



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000277371

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2034722-55.2025.8.26.0000, da Comarca de Boituva, em que é agravante BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, são agravados ALUMICOLOR PINTURAS INDUSTRIAIS LTDA e LEANDRO AZEVEDO CARVALHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 19ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI (Presidente sem voto), SIDNEY BRAGA E JOÃO CAMILLO DE ALMEIDA PRADO COSTA.

São Paulo, 24 de março de 2025.

DANIELA MENEGATTI MILANO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2034722-55.2025.8.26.0000

Agravante/Exequente: Banco Santander (Brasil) S/A

Agravados/Executados: Alumicolor Pinturas Industriais Ltda e Leandro Azevedo Carvalho,

Comarca: Boituva - 2ª Vara

Juíza de 1ª Instância: Heloisa Helena Franchi Nogueira Lucas

Voto nº 23096

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Avaliação de imóvel por oficial de justiça.

I- Inconformismo do exequente. Alegada necessidade de perícia para avaliação de imóvel com estrutura complexa que reúne equipamentos e instalações para uso industrial.

II- Procedência da insurgência. Necessidade de nomeação de perito judicial dotado de conhecimentos técnicos ou especializados, em vista da natureza do imóvel, com considerável extensão, além de abrigar instalações e equipamentos para o exercício de atividade industrial. Inteligência dos artigos 870, parágrafo único, e 871 do Código de Processo Civil.

III- Decisão reformada para determinar a avaliação do imóvel por perito – Recurso provido.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 55 dos autos principais, que, no cumprimento de sentença, deferiu a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 28.497 do Oficial de Registro de Imóveis de Boituva e determinou a avaliação por oficial de justiça.

O exequente, ora agravante, sustenta, em síntese, que foi deferida a avaliação do imóvel de matrícula nº 28.497 do Oficial de Registro de Imóveis de Boituva/SP, situado no Distrito Industrial III do Município de Iperó/SP, abrangendo uma área de

14.341,05 m². Alega, contudo, que se trata de estrutura complexa que reúne equipamentos e instalações para uso industrial, com atividades como processamento de materiais e manufatura de produto atinentes à área de atuação da empresa (serviços de usinagem, solda, tratamento e revestimento em metais), demandando avaliação por perito. Argumenta que a avaliação por perito técnico também prevenirá que o valor do imóvel a ser apurado seja passível de impugnação, trazendo efetividade à execução. Postula a reforma.

Recurso tempestivo e custas recolhidas.

O recurso foi processado no efeito devolutivo e decorreu o prazo sem apresentação de contraminuta.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Embora a avaliação possa ser realizada por oficial de Justiça, conforme prevê a lei processual vigente, que estimula a prática de atos de modo concentrado a fim de que o processo encontre seu desfecho no menor espaço de tempo, casos como o dos autos requerem um técnico especializado, de confiança do Juízo.

Isto porque se trata de avaliação de imóvel com extensa área que abriga, além da simples estrutura de um prédio, equipamentos e instalações para o desenvolvimento da atividade industrial, recomendando-se a avaliação por perito, até mesmo para evitar futura impugnação ou alegação de prejuízo pela parte executada, o

que certamente retardaria o desfecho do processo de execução.

Nesse sentido, segundo a previsão de atribuições profissionais estabelecida na Lei nº 5.194, de 24.12.1966 (artigos 7º, 13 e 14), a função de avaliar imóveis é prerrogativa de engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

Segundo ARAKEN DE ASSIS assevera, “... a avaliação de imóveis, para os fins do art. 680, é atribuição exclusiva de engenheiro, descabendo a investidura de corretor de imóveis, que se limita a opinar sobre valores nos negócios imobiliários (art. 3º, *caput*, Lei 6.530, de 12.05.78.” (Manual do Processo de Execução, Ed. RT, 3ª ed. rev. e atual., SP, 1996, p. 541).

Desse modo, na espécie, a avaliação há de ser feita por perito judicial dotado de conhecimentos técnicos ou especializados, como estabelece o artigo 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Ressalta-se interessar a todos os envolvidos uma correta e completa avaliação do bem, uma vez que tal procedimento constitui não só a entrega satisfatória e tempestiva da prestação jurisdicional, na defesa do direito do credor, como também no estrito e necessário gravame do devedor, em esmerada aplicação do artigo 805 do referido Código Processual, prestigiando o princípio da menor onerosidade e evitando-se, também, o indesejável enriquecimento sem causa.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sendo assim, o recurso merece provimento para determinar que a avaliação seja feita por perito a ser nomeado pelo juízo de origem.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

DANIELA MENEGATTI MILANO

Relatora