



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000899430

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2230091-84.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que são agravantes CONSTRUVAZ CONSTRUÇÕES RODOVIÁRIAS E URBANAS LTDA. e ANTONIO CARLOS VAZ DA SILVA JUNIOR e Interessado CONSTRUTORA ME LTDA, é agravado CONDOMINIO EDIFICIO PRINCESS TOWER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 28 de agosto de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 13.979

Agravo de Instrumento Processo nº 2230091-84.2025.8.26.0000

Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado

Processo de origem nº: 0016395-63.2012.8.26.0223

Agravante: Construvaz Construções Rodoviárias e Urbanas Ltda.

Agravado: Condomínio Edifício Princess Tower

Juiz(a): Gladis Naira Cuvero

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Homologação de laudo de avaliação de imóvel - Perícia judicial realizada por profissional de confiança do Juízo, equidistante das partes, com adoção do método comparativo direto de dados de mercado - Observância à NBR 14.653 da ABNT e utilização de amostra representativa de imóveis da mesma região - Esclarecimentos técnicos prestados pela perita enfrentando as impugnações apresentadas - Ausência de reiteração de inconformismo ou de quesitos suplementares após os esclarecimentos - Alegação de subavaliação baseada em anúncios de internet e ofertas de venda, insuficientes para desconstituir a prova pericial - Inexistência de vício metodológico, erro ostensivo ou afronta às normas técnicas - Irrelevância da discussão sobre titularidade do bem, já superada em embargos de terceiro com trânsito em julgado mediante reconhecimento de confusão patrimonial - Decisão mantida - Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fl. 1637 dos autos da execução de título extrajudicial, que homologou o laudo pericial de avaliação do imóvel apresentado a fls. 1578/1603 dos autos originários.

Alega a agravante que a homologação do laudo pericial de avaliação do imóvel penhorado se deu com base em premissas equivocadas, porque desconsiderou a impugnação apresentada anteriormente, sob o fundamento de ausência de manifestação após os esclarecimentos da perita, embora já houvesse manifestação em petição



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

anterior. Diz que o imóvel avaliado não pertence ao executado, circunstância já deduzida em embargos de terceiros.

Afirma que a avaliação judicial fixou o valor do imóvel em R\$ 500.000,00 e adotou como parâmetro unidades com características distintas e localizações menos privilegiadas, o que resultou em significativa subavaliação. Aponta que diversos imóveis utilizados como comparativo estão situados em ruas afastadas da praia, com menor metragem, número inferior de dormitórios e vagas de garagem, além de não possuírem terraço, diferentemente do imóvel em avaliação, que conta com 116m², três dormitórios, duas vagas e localização privilegiada na quadra da praia, sem necessidade de atravessar vias públicas. Argumenta que há unidades disponíveis para venda no mesmo edifício do imóvel penhorado, com valores de R\$ 620.000,00 e R\$ 670.000,00, conforme anúncios em sites imobiliários.

Requer a concessão do efeito suspensivo, para obstar os atos expropriatórios até o julgamento do recurso. Ao final postula o provimento do recurso, para que seja revogada a homologação do laudo pericial impugnado, com a consequente determinação de nova avaliação do imóvel, ou, alternativamente, que se reconheça desde logo como valor correto de mercado a quantia de R\$ 620.000,00 (fls. 01/05).

O pedido de atribuição de efeito suspensivo foi indeferido (fls. 09/13).

Houve apresentação de contraminuta a fls.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

16/20.

É o relatório.

Ratificam-se os fundamentos da decisão de fls. 09/13.

A r. decisão que homologou o laudo pericial se baseou em prova técnica regularmente produzida por profissional de confiança do Juízo, equidistante das partes, calcada no método comparativo direto de dados de mercado e em conformidade com a NBR 14.653 da ABNT, com amostra representativa de 16 imóveis da mesma região, e critérios de tratamento estatístico compatíveis com as características físicas, padrão construtivo e localização do bem avaliado. O valor apurado decorreu de procedimento minucioso, cuja lógica, etapas e ajustes foram ulteriormente explicitados nos esclarecimentos prestados, de modo a enfrentar a impugnação apresentada pela executada.

A alegação de que o Juízo *a quo* desconsiderou manifestação anterior não se sustenta, uma vez que após os esclarecimentos técnicos não houve reiteração de impugnação nem formulação de quesitos suplementares, opção processual que esvazia a pretensão de infirmar a metodologia ou os parâmetros amostrais adotados. A inércia naquele momento processual não se reconduz, agora, à demonstração de vício do laudo, até porque a peça técnica respondeu pontualmente aos pontos controvertidos e permaneceu sem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contraprova idônea que apontasse erro de procedimento, de cálculo ou de escolha dos comparativos.

No mais, a insurgência volta-se, em essência, à seleção dos imóveis de confronto e ao resultado numérico atribuído, apoiando-se em anúncios extraídos de plataformas digitais, inclusive de unidades supostamente localizadas no mesmo edifício, e em descrições sumárias de metragem, número de dormitórios, vagas e existência de terraço. Contudo, isso não ostenta a robustez probatória necessária para desconstituir a perícia judicial, pois não demonstra comparação efetiva quanto a fatores determinantes de preço, como estado de conservação, pavimento, orientação solar, vista, padrão de acabamento, idade e eventuais benfeitorias, tampouco comprova que os valores anunciados correspondam a preços de transação efetivamente praticados, motivo pelo qual permanece hígida a credibilidade do laudo e de sua amostra.

Também não procede a tentativa de deslocar o debate para a titularidade do bem constricto. A matéria já está superada por decisão com trânsito em julgado nos embargos de terceiro, ocasião em que se reconheceu a existência de confusão patrimonial entre a agravante e o executado, circunstância que afasta a premissa de que o imóvel não integraria a esfera de responsabilidade executiva do devedor.

Portanto, não se identificam vício metodológico, desatendimento às normas técnicas de avaliação, insuficiência da amostra, erro ostensivo de quantificação ou qualquer outro defeito apto a comprometer a utilidade do laudo judicial. A



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

discordância da parte com o resultado, desacompanhada de prova técnica adversa ou de indicação precisa do ponto em que o trabalho pericial está equivocado, não autoriza a substituição do juízo técnico pela mera percepção subjetiva de mercado, menos ainda por anúncios isolados.

Outrossim, quanto ao pedido alternativo de fixação do alegado “valor correto de mercado” em R\$ 620.000,00, o pleito se ampara exclusivamente em anúncios e comparativos informais já reputados insuficientes e, portanto, não encontra suporte probatório mínimo que autorize a alteração judicial do montante apurado pela perícia. Ausente demonstração de erro técnico, impõe-se a preservação do laudo homologado.

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

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SJ 3.3 - Unidade de Processamento Judicial de Direito Privado 3
Pátio do Colégio, 73 - 5º andar - Centro Histórico de São Paulo -
CEP: 01016-040 - São Paulo/SP

CERTIDÃO

Processo nº: **2230091-84.2025.8.26.0000**
Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Despesas Condominiais**
AgravanteInteressado: **Construvaz Construções Rodoviárias e Urbanas Ltda. e outros, Construtora Me Ltda**
Agravado: **Condominio Edifício Princess Tower**
Relator(a): **ANA LUIZA VILLA NOVA**
Órgão Julgador: **25ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

CERTIFICO que o v. Acórdão foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico Nacional - DJEN de hoje.
Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.

Advogado

Celio Maciel (OAB: 116612/SP) - Luis Paulo Perchiavalli da Rocha
Frota Braga (OAB: 196504/SP)

São Paulo, 1º de setembro de 2025.

Lilian Ferreira Rocha - Matrícula M368784
Escrevente Técnico Judiciário



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TERMO DE JUNTADA AUTOMÁTICA

Processo nº: **2230091-84.2025.8.26.0000**
Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Despesas Condominiais**
AgravanteInteressado: **Construvaz Construções Rodoviárias e Urbanas Ltda. e
outros, Construtora Me Ltda**
Agravado: **Condominio Edificio Princess Tower**

Junta-se a estes autos a petição protocolada que segue.

São Paulo, 25 de setembro de 2025.



Rua Montenegro, nº 80 - 1º andar - sala 5-6
Pitangueiras - Guarujá - SP - Cep 11.410-040
Fone: (13) 3355-9761
E-mail: advocacia@castanhoebraga.com.br

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE
DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO/SP.**

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2230091-84.2025.8.26.0000

Condominio Edificio Princess Tower, já qualificado nos autos em epígrafe que promove em face de **Antonio Carlos Vaz da Silva Junior e outros**, vem, respeitosamente à presença de V. Ex^a, expor e requerer:

Requer a expedição da certidão de trânsito em julgado do acórdão.

Termos em que,

Pede deferimento.

Guarujá, 25 de setembro de 2025.

Luis Paulo Perchiavalli R. F. Braga

OAB/SP 196.504



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SJ 3.3 - Unidade de Processamento Judicial de Direito Privado 3
Pátio do Colégio, 73 - 5º andar - Centro Histórico de São Paulo -
CEP: 01016-040 - São Paulo/SP

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Processo nº: **2230091-84.2025.8.26.0000**
Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Despesas Condominiais**
Agravante/Interessado: **Construvaz Construções Rodoviárias e Urbanas Ltda. e
outros, Construtora Me Ltda**
Agravado: **Condominio Edificio Princess Tower**
Relator(a): **ANA LUIZA VILLA NOVA**
Órgão Julgador: **25ª Câmara de Direito Privado**

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em **24/09/2025**.

São Paulo, 26 de setembro de 2025.

Gisele Araujo Martins - mat: 365.974

Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SJ 3.3 - Unidade de Processamento Judicial de Direito Privado 3
Pátio do Colégio, 73 - 5º andar - Centro Histórico de São Paulo -
CEP: 01016-040 - São Paulo/SP

TERMO DE ENCAMINHAMENTO AO ARQUIVO

Processo nº: **2230091-84.2025.8.26.0000**
Classe: **Agravo de Instrumento**
Assunto: **Despesas Condominiais**
Órgão Julgador: **25ª Câmara de Direito Privado**
Partes: **é agravantes CONSTRUAZ CONSTRUÇÕES
RODOVIÁRIAS E URBANAS LTDA. E OUTRO e
Interessado CONSTRUTORA ME LTDA, é agravado
CONDOMINIO EDIFICIO PRINCESS TOWER**
Foro/Vara de origem: **Foro de Guarujá - 2ª Vara Cível**
Nº do processo na origem: **0016395-63.2012.8.26.0223**

Certifico que, nesta data, enviei o e-mail com a comunicação do trânsito em julgado à Vara de Origem e encaminhei os presentes autos ao arquivo.

São Paulo, 26 de setembro de 2025.

Gisele Araujo Martins - Matrícula 365.974
Escrevente Técnico Judiciário