



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307983

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2009631-60.2025.8.26.0000, da Comarca de Iepê, em que é agravante EGON DE OLIVEIRA HUBER, é agravado BELAGRÍCOLA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso, com determinação. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente) E VICENTINI BARROSO.

São Paulo, 29 de março de 2025.

CARLOS ORTIZ GOMES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Processo nº 2009631-60.2025.8.26.0000

Origem: **Foro de Iepê/Vara Única**

Magistrado(a) de Primeiro Grau: ARTHUR LUTHERI BAPTISTA NESPOLI

Recorrente: **Egon de Oliveira Huber**

Recorrida: **Belagrícola Comércio e Representações de Produtos Agrícolas Ltda.**

Relator: **Carlos Ortiz Gomes**

Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 1443

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Duplicata. Decisão que indeferiu o pedido de avaliação dos bens penhorados por perito. Insurgência do executado. Recurso provido.

1. Avaliação de bem rural exige conhecimentos técnicos especializados (artigo 870, § único, do CPC.). Demonstrada a necessidade de nova avaliação a ser feita por avaliador nomeado pelo juízo.

2. Ausência de indicação de possível cômoda divisão. Imposição do art. 872, § 1º, e art. 894, ambos do código de processo civil que deve ser observada. Necessidade de o expert de confiança do Juízo apresentar novo laudo. Liberdade profissional na adoção do método avaliatório. Cômoda divisão e possíveis desmembramentos que devem ser apontados nos autos em respeito ao contraditório e à ampla defesa. Imperiosa a nova avaliação com estrita observância da legislação, inclusive com relação à correta individualização e propriedade registral do imóvel na respectiva matrícula.

3. **Recurso provido**, com determinação.

Vistos etc.

Trata-se de agravo de instrumento tirado de decisão lançada em execução de título extrajudicial que indeferiu o pleito de divisão/desmembramento dos imóveis constrictos, manteve o valor da avaliação do Oficial de Justiça em relação aos imóveis descritos nas matrículas nº 11.378 (CRI de Tupi Paulista/SP) e 12.752 (CRI de Panorama/SP) e, quanto ao bem descrito na matrícula de nº 11.652 (CRI de Tupi Paulista/SP), fixou a quota-parte do executado em R\$ 11.025.000,00 (fls. 681/685 dos autos de origem).

Sustenta o executado, ora agravante, em suma, haver dúvida sobre o real valor dos bens, a ocorrência de vícios das avaliações, e a possibilidade de avaliação em partes, com sugestão de possíveis desmembramentos para alienação. Pede a nomeação de avaliador com conhecimentos especializados: “*b.1) Determinar nova avaliação sobre os imóveis de matrícula nº 11.378, do CRI de Tupi Paulista/SP, e matrícula nº 12.752, do CRI de Panorama/SP, tendo em vista a dúvida acerca do real valor de avaliação dos imóveis e os vícios nos exames, nos termos da fundamentação exposta, nomeando-se para tanto avaliador com conhecimentos especializados; b.2) Determinar nova avaliação sobre o imóvel de matrícula nº 11.652, do CRI da Comarca de Tupi Paulista/SP, com a exclusiva finalidade de aplicar o artigo 872, §1º, do CPC, a fim de que a precificação já estabelecida seja dividida em partes, sugerindo-se os possíveis desmembramentos para alienação, com a apresentação de memorial descritivo*” (fls. 16), e com base nisso, pleiteia a atribuição de efeito suspensivo ao recurso e a reforma da decisão agravada.

O efeito suspensivo foi deferido (fls. 64/65).

Houve contraminuta (fls. 69/74 e 76/80).

Recurso tempestivo, regularmente processado e preparado (fls. 22/23).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

De fato, não se ignora que a avaliação de bens imóveis, via de regra, será feita por oficial de justiça, a teor do que estabelece o artigo 870, *caput*, do Código de Processo Civil.

Outrossim, o parágrafo único do citado artigo dispõe que, “*se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.*”

Assim, em que pese o entendimento esboçado na decisão *a quo*, tem-se que a avaliação de imóvel rural não é simples, necessitando de conhecimentos específicos, notadamente quanto a localização, valor de mercado, valorizações e depreciações, estudo da região e da localização, terreno, construção, benfeitorias, além de outros fatores que são necessários para a boa realização do trabalho a fim de apurar o real valor do imóvel

penhorado.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Cumprimento de sentença. Insurgência contra a decisão que indeferiu o valor da avaliação de imóvel por oficial de justiça. Descabimento. Incidência do parágrafo único do art. 870, do CPC. Avaliação de imóvel que necessita de conhecimentos específicos para a sua valoração. Precedentes. Decisão mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2061869-27.2023.8.26.0000; Relator (a): Lia Porto; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 27ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/05/2023; Data de Registro: 10/05/2023). “AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Avaliação dos imóveis por perito – Inconformismo – Improcedência – Ausência de qualificação técnica do oficial de justiça – Necessidade de nomeação de perito judicial dotado de conhecimentos técnicos ou especializados, em vista da natureza do bem – Recurso não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2091260-27.2023.8.26.0000; Relator (a): Daniela Menegatti Milano; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Paulínia - 1ª. Vara Judicial; Data do Julgamento: 09/05/2023; Data de Registro: 09/05/2023).

“Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão que acolheu a impugnação à avaliação do imóvel, realizada por oficial de justiça, bem como determinou a expedição de carta precatória para avaliação do bem objeto da matrícula 770, do Cartório de Registro de Imóveis de Riachão/MA. Avaliação de bem de raiz exige conhecimentos técnicos especializados (artigo 870, § único, do CPC). Houve a demonstração objetiva de necessidade de nova avaliação ser feita por avaliador nomeado pelo juízo, nos termos do artigo 873, I e III, do mesmo Código. Decisão mantida. Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2198456- 90.2022.8.26.0000; Relator (a): Elói Estevão Troly; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/03/2023; Data de Registro: 16/03/2023).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Decisão que homologou avaliação de imóvel rural realizada por oficial de justiça – Recurso dos executados – Pretensão à avaliação do bem por perito – Possibilidade – Discrepância considerável entre os valores encontrados pela mesma oficial de justiça, após duas avaliações - Avaliação de bem rural exige conhecimentos técnicos especializados (artigo 870, § único, do CPC) – Demonstrada a necessidade de nova avaliação a ser feita por avaliador nomeado pelo juízo - Custeio cujo ônus deverá ser suportado pela parte agravante, a teor do disposto no artigo 95, “caput”, da Lei Adjetiva Civil – Precedentes - Recurso provido, com determinação.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2066368-54.2023.8.26.0000; Relator (a): Achile Alesina; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mirassol - 1ª Vara; Data do Julgamento: 16/05/2023; Data de Registro: 16/05/2023)

Em se tratando os bens penhorados de três imóveis rurais, localizados em

Agravo de Instrumento nº 2009631-60.2025.8.26.0000 (NS)

Voto nº 1443

Página: 4/5

Comarcas diversas, com suas peculiaridades, medidas, benfeitorias, estado de conservação, não cabe ao oficial de justiça peregrinar em busca de elementos comparativos para suprir o ônus cabente ao exequente para reduzir-lhe os custos da execução, sendo notória a sobrecarga de serviço inerente ao cargo.

Dessa forma, mesmo que, preferencialmente, a avaliação possa ser realizada por oficial de justiça, conforme prevê o artigo 870 do Código de Processo Civil, casos como o dos autos requerem que um técnico especializado.

Outrossim, dispõe o art. 872, §1º, do Código de Processo Civil que, *“quando o imóvel for suscetível de cômoda divisão, a avaliação, tendo em conta o crédito reclamado, será realizada em partes, sugerindo-se, com a apresentação de memorial descritivo, os possíveis desmembramentos para alienação”*.

Assim, sendo imperiosa, por força de lei, a análise técnica da possibilidade de desmembramento, quando do curso da avaliação da área maior, descaminha o prévio embate e decisão quanto ao cabimento ou não de fracionamento do bem apenhado. Em verdade, somente após a consecução do exame pericial é que às partes se abrirá a possibilidade de discussão quanto à admissibilidade do desmembramento, nos termos do art. 872, §2º, do Código de Processo Civil, de então se admitindo que singre o julgador tal seara decisória.

Ademais, em respeito ao contraditório e à ampla defesa, é certo que as partes envolvidas devem ter ciência de todos os detalhes, áreas disponíveis (ex: terra nua, matas, construções, dentre outros fatores) e a possibilidade da cômoda divisão, até mesmo para permitir a impugnação do laudo de forma efetiva. Em suma, incumbe ao perito analisar o imóvel em toda a sua extensão, com observância da propriedade registral (inclusive com relação às frações penhoradas e eventuais condôminos), descrevendo os possíveis desmembramentos que sejam suficientes para garantia do juízo e pagamento do credor e respectivas custas, conforme determina a legislação.

Assim, o caso é de reformar a decisão combatida para admitir a avaliação dos imóveis por perito.

Ante o exposto, por meu voto, ***dou provimento*** ao recurso.

Carlos Ortiz Gomes

Relator