



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000285950

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2057013-49.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ESCOLA EQUILÍBRIO LTDA. EPP., é agravado M8 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MUTIESTRATEGIA.

ACORDAM, em 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 25 de março de 2025

ALFREDO ATTÍE
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

27ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº: 2057013-49.2025.8.26.0000

Agravante: Escola Equilíbrio Ltda. Epp.

Agravado: M8 Fundo de Investimento Imobiliário Mutiestrategia

Interessados: Departamento Estadual de Trânsito - Detran e Banco do Brasil S/A

COMARCA: São Paulo

VOTO N.º 26.786

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Interposição contra decisão interlocutória que rejeitou impugnação à avaliação de bens móveis. Manutenção. Impugnação meramente genérica, sem fundamento específico, sob argumento de que o Oficial de Justiça não indicou quais critérios técnicos utilizou na avaliação dos bens. Auxiliar da Justiça que goza de fé pública e presunções de legitimidade e veracidade. Executada que não indicou sequer qual o valor que entendia correto para os bens nem qual o critério técnico errôneo utilizado na avaliação. Inteligência dos arts. 870 e 873, I, CPC.
RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento (fls. 01/12) interposto pela executada contra r. decisão (fls. 1225/1226, autos originários), proferida nos autos de “execução por quanti certa de título executivo extrajudicial” ajuizada por FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – M8 EDUCACIONAL contra ESCOLA EQUILÍBRIO LTDA. – EPP (processo nº 1004950-28.2021.8.26.0704 – autos originários), que rejeitou a impugnação à avaliação de bens móveis penhorados.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

As agravantes aduzem, em síntese, que há vício na avaliação realizada por Oficial de Justiça, já que o valor encontrado não é correto, deixando o avaliador de indicar quais critérios técnicos foram utilizados na avaliação aleatória e irregular realizada.

Recurso tempestivo e preparado.

Desnecessária a contraminuta.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, em 18/12/2023, houve constrição de diversos bens móveis que guarneciam o estabelecimento de ensino da executada, procedendo-se à avaliação pelo próprio Oficial de Justiça (fls. 972/984, autos originários).

Houve impugnação à avaliação apresentada pela executada agravante (fls. 993/996, autos originários), com basicamente o mesmo teor do presente recurso, aduzindo que referida avaliação foi aleatória e irregular, sem a presença de qualquer indicação de critérios técnicos utilizados pelo avaliador.

Nesse tocante, assim decidi a r. decisão agravada:

“Além disso, com razão o exequente quando afirma que, discordando dos valores dos bens, caberia ao executado comprovar incorreção nos valores atribuídos aos bens penhorados. Absolutamente nada foi trazido com a impugnação, não existindo nenhum parâmetro que pudesse ser analisado para reconhecer erro na avaliação dos bens.

Desta forma, rejeito a impugnação apresentada.”

Com razão a r. decisão agravada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Tinha a executada o ônus de demonstrar, de maneira fundamentada, que a avaliação realizada pelo Oficial de Justiça apresenta vícios, além de comprovar os motivos de tais vícios.

Trata-se da interpretação conjunta da norma que exsurge dos dispositivos dos arts. 870, “caput”, e 873, I, ambos do CPC. Confira-se:

“Art. 870. A avaliação será feita pelo oficial de justiça. (...)”

Art. 873. É admitida nova avaliação quando:

I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;”

Ora, a agravante não se dignou sequer a apresentar, no presente recurso ou em primeira instância, qual o valor entende correto para avaliação dos bens ou qual o critério técnico errôneo utilizado na avaliação do Oficial de Justiça, descumprindo patentemente o ônus que lhe cabia nesse sentido.

Não se pode olvidar, ademais, que Oficiais de Justiça são Auxiliares da Justiça (art. 154, CPC) e, nesse contexto, seus atos gozam de presunções de legitimidade e veracidade, somente se podendo afastar um laudo de avaliação, por exemplo, mediante robusta prova em contrário.

Nesse sentido, pois, é o entendimento do C.STJ:

“A avaliação realizada por oficial de justiça, designado para o ato, goza de presunção de legitimidade e veracidade, cabendo à parte interessada demonstrar a existência de equívoco, mediante prova idônea e consistente em sentido contrário.” (REsp 1.416.646/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe 12/05/2017).

Havendo meras alegações genéricas, pois, das agravantes, fica mantida a r. decisão agravada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator