



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335594

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2040376-23.2025.8.26.0000, da Comarca de Várzea Paulista, em que é agravante ITAÚ UNIBANCO S/A, é agravado ADRIANA DIAS MORAES DE PAULA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª 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 CAMPOS MELLO (Presidente) E MATHEUS FONTES.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

JÚLIO CÉSAR FRANCO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2040376-23.2025.8.26.0000

Agravante: ITAÚ UNIBANCO S/A

Agravados: ADRIANA DIAS MORAES DE PAULA E OUTRO

Comarca: VÁRZEA PAULISTA/SP

VOTO Nº 05.575

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. RECURSO PROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO PELO BANCO EXEQUENTE CONTRA DECISÃO QUE DETERMINOU A COMPROVAÇÃO DE COTAÇÃO DE MERCADO E PESQUISA DE DÉBITOS FISCAIS OU CONDOMINIAIS SOBRE IMÓVEL PENHORADO. O EXEQUENTE ALEGA NÃO TER OBRIGAÇÃO LEGAL DE REALIZAR TAIS PROVIDÊNCIAS E REQUER QUE A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SEJA FEITA POR OFICIAL DE JUSTIÇA. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A QUESTÃO EM DISCUSSÃO CONSISTE EM DETERMINAR SE É OBRIGAÇÃO DO EXEQUENTE REALIZAR A PESQUISA DE DÉBITOS FISCAIS E CONDOMINIAIS DO IMÓVEL PENHORADO E SE A AVALIAÇÃO DEVE SER FEITA POR OFICIAL DE JUSTIÇA. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A DETERMINAÇÃO JUDICIAL PARA QUE O EXEQUENTE REALIZE PESQUISAS SOBRE DÉBITOS FISCAIS E CONDOMINIAIS NÃO ENCONTRA AMPARO NOS ARTIGOS 798 E 799 DO CPC, QUE NÃO

ATRIBUEM TAL OBRIGAÇÃO AO EXEQUENTE. 4. AS INFORMAÇÕES SOBRE EVENTUAIS ÔNUS DEVEM CONSTAR DO EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL, CONFORME ART. 886, VI E PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. 5. A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DEVE SER FEITA PELO OFICIAL DE JUSTIÇA, CONFORME ART. 870 DO CPC, SALVO NECESSIDADE DE CONHECIMENTOS ESPECIALIZADOS, CASO EM QUE O JUIZ NOMEARÁ AVALIADOR. IV. DISPOSITIVO 6. DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO.

Vistos.

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto pelo banco exequente, nos autos da ação de execução de título executivo extrajudicial (autos nº 1000583-40.2023.8.26.0655), contra a r. decisão que determinou ao credor comprovar a cotação de mercado e a pesquisa de eventuais débitos fiscais ou condominiais sobre o bem imóvel penhorado. A decisão está copiada às fls. 44/46.

O agravante alega, em resumo: **(i)** que não tem qualquer atribuição legal de providenciar a cotação do bem ou a pesquisa de débitos; **(ii)** que a avaliação do imóvel deve ser realizada por oficial de justiça ou por avaliador. Pediu a tutela recursal e a reforma da decisão para que a avaliação imobiliária seja realizada por oficial de justiça.

Recurso tempestivo e preparado.

A tutela recursal foi **indeferida** (fls. 51/52).

Apesar de intimados, os agravados não apresentaram **resposta ao agravo** (fls. 54/55).

É o breve relatório.

O recurso comporta acolhimento.

Nos autos de origem, o MM. Juiz "a quo" determinou a penhora da parte cabente à executada Adriana Dias Moraes de Paula (50%) sobre os imóveis objetos das matrículas 55.263 e 55.262, ambos do CRI de Atibaia/SP (fls. 44/46). Os outros 50% pertencem ao terceiro Fábio Rogerio Fonte Basso de Paula (fls. 1199/1206 da origem).

É certo que a estimativa de valor de mercado do imóvel feita por uma das partes pode substituir a avaliação feita por profissional "expert" do juízo, quando a outra parte estiver de acordo com essa estimativa. É o que dispõe o art. 871, inciso I, do Código de Processo Civil. Porém, essa é uma regra geral aplicável somente aos casos em que o objeto da avaliação esteja na **inteira disponibilidade** da parte executada, o que não é o caso dos autos.

Assim, havendo direito de terceiro (coproprietário), não se poderia mesmo aceitar a estimativa unilateral porventura feita pelo exequente. Ademais, a eventual indivisibilidade do bem somente pode ser aferida na avaliação.

A hipótese exige a aferição do real valor do bem, sob o crivo do contraditório, a fim de evitar futuras alegações de nulidade. Aliás cabe notar que, **após a avaliação, o juízo deve necessariamente decidir quanto à suficiência do valor da alienação frente ao direito do coproprietário**, na forma do artigo 843, § 2º, do CPC.

Quanto à avaliação por oficial de justiça, há algumas considerações

a fazer.

Em princípio, o oficial de justiça pode avaliar bens, não só quanto ao seu valor, mas também quanto "*ao estado em que se encontram*" e à possibilidade de "*cômoda divisão*", nos termos dos art. 154, inciso V, 870 e 872, todos do Código de Processo Civil.

"Art. 154. Incumbe ao oficial de justiça:

(...);

V - efetuar avaliações, quando for o caso;"

"Art. 870. A avaliação será feita pelo oficial de justiça.

Parágrafo único. 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."

"Art. 872. A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

I - os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram;

II - o valor dos bens.

§ 1º 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.

§ 2º Realizada a avaliação e, sendo o caso, apresentada a proposta de desmembramento, as partes serão ouvidas no prazo de 5 (cinco) dias."

[Grifos nossos].

Portanto, a exceção fica por conta da necessidade de conhecimentos especializados, caso em que o juiz nomeará avaliador ou perito. Assim, se o oficial de justiça considerar que o caso concreto foge da simplicidade da avaliação, por exigir conhecimentos especializados, deverá certificar nos autos essa circunstância.

Esse o entendimento firmado no seguinte julgado deste **E. TJSP**:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Decisão que determinou, para fins de avaliação de imóvel, a entrega, pelo exequente, de declaração de pelo menos três corretores imobiliários. Irresignação. Regra geral. Possibilidade de avaliação ser feita por oficial de justiça. Inexistência de comprovação da complexidade que enseje a realização da avaliação por perito. Ressalvada a possibilidade de o próprio oficial de justiça alegar a dificuldade ou complexidade, hipótese em que será cabível a nomeação de avaliador judicial ou mesmo determinação de perícia. Inteligência dos art. 870 e 871, ambos do CPC. Precedentes deste E. Tribunal Decisão que determinou a realização de pesquisas junto ao Município para verificar a existência de débitos de natureza fiscal. Insurgência Ônus não atribuído ao exequente pelo ordenamento jurídico Inteligência dos arts. 798 e 799, ambos do CPC. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO." (TJSP; Agravo de Instrumento 2125032-44.2024.8.26.0000; Relator Jonize Sacchi de Oliveira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/06/2024; Data de Registro: 18/06/2024). [Grifo nosso].

Por outro lado, o exequente não tem obrigação legal de realizar a pesquisa prévia de débitos fiscais e condominiais do imóvel penhorado. Tal determinação não encontra respaldo nos arts. 798 e 799 do CPC. As informações

sobre eventuais ônus devem constar do edital de leilão judicial, conforme art. 886, VI e parágrafo único, do CPC, em momento posterior à avaliação.

Nesse sentido, veja-se o seguinte julgado deste **E. TJSP**:

"EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL. ÔNUS DE PESQUISA DE DÉBITOS FISCAIS E CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE OBRIGAÇÃO LEGAL. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame Agravo de instrumento interposto pelo exequente contra decisão que determinou a penhora de imóvel e incumbiu o exequente de realizar pesquisa de ônus fiscais e condominiais. O exequente alega que tal incumbência cabe ao leiloeiro, mediante autorização judicial, e requer a reforma da decisão para prosseguimento da avaliação do imóvel por oficial de justiça e posterior designação de leilão. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se é obrigação do exequente realizar a pesquisa de débitos fiscais e condominiais do imóvel penhorado. III. Razões de Decidir 3. A determinação judicial para que o exequente realize pesquisas sobre débitos fiscais e condominiais não encontra amparo nos artigos 798 e 799 do CPC, que não atribuem tal obrigação ao exequente. 4. Informações sobre ônus devem constar do edital de leilão judicial, conforme art. 886, parágrafo único, do CPC. A execução deve tramitar segundo o interesse do credor, conforme art. 797 do CPC. IV. Dispositivo e Tese Tese de julgamento: 1. Não compete ao exequente a pesquisa de débitos fiscais e condominiais do imóvel penhorado. 2. Informações sobre ônus devem constar do edital de leilão judicial. 5. Dá-se provimento ao recurso para afastar a obrigação do exequente de realizar pesquisas sobre débitos fiscais e condominiais." (Agravo de Instrumento nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2049607-74.2025.8.26.0000, 24ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relatora Des. Cláudia Carneiro Calbucci Renaux, j. 28/02/2025). [Grifo nosso].

Destarte, a r. decisão agravada deve ser reformada para que a avaliação do imóvel seja feita pelo oficial de justiça ou, caso este decline do encargo por meio de certidão fundamentada, por avaliador ou perito nomeado pelo juízo, ficando o credor dispensado de realizar pesquisa prévia de débitos fiscais ou condominiais do imóvel.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO ao recurso**, nos termos da fundamentação supra.

JÚLIO CÉSAR FRANCO

Relator