



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000007184

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2179671-12.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BALO LOGÍSTICA INTERNACIONAL LTDA, são agravados M-CROSS IMPORTAÇÃO, EXPORTAÇÃO E COMÉRCIO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA, IK HYOUNG LEE e CHOON HEE LEE KIM.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 Desembargadores JOSÉ MARCOS MARRONE (Presidente) E LÍGIA ARAÚJO BISOGNI.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

EMÍLIO MIGLIANO NETO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento 2179671-12.2024.8.26.0000 (**processo digital**)

Relator: Emílio Migliano Neto

Agravante: Balo Logística Internacional Ltda

Agravados: M-cross Importação, Exportação e Comércio de Produtos Alimentícios Ltda, Ik Hyoung Lee e Choon Hee Lee Kim

Juízo de origem: 6ª Vara Cível do de Foro Central Cível da Comarca de São Paulo

Voto 5.294-EMN-emfl

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – DECISÃO QUE ENTENDEU PELA NECESSIDADE DE AVALIAÇÃO POR PERITO ESPECIALIZADO – REFORMA DA DECISÃO. Agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que indeferiu pedido de avaliação do imóvel penhorado por oficial de justiça, determinando a avaliação por perito especializado. A agravante sustenta que o imóvel, um apartamento simples com vaga de garagem coletiva, não possui particularidades que justifiquem a avaliação por perito, podendo ser avaliado pelo oficial de justiça com base em valores de mercado. O art. 870 do CPC prevê que a avaliação de bens seja feita, em regra, por oficial de justiça. Em se demonstrando peculiaridades que demandem conhecimentos técnicos específicos, é possível a determinação de avaliação por perito especializado. No caso em análise, não foram identificadas tais peculiaridades. A avaliação de mercado pode ser adequadamente feita por auxiliar do juízo, não sendo necessário o custo adicional de uma perícia especializada. Decisão reformada para determinar que a avaliação do imóvel seja realizada por oficial de justiça.
RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto por Balo Logística Internacional Ltda contra a r. decisão interlocutória de fl. 419, proferida nos autos da ação em trâmite perante o Juízo de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo (processo 1036545-24.2015.8.26.0100), por meio da qual se indeferiu o pedido de avaliação do bem penhorado por oficial de Justiça, mantendo a decisão de que a avaliação deverá ser por perito especializado.

O exequente, ora agravante, alega que é desnecessária a avaliação do imóvel penhorado por perito especializado, sendo suficiente a avaliação por oficial de justiça. Esclarece que o imóvel é

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

um apartamento simples, com sua respectiva vaga de garagem (matrícula 254.355 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital). Afirma que o possui vaga de garagem coletiva, de fácil localização e acesso, com metragens descritas na própria matrícula do imóvel, sem maiores complexidades. Argumenta que a avaliação pode ser com base no valor médio de mercado. Sustenta que nos termos do art. 870 do CPC, que a avaliação do imóvel penhorado, em regra, será feita pelo oficial de justiça. Argumenta que a avaliação realizada por oficial de justiça tem maior efetividade, celeridade e menor onerosidade.

É o relatório do essencial.

Conheço do recurso de agravo de instrumento, pois tempestivo e devidamente preparado.

A decisão agravada foi assim proferida:

"Vistos.

A determinação de avaliação por perito especializado se dá pelo fato de que, reiteradas vezes, a avaliação realizada pelo oficial de justiça, que não tem qualquer formação ou noção sobre mercado imobiliário, é uma releitura sobre valores e perguntas genéricas a corretores. Normalmente a avaliação se dá com parâmetros rasos, levando a impugnações e consequente necessidade de avaliação pericial de qualquer forma.

Ademais, o imóvel específico a ser avaliado tem particularidades que uma mera pesquisa de mercado (que é o que o oficial de justiça faz) não consegue analisar, como o estado de conservação do imóvel e os impactos que isso traz ao seu valor.

Ainda, o laudo realizado pelo oficial de justiça costuma ser bastante genérico (sem fotos, sem descrições detalhadas, sem razoável fundamentação) e não traz segurança a possíveis litigantes em uma eventual hasta pública, tornando mais difícil vender o imóvel.

Tendo isso, indefiro o pedido de avaliação por oficial de justiça. Se desejar, deverá a requerente adiantar os honorários periciais, acrescentando o quantum ao valor da dívida exequenda.

Int."

Merece acolhimento o inconformismo do recorrente.

O imóvel é assim descrito na matrícula 254.355 do 9º

Oficial de Registro de Imóveis da Capital: "Apartamento n. 218, localizado

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

no 21º pavimento do edifício CONDOMÍNIO VISION ANALIA FRANCO, situado na Rua Marechal Barbacena n. 1108 e Rua Coronel Irineu de Castro, n. 61, no Jardim Guandú, 27º Subdistrito – TATUAPÉ, contendo: área privativa de 52,400m²; área comum de 51,405m² (onde se inclui a área correspondente a (01) uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a área total de 103,805m²; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,4358% no terreno condominial."

Pela descrição transcrita, é possível verificar que não há qualquer particularidade ou peculiaridade no imóvel penhorado que torne imprescindível a atuação de profissional com conhecimentos especializados.

A aferição do preço vulgar do imóvel, a princípio, demanda apenas ciência das características do bem e do mercado imobiliário local, podendo assim ser realizada por auxiliar do juízo, conforme regra geral do *caput* do artigo 870 do Código de Processo Civil: "A avaliação será feita pelo oficial de justiça.

Ademais, a avaliação tem função meramente estimativa para fins de leilão judicial, que admitem lances inferiores ao valor apontado, desde que não sejam vis. Assim, uma avaliação precisa a ser realizada por perito especializado, revela-se inadequada e dispendiosa.

Nesse sentido:

Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Cobrança de cotas condominiais. Decisão que indeferiu o pedido de avaliação do imóvel penhorado nos autos por Oficial de Justiça. Inconformismo deste. Alegação de desnecessidade de avaliação pericial. Acolhimento. Não individualizada qualquer peculiaridade no imóvel penhorado que torne imprescindível a atuação de profissional com conhecimentos especializados. Determinação do valor do imóvel que a rigor demanda apenas conhecimento das condições do bem e do mercado imobiliário local. Escopo estimativo da avaliação para fins de leilão que, salvo demonstração robusta em sentido contrário, prescinde da dispendiosa realização de trabalho pericial. Recurso provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2306672-77.2024.8.26.0000; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé -



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/12/2024; Data de Registro: 11/12/2024)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL. MANUTENÇÃO DA AVALIAÇÃO POR OFICIAL DE JUSTIÇA. NEGATIVA DE PROVIMENTO. I. CASO EM EXAME: Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que manteve a avaliação do imóvel constricto realizada por oficial de justiça. As recorrentes alegam que a avaliação deve ser feita por perito especializado, visando a evitar aviltamento do valor do bem. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: A questão em discussão consiste em definir se a avaliação do imóvel deve ser realizada por oficial de justiça ou por perito especializado, conforme o sustentado pelas recorrentes. III. RAZÕES DE DECIDIR: A legislação prevê que a avaliação de bens deve ser feita, preferencialmente, por oficial de justiça, sendo a nomeação de perito exigida apenas quando há necessidade de conhecimentos especializados (CPC/15, art. 870). As próprias executadas indicaram o bem à penhora, não sendo necessária a avaliação por perito. O entendimento jurisprudencial confirma que a avaliação pode ser realizada por oficial de justiça, salvo casos que demandem conhecimentos técnicos específicos, o que não é a hipótese dos autos. IV. DISPOSITIVO: Negado provimento ao recurso, mantendo-se a decisão que determinou a avaliação do imóvel por oficial de justiça.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2221509-32.2024.8.26.0000; Relator (a): Mário Chiuvite Júnior; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/12/2024; Data de Registro: 10/12/2024)

Cumprimento de sentença. Decisão que, considerando a impugnação à avaliação do imóvel efetuada por oficial de justiça, nomeou perito avaliador. Diligência que pode ser realizada, em princípio, por oficial de justiça. Inteligência do art. 870 do CPC. Agravada apresentou impugnação meramente genérica. Não comprovada a necessidade de conhecimentos técnicos específicos. Recurso provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2313032-28.2024.8.26.0000; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024)

Portanto, comporta reforma a decisão interlocutória



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
23ª Câmara de Direito Privado

agravada, de modo que haja avaliação do imóvel penhorado por Oficial de Justiça.

Posto isso, pelo meu voto, DOU PROVIMENTO ao recurso.

EMÍLIO MIGLIANO NETO
Relator
Assinatura eletrônica