantes, em síntese, que a dívida representa 50% (cinquenta por cento) do valor do imóvel constrito, o que implica excesso de penhora, sem considerar que se for arrematado no 2º leilão, talvez o lance não satisfaça os débitos condominial e fiscal. No mais, impugnam a perícia que, embora tenha sido realizada pelo método comparativo, não utilizou imóveis semelhantes. Buscam, por isso, a reforma da decisão agravada.

Deferido em parte o efeito suspensivo, o recurso foi regular e tempestivamente instruído com o preparo.

O agravado apresentou contraminuta, pugnando pelo reconhecimento da litigância de má-fé (fls. 17/24). Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1) Observe-se preliminarmente que o cumprimento de sentença tramita na origem em autos digitais, razão pela qual será mencionada a numeração em primeiro grau (processo nº 0014872-51.2022.8.26.0001).

2) Insurgem-se os agravantes contra a decisão de fls. 1339/1340, com o seguinte teor:

“Por intermédio da decisão de fls. 1.332, as partes foram instadas a se manifestarem acerca dos esclarecimentos ofertados pela perita (1.326/1.327).

Os executados se manifestaram às fls. 1.335/1.337.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2055833-95.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Insistiram no esclarecimento do valor do imóvel apresentado pela perita, visto que foi estimado na quantia de R\$ 2.043.700,00 e as unidades que serviram de parâmetro possuem o preço de 2.500.000,00 e R\$ 2.600.000,00

A Exequente requereu a homologação do laudo.

Pois bem.

Verifica-se que a pretensão dos Executados reside no mesmo objeto já esclarecido pela perita às fls.1.326/1.327, de sorte que não cabe à perita novos esclarecimentos.

Por oportuno, observo que os valores pelos quais os imóveis são colocados à venda, em regra, não são os de efetiva comercialização final, bem como que o estado efetivo do imóvel, acabamento, devem ser considerados, o que o diferencia de outros semelhantes.

Assim, homologo o laudo pericial de fls. 1.234/1.293.

Adiante, prossiga-se como requerido às fls.1.329”.

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

Embora o valor do imóvel penhorado seja superior à dívida, a constrição não se mostra ilegal, pois os executados não indicaram outro bem em substituição capaz de satisfazer o débito.

O artigo 847 do CPC estabelece que “o executado pode, no prazo de 10 (dez) dias contado da intimação da penhora, requerer a substituição do bem penhorado, desde que comprove que lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente”.

Em tal hipótese, o requisito do pedido é que já



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2055833-95.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

exista penhora formalizada e o devedor exerça o direito de requerer, no prazo decadencial de 10 dias, a substituição dos bens penhorados por outros, observados os demais pressupostos inscritos no referido dispositivo legal.

No caso, os agravantes deixaram de indicar bens à garantia da dívida, não podendo, assim, ser acolhida a arguição de excesso de penhora, cumprindo lembrar que, alienado o bem penhorado, os valores que ultrapassarem o débito exequendo serão restituídos aos agravantes.

Por sua vez, o laudo produzido pela perita (fls. 1234/1293), equidistante dos interesses das partes, foi bem elaborado e confirma, na exposição do método e critério utilizados, que para fixação do valor do imóvel avaliado observou estritamente as premissas vigentes, de modo a afastar as alegações de subjetividade, justificando a idoneidade dos elementos de comparação.

Não custa lembrar que o perito, dentre outros profissionais, é considerado auxiliar do juízo (art. 149, CPC) e a par dos respectivos conhecimentos técnicos e científicos deve mostrar-se pessoa de confiança do juiz que o nomeia para a realização de prova dessa natureza.

Vale dizer, a perícia técnica destina-se ao magistrado e, embora o juízo não esteja vinculado ao laudo produzido pelo perito, neste, em boa parte, há de se apoiar para proferir a decisão meritória.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2055833-95.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Portanto, se o juiz condutor do feito considerou suficientes o trabalho apresentado pela profissional nomeada, não cabe à parte insistir em apontar questões que, inclusive, já mereceram esclarecimentos da *expert* (fls. 1326/1327), sem considerar que despidas de quaisquer elementos técnicos confiáveis.

Os demais temas suscitados em razões e contrarrazões recursais não modificariam o convencimento do julgador, sendo desnecessário seu enfrentamento pontual.

Por fim, não prospera a alegação de litigância de má-fé aventada em contraminuta por cuidar-se da natureza do ato judicial o pedido de revisão pela instância superior, o que restou consolidado no princípio do duplo grau de jurisdição, não se observando conduta dolosa dos agravantes, nem dano processual ao agravado.

Pelo exposto, por esses fundamentos, cassada a liminar, nego provimento ao agravo.

VIANNA COTRIM
RELATOR