



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000294488

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2329559-55.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ULEND FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, são agravados EKIPA INDÚSTRIA DE MÓVEIS EIRELI e ELIANE RODRIGUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente), MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO E ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 10139

Agravo de Instrumento Nº: 2329559-55.2024.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Ulend Fundo de Investimento em Direitos Creditórios

Agravado: Eliane Rodrigues e outro

Juiz(a): Andrea Ferraz Musa Haenel

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Penhora de bens imóveis. Determinação de avaliação por meio de perito judicial. Insurgência da parte exequente. Cabimento. Avaliação que deve ser feita por Oficial de Justiça, nos termos dos artigos 870 e 871, do Código de Processo Civil, por não se tratar de ato complexo, que demande conhecimento técnico específico. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de Agravo de Instrumento contra decisão proferida em ação de execução de título extrajudicial que indeferiu o pedido da parte exequente de avaliação dos imóveis penhorados por meio de Oficial de Justiça.

Sustenta a parte agravante ser desnecessária a nomeação de avaliador, já que o Código de Processo Civil estabelece a preferência da avaliação por meio de Oficial de Justiça.

Recurso tempestivo, preparo recolhido (fls. 12/13).

Não houve apresentação de contraminuta.

É o relatório.

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial, na qual foram penhorados três bens imóveis, com solicitação da parte exequente de avaliação por meio de Oficial de Justiça. O Juízo *a quo* indeferiu o pedido, determinando a avaliação por meio de Perito Judicial, com expedição de cartas precatórias para essa finalidade.

Contra essa decisão se insurge a parte exequente, sustentando desnecessidade de avaliação por meio de perito.

O recurso merece provimento.

Nos termos do art. 870, do Código de Processo Civil, a avaliação será feita preferencialmente por meio de Oficial de Justiça. Somente se forem necessários conhecimentos especializados, o juiz deverá nomear avaliador. Ainda conforme o CPC (art. 871, IV), não se procederá à avaliação quando se tratar de bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por anúncios de venda divulgadas em meios de comunicação.

Nesse sentido, em que pese o respeitável entendimento do Juízo *a quo*, não há nos autos elementos que indiquem necessidade de avaliação dos imóveis por meio de Perito Judicial. Não se trata de ato complexo, sendo suficiente, em princípio, a comparação do preço com imóveis similares na mesma região. Dessa forma, deve ser observada a regra, que é a avaliação por meio do Oficial de Justiça.

Veja-se o entendimento desta c. 13ª Câmara de Direito Privado:

AVALIAÇÃO – Bem imóvel penhorado –
Nomeação de perito avaliador – Insurgência
do agravante, pleiteando a avaliação por
meio de pesquisa em imobiliárias da região
– Desnecessidade de ser realizada a
avaliação por perito já que ausente a
complexidade do ato e tampouco se verifica
a necessidade de conhecimento técnico
específico para esse tipo de trabalho -
Decisão reformada para determinar a
avaliação por meio de Oficial de Justiça -
Recurso provido para tal fim.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2314336-
96.2023.8.26.0000; Relator (a): Márcio
Teixeira Laranjo; Órgão Julgador: 13ª
Câmara de Direito Privado; Foro Central
Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento:
16/02/2024; Data de Registro: 16/02/2024).

*AGRAVO DE INSTRUMENTO –
Execução de título extrajudicial – Penhora
de imóveis avaliados por oficial de justiça –
Decisão indeferiu a expedição de mandado
de avaliação de imóvel, determinando às
partes a apresentação de uma avaliação por

engenheiro ou três por corretores de imóveis, nomeando-se perito judicial em caso de discordância ou negativa – Descabimento – Avaliação, em regra, deve ser feita por oficial de justiça – Inteligência do art. 870 do CPC – Ausência de elementos no caso concreto que justifiquem avaliação por profissional especializado – Possibilidade da expedição de mandado de avaliação – Precedentes - Recurso provido.*

(TJSP; Agravo de Instrumento 2125668-10.2024.8.26.0000; Relator (a): Francisco Giaquinto; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/07/2024; Data de Registro: 26/07/2024).

DIANTE DO EXPOSTO, o voto deste relator **DÁ PROVIMENTO** ao recurso para determinar a realização da avaliação dos imóveis por meio de Oficial de Justiça.

SIMÕES DE ALMEIDA

Relator