



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000132099

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2028643-02.2021.8.26.0000, da Comarca de Assis, em que é agravante ELISE DUARTE RIBEIRO (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado SEBASTIÃO NEVES DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 ALEXANDRE MARCONDES (Presidente) E COSTA NETTO.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2021.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo nº 2028643-02.2021

Comarca: Assis (3ª Vara Cível)

Agravante: Elise Duarte Ribeiro (Justiça Gratuita)

Agravado: Sebastião Neves da Silva

Juiz: Andre Luiz Damasceno Castro Leite

Voto nº 7.834

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença - Decisão que homologou avaliação de imóvel realizada por perito – Pretensão da agravante executada a nova avaliação - Alegação de que a avaliação anterior foi embasada em tabelas prontas, e de que caberia a um corretor, e não a um engenheiro civil a avaliação - Não acolhimento – Agravante que não atribui ao perito desconhecimento técnico - Avaliação que pode ser feita por engenheiro civil - Indicação precisa da forma de cálculo, sem utilização de tabelas prontas, levando em consideração o padrão específico do imóvel, o custo unitário básico da construção, que pode ser usado como parâmetro de avaliação - Ausência de impugnação de conteúdo técnico - Mero inconformismo com a conclusão do laudo – Recurso desprovido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 195/197, que, em cumprimento de sentença, homologou o laudo pericial de fls.153/174 e seu complemento de fls. 184/188.

Alega a agravante que o valor do CUB (Custo Unitário Básico da Construção Civil) utilizado pelo perito e mencionado pelo MM. Juízo *a quo* é índice que tem como base uma média de custos para se construir um imóvel, e não para vendê-lo, e justamente por isso esse valor de referência não pode ser

utilizado, não expressando o real valor de mercado do imóvel. Aduz que basta observar as respostas dadas pelo perito em relação aos quesitos 2 e 3 formulados pela agravante, por meio das quais o perito afirmou que a definição do valor se deu por meio da aplicação do Método Evolutivo, e que não foi realizada a estimativa do valor de mercado dos imóveis próximos ao imóvel periciado. Assevera que todos os fatos acima foram objeto de impugnação, fls. 191-193, de modo que não assiste razão o juízo *a quo* ao afirmar que a metodologia de avaliação não foi impugnada pelas partes. Alega ainda que o valor auferido pelo perito encontra-se muito abaixo do real valor de mercado para o tipo de construção de casas financiadas pela “Minha casa, minha vida”. A avaliação não alcançou a metade do valor real do imóvel, e deveria ter sido feita por corretor e não engenheiro civil. que sua avaliação foi de pelo menos metade do valor de mercado na região.

É o relatório.

Desnecessária a intimação do agravado ante a falta de prejuízo.

A decisão foi proferida em cumprimento de sentença em ação de extinção de condomínio cumulada com cobrança de locativos, julgada procedente. Foi determinada a avaliação do imóvel, para fins de viabilizar sua alienação em hasta pública.

Compulsando-se os autos verifica-se ter sido anulada a primeira avaliação realizada, visto que os meios utilizados não foram os adequados, fls. 62/78. A requerida agravou daquela homologação, sendo dado provimento ao recurso.

No entanto, o laudo ora impugnado não padece dos vícios que lhe foram imputados. De início, não havia qualquer razão para que a nomeação recaísse sobre corretor. O perito nomeado é engenheiro civil e detém os conhecimentos necessários para a avaliação de imóvel. Tanto que a agravante não imputa a ele falta de conhecimento, limitando-se a aduzir que o nomeado deveria ser corretor, sem que haja fundamento para tal conclusão.

O laudo apresentado é detalhado e foi complementado, tendo o perito se manifestado sobre a impugnação apresentada. Foram prestados os esclarecimentos necessários sobre a dimensão da área construída, e sobre o índice CUB, que havia sido objeto de impugnação.

Ao contrário do alegado pela agravada, tal índice pode e é frequentemente utilizado para avaliação de imóveis, sendo regulamentado pelo Sindicato da Construção Civil. O índice CUB foi especificado para a data de avaliação, e levou em consideração o padrão do imóvel. A agravante alega que não foram especificados os parâmetros, mas ela também não indicou nenhum elemento comparativo capaz de demonstrar que o laudo apurou valor abaixo do real. A impugnação ao laudo não apresenta elementos técnicos, limitando-se a concluir que o laudo deveria ser feito por um corretor e que o valor apurado é baixo.

Assim já decidi este E. TJSP:

Agravo de Instrumento. Ação de extinção de condomínio em fase de cumprimento de sentença Decisão que homologou laudo de avaliação de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*imóvel penhorado Laudo elaborado por engenheiro segundo normas técnicas
Impugnação apresentada pela agravante que não é técnica e está pautada em
meras ofertas de venda Manutenção da decisão agravada. Nega-se provimento
ao recurso. (Agravo de Instrumento nº 2191607-73.2020.8.26.0000, Rel. Des.
Christine Santini, j. 03/02/2021)*

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da
fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator