



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
25ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

**Registro: 2017.0000931244**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2143369-28.2017.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante IVO PALLA (ESPÓLIO), é agravado CONDOMINIO EDIFICIO TOCANTINS.

**ACORDAM**, em 25ª 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 Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), AZUMA NISHI E MARCONDES D'ANGELO.

São Paulo, 23 de novembro de 2017.

EDGARD ROSA  
RELATOR

-Assinatura Eletrônica-

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2143369-28.2017.8.26.0000 - VOTO Nº 22.795**

**AGRAVANTE: IVO PALLA (ESPÓLIO)**

**AGRAVADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TOCANTINS**

**COMARCA DE GUARUJÁ - 1ª VARA CÍVEL**

**MM. JUIZ DE DIREITO: RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE CONDOMÍNIO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. IMPUGNAÇÃO AO LAUDO. DECISÃO QUE HOMOLOGOU O LAUDO PERICIAL. LAUDO QUE CONTÉM DIVERSAS INCONSISTÊNCIAS E TRAZ RELAÇÃO DE IMÓVEIS CUJOS VALORES DISCREPAM DA APURAÇÃO OFICIAL, CONSIDERANDO A METRAGEM DO IMÓVEL AVALIADO. DECISÃO ANULADA, DETERMINADA A REALIZAÇÃO DE NOVA AVALIAÇÃO COM FUNDAMENTO NO ART. 873, INCS. I E III, E NOS TERMOS DO ART. 480, AMBOS DO CPC.**

**- Recurso provido.**

Trata-se de tempestivo e preparado agravo de instrumento, interposto contra a r. decisão copiada a fls. 16/17, que, na ação de cobrança de despesas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, homologou o laudo de fls. 594/632 dos autos de origem, que avaliou o imóvel penhorado em R\$ 640.000,00.

Recorre o executado alegando que o valor apontado é muito inferior ao real valor de mercado do imóvel, que entende ser da ordem de R\$ 2.700.000,00 ou, no mínimo, de R\$ 1.700.000,00.

Afirma que o *expert* não considerou as características privilegiadas do imóvel e não apresentou elementos comparativos que demonstrassem a adequação do valor atribuído ao bem. Apontou que outros apartamentos, no mesmo edifício, estão sendo alienados por preço substancialmente superior. Pugna pelo provimento do recurso, para que seja determinada a realização de nova avaliação judicial por perito diverso daqueles que elaboraram os laudos de fls. 209/257 e 594/632.

O recurso foi processado com o efeito legal devolutivo. Foram dispensadas as informações.

A parte agravada respondeu ao recurso 186/190.

Foi regularizada a representação processual do agravante (fls. 207/211).

É o relatório.

Admito o recurso, pois a questão nele discutida está prevista no rol taxativo do novo Código de Processo Civil [art. 1015, parágrafo único].

Cuida-se, na origem, de ação de cobrança de condomínio, ajuizada pelo agravado, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TOCANTINS, em 28.11.2006, em face do agravante, IVO PALLA (ESPÓLIO), ora em fase de cumprimento da sentença.

A decisão impugnada rejeitou a impugnação, e homologou o laudo pericial copiado a fls. 19/57, e fixou o valor do imóvel a ser adjudicado/praceado, em R\$ 640.000,00, assim considerando:

*“O perito é imparcial, goza da confiança do juízo e expôs, de maneira clara e técnica, os métodos utilizados na avaliação realizada.*

*Ademais, sequer apresentou o executado assistente técnico, estando ainda o valor da avaliação apresentada a fls. 666 demasiadamente além daquelas realizadas nesses autos pelos experts e dos valores de mercado demonstrados a fls. 678/679.*

*Ressalte-se, ainda, que o próprio perito ressalta, em seu laudo, a diminuição do valor de mercado do bem, por força da ocupação irregular de área comum pelo executado (resposta aos quesitos 02, 04 e 05, formulados pelo exequente).*

***Homologo, assim, a avaliação de fls. 594/632.***

*Posto isso, apresente o condomínio credor a cópia da certidão de matrícula atualizada do imóvel, a fim de ser verificada a incidência do artigo 876, parágrafos 5º e 6º, do Código de Processo Civil, bem como nova planilha de cálculos, adequando-a aos parâmetros estabelecidos nos acórdãos de fls. 312/323 e 520/527.*

*Intime-se.”*

Respeitado o entendimento do eminente Magistrado, o recurso comporta provimento.

Cumpra registrar que houve anterior agravo de instrumento [2147992-43.2014.8.26.0000], julgado por esta Câmara em 16.10.2014, no qual o executado impugnava a homologação do laudo anteriormente produzido, que avaliou o imóvel em R\$ 346.000,00, pois em um primeiro momento a avaliação foi de R\$ 927.000,00, considerando a área privativa descoberta.

Restou decidido no referido recurso que o “*grande terraço social*” integra o imóvel, e deve compor a avaliação, determinando-se nova perícia que levasse em conta a integralidade do imóvel penhorado, com tal área (fls. 146/153).

O laudo de avaliação, ora impugnado, datado de 31.3.2016, indicou que o imóvel, apartamento de cobertura na orla da Praia de Pitangueiras, Guarujá-SP, com 4 dormitórios, duas vagas de garagem, tem a seguinte metragem: área privativa coberta de **229,5 m<sup>2</sup>** + área privativa descoberta de **168,85 m<sup>2</sup>**; aplicou fator redutor à área descoberta, para adotar a área equivalente de 50,65 m<sup>2</sup>, que somada à área coberta totaliza a área privativa de **279,90 m<sup>2</sup>**, utilizada na fórmula escolhida pelo perito.

O Perito aplicou valores em uma equação que foi adotada porque, segundo ele, “*o modelo inferencial justificado demonstrou melhor aderência aos pontos da amostra*”, encontrando o valor de R\$ 740.000,00 para o imóvel avaliado (fl. 36). A título de *arbítrio*, o Perito aplicou redutor de 14,12%, devido ao fato de estar *sub judice* em ação possessória a ocupação do terraço e devido ao estado da economia de mercado, com baixa liquidez (fl. 36), indicando como valor final do imóvel *R\$ 640.000,00*.

Sucedo que, ao julgar o agravo de instrumento nº 2147992-43.2014.8.26.0000, este Tribunal determinou a inclusão da área privativa descoberta para compor o preço do imóvel, mas nada determinou quanto a redução aplicada ao valor do imóvel pelo fato de haver discussão judicial a respeito.

A questão, ademais, já foi decidida na demanda possessória [Proc. 0007543-21.2010.8.26.0223], por Acórdão que confirmou a sentença, transitado em julgado aos 3.5.2017. Tanto a sentença como o Acórdão foram proferidos após a confecção do laudo de avaliação, ora impugnado. Restou decidido, na referida demanda, a reintegração de posse ao Condomínio, da área comum de apenas **40,5 m<sup>2</sup>**.

O laudo pericial, além de aplicar fator de desvalorização do preço do imóvel, não explicita se a área comum de 40,5 m<sup>2</sup> foi considerada, ou não, na metragem do imóvel.

Também é questionável o fato de o perito reduzir o valor estimado do imóvel na perícia, ao arbítrio de que “*o mercado encontra-se com a sua liquidez afetada pelas condições da economia, restrição de crédito...*”, porque o preço final dos imóveis levados à praça é autorregulado pelo mercado e, em geral, os imóveis são alienados por preço muito inferior ao valor da avaliação, segundo a regulação imposta, inclusive, pelas regras de mercado, servindo o valor real de mercado, indicado na avaliação, como parâmetro para se estabelecer o limite do que se considera lance vil. Destarte, a princípio, se mostra temerário impor tamanha redução ao valor do imóvel, antecipadamente, por conta de avaliação meramente subjetiva sobre a “liquidez do mercado” e “restrição de crédito”. Tais aspectos ditarão, no certame, o lance final vencedor, mas não devem ser considerados pelo Perito, cujo trabalho observará critérios técnicos.

O laudo pericial apresenta, ainda, outras inconsistências: não explica a equação utilizada para avaliar o imóvel; não aponta o valor do metro quadrado atribuído ao imóvel e, tudo indica,

não leva em consideração nenhum fator de valorização, por se tratar de imóvel localizado na valorizada orla da Praia de Pitangueiras, no município do Guarujá-SP.

O laudo traz, ainda, uma relação de 64 imóveis paradigmas, dez deles localizados na Praia de Pitangueiras (fl. 57); entre estes últimos, o de menor valor [R\$ 535.000,00] possui apenas 108 m<sup>2</sup> [enquanto o imóvel do agravante foi avaliado com 229,5 m<sup>2</sup> de área privativa coberta, mais 168,85 m<sup>2</sup> de área privativa descoberta]. Há outros imóveis indicados na Praia de Pitangueiras, entre 115 e 144 m<sup>2</sup>, cujos preços variam de R\$ 726.000,00 a R\$ 1.120.000,00, bem como imóvel de 217 m<sup>2</sup>, no valor de R\$ 1.400.000,00, o que discrepa do valor indicado na perícia para o imóvel objeto da avaliação, considerando a sua metragem.

Verifica-se que o laudo pericial não apresenta justificativa para a discrepância entre tais valores e o valor atribuído ao imóvel objeto da perícia.

Assim, deve ser acolhido o pedido de realização de nova avaliação judicial, nos termos do art. 873, incs. I e III, c.c. art. 480, ambos do CPC.

Ante o exposto, **dá-se provimento ao recurso**, para anular a decisão impugnada e determinar a realização de nova avaliação judicial, por outro perito da confiança do Juízo, devendo ser observada, também, a real metragem do imóvel, excluída a área de 40,5 m<sup>2</sup> cuja posse foi restituída ao Condomínio.

**EDGARD ROSA**  
Desembargador Relator