



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000285351

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2274874-98.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO BRADESCO S/A, é agravado ANTONIO VITAL SANTOS MENDONÇA CÂMARA.

ACORDAM, em 16ª 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 Exmos. Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente) E MARCELO IELO AMARO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

JAYME DE OLIVEIRA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2274874-98.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: BANCO BRADESCO S/A

AGRAVADO: ANTONIO VITAL SANTOS MENDONÇA CÂMARA

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ DE 1º GRAU: ISABELA CANESIN DOURADO FIGUEIREDO COSTA

Voto nº 9.579

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que impôs ao exequente a apresentação de declarações de corretores imobiliários e anúncios publicitários para avaliação de imóvel penhorado pela média, diante da discordância do exequente acerca da proposta de honorários oferecida para a perícia anteriormente designada.
2. O agravante sustenta em seu recurso que a avaliação deveria ser realizada por Oficial de Justiça, como determina o art. 870 do Código de Processo Civil, e que não haveria amparo legal à forma de avaliação determinada pelo juízo *a quo*, além de pleitear a designação de outro perito.
3. A avaliação por Oficial de Justiça foi indeferida por decisão anterior do juízo *a quo*, não impugnada no momento oportuno. Impossibilidade de rediscutir a questão anteriormente decidida, por força da preclusão. Inteligência do art. 507 do Código de Processo Civil.
4. A avaliação mediante juntada de elementos documentais encontra amparo no art. 871, IV, do Código de Processo Civil e na jurisprudência desta Câmara, além de ter sido apresentada ao exequente, na verdade, como alternativa à perícia anteriormente designada, diante da controvérsia instaurada acerca do valor dos honorários periciais.
5. Nesse contexto, se o exequente recusa-se a juntar os documentos, pode-se prosseguir com a perícia anteriormente designada e compete ao juízo *a quo* deliberar acerca da impugnação anteriormente oferecida à proposta de honorários apresentada pelo perito.
6. Eventual designação de outro perito correspondente a matéria ainda não apreciada pelo juízo *a quo*.
7. Manutenção da decisão recorrida de rigor, sem prejuízo à oportuna deliberação do juízo *a quo* sobre a impugnação aos honorários periciais anteriormente apresentada pelo exequente.
8. Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Banco Bradesco S.A. contra a decisão de fl. 340 da origem, por meio da qual foi determinado ao recorrente a apresentação de declarações de pelo menos três corretores imobiliários, bem como outros anúncios publicitários,

para a avaliação do imóvel penhorado, em cumprimento de sentença movido em face de Antonio Vital Santos Mendonça Câmara, nos seguintes termos:

Vistos.

A despeito do decidido às fls. 314/315 quanto à nomeação de perito para atualização do valor do imóvel, considerando a impugnação apresentada aos honorários e com vistas a prestigiar os princípios da celeridade e economia processual, deverá o interessado, para fins de avaliação, comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

Com a vinda dos referidos documentos, dê-se vista à parte contrária.

Após, tornem-me os autos conclusos para deliberar sobre a necessidade da perícia.

Intimem-se.

O exequente sustenta, em resumo, que a determinação do juízo *a quo* viola o art. 870 do Código de Processo Civil, pois a legislação incumbe o Oficial de Justiça da avaliação do imóvel penhorado e apenas quando são exigidos conhecimentos técnicos especializados admite-se a nomeação de perito avaliador. Ademais, nos termos das razões, *inexiste previsão legal para atribuir ao Agravante o ônus de providenciar a avaliação dos bens que se pretende levar à leilão* (fl. 05).

Com base em tais fundamentos, o recorrente pugna pela concessão de tutela recursal provisória e, ao cabo, a reforma da decisão, para determinar a avaliação do imóvel penhorado por Oficial de Justiça ou, ao menos, a substituição do perito nomeado pelo juízo *a quo*, diante da falta de concordância quanto aos honorários.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 09/10), recebido sem efeito suspensivo (fls. 15/16) e respondido (fls. 22/26).

O agravado apresentou oposição ao julgamento virtual, com a ressalva de que, nos termos do petitório, *não se opõe ao julgamento via plenário virtual (telepresencial), desde que seja possível acompanhar a sessão de julgamento* (fl. 20).

É o relatório.

Diante dos termos do petitório de fl. 20, o feito foi incluído em pauta para

julgamento presencial.

Discute-se a forma de avaliação do imóvel de matrícula nº 52.636 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Vinhedo, cuja penhora havia sido deferida pela decisão interlocutória anterior de fls. 206/207 da origem.

Na parte que afirma a necessidade de realizar a avaliação do imóvel por Oficial de Justiça, com base no art. 870 do Código de Processo Civil, o recurso não pode prosperar porque esse pleito foi expressamente rejeitado por decisão interlocutória anterior à ora agravada, não impugnada no momento oportuno.

Com efeito, o pedido de avaliação por Oficial de Justiça foi formulado pelo exequente por meio da petição de fl. 267 da origem e foi indeferido por decisão anterior do juízo *a quo*, proferida ainda em 12/10/2023 (fls. 314/315 da origem) e não impugnada por agravo de instrumento contra ela interposto.

Assim, no tocante à avaliação por Oficial de Justiça, não há margem, do ponto de vista processual, para proceder ao reexame da questão neste julgamento, sob pena de ofensa ao art. 507 do Código de Processo Civil, *in verbis*: *É vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão*.

O que resta decidir nesta oportunidade é se, no contexto dos autos de origem, o juízo *a quo* poderia ter exigido do exequente a juntada de declarações subscritas por corretores de imóveis e outros anúncios publicitários, para levar a efeito a avaliação pelo valor médio.

Como mencionado, o exame das decisões anteriores proferidas nos autos de origem mostra que o juízo *a quo* inicialmente nomeou perito para avaliar o bem (fls. 314/315 da origem), mas, diante do inconformismo do exequente com a proposta de honorários, externado na impugnação de fls. 322/324 da origem, proferiu a decisão ora recorrida.

A fixação do valor do imóvel penhorado mediante juntada de elementos documentais não é desprovida de amparo legal, ao contrário do afirmado pelo agravante, pois o art. 871, IV, do Código de Processo Civil admite a aferição do valor do bem com base em *pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação*, no espírito do decidido pelo juízo *a quo*.

Nesse sentido, confira-se o julgado desta Câmara no sentido de manter decisão dotada do mesmo teor, com base no mencionado preceito legal:

Agravo de instrumento. cumprimento de sentença. Decisão que determinou avaliação de bem imóvel penhorado por meio de estimativa de corretores imobiliários, além de eventuais anúncios publicitários. Possibilidade. Aplicação do disposto no artigo 871, incisos I e IV do CPC. Decisão mantida. Recurso a que se nega provimento. (TJSP; Agravo de Instrumento 2315918-34.2023.8.26.0000; Relator (a): Mauro Conti Machado; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/04/2024; Data de Registro: 24/04/2024)

Anota-se, ademais, que a decisão agravada não chegou a determinar a substituição da perícia anteriormente designada pela avaliação mediante juntada de elementos documentais, como se fosse esse o único meio de apuração do valor do bem a ser admitido. Na verdade, bem compreendida à luz do contexto dos autos de origem, a decisão apenas ofereceu uma alternativa ao exequente, diante da controvérsia instaurada acerca do valor dos honorários periciais.

Tanto é assim que, na decisão ora recorrida, o juízo *a quo* ressalva a possibilidade de futura deliberação acerca da perícia anteriormente determinada, como se colhe da parte final do pronunciamento, dotado do seguinte teor: *Após, tornem-me os autos conclusos para deliberar sobre a necessidade da perícia* (fl. 340 da origem).

Essa conclusão só é reforçada pela tramitação ulterior dos autos de origem. Isso porque, após a decisão ora recorrida, o exequente veio a requerer a avaliação com base no valor venal do imóvel (fls. 368/369 da origem) e, ao indeferir também esse pleito, o juízo *a quo* novamente ressaltou a possibilidade de prosseguir em momento futuro com as deliberações atinentes à perícia, caso o exequente não concordasse com a avaliação mediante declarações de corretores e anúncios publicitários, nos seguintes moldes: *Ante o exposto, concedo o prazo adicional de cinco dias para que a parte exequente cumpra o determinado na decisão de fl. 340 ou manifeste-se sobre o interesse na realização da perícia* (fl. 371, g. n.).

Assim, repita-se, a decisão ora recorrida consistiu apenas no oferecimento de uma alternativa ao exequente quanto à maneira de quantificar o valor do bem, diante da controvérsia instaurada acerca do valor dos honorários periciais, alternativa essa legitimamente fundada no art. 871, IV, do Código de Processo Civil. E a decisão nesses moldes não impede o juízo *a quo* de prosseguir com as deliberações atinentes à perícia anteriormente designada, caso subsista a resistência manifestada pelo exequente, ou seja, não se está a impor ao exequente o proceder descrito na decisão agravada.

Em suma, quanto à pretendida avaliação por Oficial de Justiça, trata-se de questão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

anteriormente decidida e insuscetível de ser revista nesta oportunidade, por força da preclusão, consoante exposto acima. Quanto à determinação de juntada de declarações de corretores e anúncios publicitários, efetivo objeto do pronunciamento judicial ora impugnado, a decisão pode subsistir e, se o exequente persistir com sua resistência em relação esse proceder, o feito deve prosseguir regularmente, com a deliberação do juízo *a quo* acerca da impugnação do exequente à proposta de honorários periciais.

Quanto ao pedido de designação de outro perito, contido na parte final das razões recursais (fl. 08 destes autos), a questão deve ser primeiro submetida ao juízo *a quo*, sob pena de supressão de instância

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer).

Diante do exposto, pelo meu voto **nega-se provimento ao recurso.**

JAYME DE OLIVEIRA
Relator