



Agravo de Instrumento nº0056074-64.2026.8.19.0000

Agravante: **ZUHAUSE CONSTRUTORA LTDA REP/P/S/CURADORIA ESPECIAL**

Agravado: **CONDOMÍNIO DO VIP'S CENTER SHOPPING**

Relator: **Desembargador Antonio Marreiros da Silva Melo Neto**

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento interposto nos autos da execução de título extrajudicial nº 0001199-49.2019.8.19.0014 contra decisão proferida em demanda proposta por **CONDOMÍNIO DO VIP'S CENTER SHOPPING** em face de **ZUHAUSE CONSTRUTORA LTDA**, que rejeitou a impugnação da executada e homologou o laudo pericial de avaliação do imóvel penhorado, no valor de R\$ 265.900,00, determinando a intimação do exequente para indicar os atos de expropriação. Confira-se (id. 496):

Decisão

1. Junte-se a petição pendente e retifique-se o termo de penhora de fl. 219

para que conste o valor atualizado do crédito, conforme postulado pelo exequente.

2. Trata-se de impugnação ao laudo pericial de avaliação de fls. 428/458, na qual a executada, representada pela Curadoria Especial, sustenta a inadequação da aplicação do fator de depreciação física e do desconto por obsolescência funcional na apuração do valor do bem (fls. 468/469).

Intimada, a Perita ratificou o laudo de avaliação (fls. 479/483).

O exequente, por sua vez, concordou com o valor de avaliação do imóvel e

manifestou-se pela rejeição da impugnação (fls. 493/494).

Esse, o breve relatório.

A impugnação não aponta qualquer equívoco na metodologia empregada pela Perita. O inconformismo da executada reside, em verdade, na valoração conferida ao estado de conservação do imóvel e à ausência de sanitário privativo, circunstâncias que, segundo sustenta, não justificariam a incidência do fator de depreciação física e do desconto por obsolescência funcional.

No tocante ao fator de depreciação física, a Perita esclareceu que o percentual aplicado decorreu das condições constatadas durante a vistoria, ocasião em que verificou que o imóvel se encontrava em estado de completo abandono, demandando reparos significativos, com piso danificado, pintura deteriorada e ausência de revestimentos. Tais circunstâncias, por evidente, influenciam negativamente o valor de mercado do bem. A avaliação deve retratar a realidade do imóvel no momento da vistoria, não sendo possível desconsiderar seu estado de conservação com fundamento em hipotéticas obras de recuperação ou na destinação que venha a ser conferida ao bem por terceiros.

Quanto ao desconto por obsolescência funcional em razão da ausência de instalação sanitária privativa na unidade, ainda que o empreendimento Vip's Center Shopping disponha de banheiros de uso comum, inegável que a existência de sanitário próprio constitui atributo que confere maior funcionalidade, comodidade e autonomia ao imóvel, circunstância que igualmente repercute em seu valor de mercado. Ausente, portanto, qualquer elemento técnico que infirme as conclusões alcançadas pela Perita, impõe-se o acolhimento do laudo pericial. REJEITO, pois, a IMPUGNAÇÃO e, em consequência, HOMOLOGO o laudo pericial de avaliação (fls. 428/458). Intimem-se.

3. Intime-se o exequente para, no prazo de 05 dias, indicar como pretende realizar a expropriação do imóvel, sob pena de arquivamento.

Afirma a agravante, representada pela Defensoria Pública no exercício da curadoria especial da executada citada por edital, que a execução de origem versa sobre cobrança de débitos, relativos à Loja 209 do Condomínio Vip's Center Shopping. Sustenta que, no curso do feito, houve penhora da referida unidade imobiliária, posteriormente avaliada pelo Oficial de Justiça em R\$ 350.000,00, sendo que, após produção de prova pericial deferida pelo juízo, a perita judicial apurou valor-base de mercado de R\$ 442.300,00, mas aplicou desconto de 10% por obsolescência funcional, em razão da ausência de banheiro privativo, e de 33,20% por depreciação física, fixando a avaliação final em R\$ 265.900,00. Aduz que tais redutores desconsideram as peculiaridades de loja situada em shopping center, em que a utilização de sanitários coletivos é inerente à própria estrutura do empreendimento e em que reformas internas integrais são ordinárias para adequação do espaço ao novo ocupante, de modo que a redução homologada implicaria subavaliação do bem e risco de expropriação por valor vil.

Requer o agravante a concessão de efeito suspensivo para suspender os efeitos da decisão agravada, especialmente quanto à homologação da avaliação, no valor de R\$ 265.900,00, e quanto aos atos expropriatórios fundados nesse montante, bem como, ao final, o provimento do recurso para reformar a decisão e fixar a avaliação da Loja 209, no valor-base de R\$ 442.300,00. Subsidiariamente, requer o retorno dos autos de origem para retificação do laudo pericial, com readequação dos índices de depreciação, estipulando-se valor não inferior a R\$ 350.000,00.

É o relatório.

A insurgência recursal dirige-se, essencialmente, aos fatores de depreciação física e limitação funcional empregados pela *expert*, por ocasião da elaboração perícia técnica. Todavia, intimada a se manifestar acerca das objeções formuladas pela Curadoria Especial, a perita ratificou as conclusões do laudo e



esclareceu que o fator de depreciação decorreu das condições efetivamente constatadas na vistoria, tendo o imóvel sido encontrado em estado de abandono, sem revestimento de piso, com pintura deteriorada, restos de móveis, ausência de fornecimento ativo de energia elétrica e necessidade de intervenções relevantes (id. 428 e 479 – autos originários).

Quanto à ausência de sanitário privativo, esclareceu que, embora o empreendimento disponha de banheiros coletivos, tal circunstância representa desvantagem funcional em relação a imóveis comerciais dotados de instalação própria, especialmente para atividades que demandem maior autonomia operacional.

Por sua vez, a impugnação não veio acompanhada de parecer técnico, avaliação particular ou outro elemento objetivo capaz de demonstrar, ao menos nesta análise preliminar, erro na metodologia ou inadequação dos fatores empregados pela perita judicial.

A divergência entre o valor anteriormente estimado pelo Oficial de Justiça e aquele posteriormente apurado pela prova pericial não evidencia, por si só, subavaliação do bem, notadamente diante da fundamentação técnica apresentada pela *expert* e, posteriormente, ratificada em esclarecimentos complementares.

Desse modo, ausente, neste momento processual, a probabilidade de provimento do recurso, não se encontram preenchidos cumulativamente os requisitos previstos no art. 995, par. único, c/c art. 1.019, I, ambos do CPC.

Ante o exposto, INDEFIRO O PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO AO RECURSO.

Intime-se a parte agravada para apresentação de contrarrazões, na forma do art. 1.019, II, do CPC.

Comunique-se ao Juízo de origem.

Intimem-se.

Rio de Janeiro, data da assinatura eletrônica.

ANTONIO MARREIROS DA SILVA MELO NETO

Desembargador Relator

