



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000341059

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2313997-06.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante BARROSO FONTELLES SOCIEDADE DE ADVOGADOS, são agravados MODELAÇÃO BRASILEIRA LTDA, CARLOS ALBERTO PAOLINI e LUCIA LAVRINI PAOLINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "**Na parte conhecida, deram parcial provimento ao recurso, com observação. V. U.**", de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), RODOLFO PELLIZARI E CARLOS ORTIZ GOMES.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ELÓI ESTEVÃO TROLY
Relator
Assinatura Eletrônica

15ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2313997-06.2024.8.26.0000

Agravante: Barroso Fontelles Sociedade de Advogados

Agravados: Modelação Brasileira Ltda, Carlos Alberto Paolini e Lucia Lavrini

Paolini

Interessado: Itaú Unibanco S/A

Comarca: Guarulhos

Juiz: Jaime Henriques da Costa

Voto nº 21254

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Decisão que, em embargos de declaração, manteve outra anterior que determinara a indicação do preço de mercado do imóvel penhorado, por meio de declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

1. Não conhecimento do recurso quanto à pretensão de avaliação por oficial de justiça. Pedido não apreciado pelo juízo *a quo*, pelo que não pode ser decidido neste recurso sob pena de supressão indevida de instância.

2. Possibilidade de se dispensar a avaliação de bem constrito na hipótese de verificação segura do preço médio de mercado via pesquisas em órgãos oficiais e anúncios de venda divulgados em meios de comunicação. Regra expressa no artigo 871, IV, do CPC. **2.1.** Entretanto, deve-se afastar a apresentação, pelo agravante, de três declarações de corretores imobiliários sobre o preço de mercado do bem, tendo em vista o considerável custo da elaboração de tais estimativas em face do pequeno valor do crédito. **2.2.** Observação ao Juízo *a quo* quanto à deliberação acerca da estimativa apresentada pela exequente, ora agravante, -- se houver concordância do devedor, -- ou, se o caso, determinar, aí sim, a avaliação do bem. Decisão modificada em parte. **Recurso parcialmente provido na parte conhecida, com observação.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela exequente contra decisão interlocutória -- proferida em cumprimento de sentença --, que, em embargos de declaração, manteve outra anterior, que, por sua vez, determinou-lhe a apresentação de cotação do imóvel penhorado no mercado, por meio de declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência (respectivamente fls. 285/286, 276 e 254). **Sustenta, em síntese, que:** cumpriu determinação e apresentou diversos anúncios com o fim de indicar a cotação de mercado do imóvel penhorado, o que torna desnecessária a elaboração de declaração de três corretores imobiliários, tendo em vista a possível apuração do valor médio de mercado; apesar disso, o juízo reafirmou a necessidade de apresentação das referidas declarações, o que acaba por lhe impor ônus excessivo e desproporcional, considerando-se o ínfimo valor do crédito excutido em relação ao bem constrito; a determinação mantida pelo juízo contraria o teor do próprio artigo 870 do CPC, que prescreve a avaliação, em regra, por oficial de justiça; enfatiza, ainda, que a manutenção de tal providência implica inversão de benefícios em favor do devedor, sendo que a execução se desenvolve no interesse do credor. **Com base nisso, pleiteou** o provimento do recurso para que a avaliação do imóvel seja feita por oficial de justiça.

No impedimento ocasional deste Relator (art. 70, §1º, do RITJSP) determinou-se a intimação da parte agravada (fl. 36), que apresentou resposta a fls. 40/44.

Recurso tempestivo, regularmente processado e preparado.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1. Inicialmente, destaca-se **o não conhecimento do recurso quanto ao pleito de que a avaliação seja feita por oficial de justiça**, tendo em vista que essa questão não foi apreciada pelo Juízo *a quo*, pelo que não pode ser decidida neste recurso sob pena de supressão indevida de instância.

Na parte conhecida, o recurso comporta parcial provimento.

2. O cumprimento de sentença originário foi instaurado em 2021, com o fim de excutir crédito oriundo de título judicial transitado em julgado que condenou os executados ao pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais (fls. 99/111). A planilha de cálculo mais recente encontra-se a fls. 229, indicando o valor do crédito atualizado de R\$ 5.804,42.

Em determinado momento processual, o agravante requereu a penhora de 1/3 do apartamento nº 11 e 03 vagas de garagem do mesmo condomínio, situado na RUA EMILIO MALLET, 951, TATUAPÉ/SP, individualizado na matrícula nº 215.425 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital/SP (fls. 217/222), o que foi deferido na decisão de fls. 224/225.

Entretanto, o juízo *a quo* determinou ao exequente, ora agravante, a comprovação da cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, para que a média sirva como referência (fl. 254).

Isso motivou o agravante a apresentar anúncios de imóveis similares com a informação de que os valores variam de R\$ 1.677.932,33 a R\$ 2.385.494,15, requerendo a dispensa daquelas três declarações de corretores imobiliários (fls. 257/275). Daí a decisão de fl. 276, que manteve tal determinação, além dos anúncios.

Rejeitaram-se os embargos de declaração opostos (fls. 279/284 e 285/286).

3. O artigo 870, -- combinado com o 871, IV, ambos do Código de Processo Civil (CPC), -- estabelece que a regra é a avaliação do bem constrito por Oficial de Justiça, podendo, eventualmente, realizar-se por perito quando o ato exigir conhecimentos específicos, **dispensada, no entanto, a avaliação -- seja por oficial de justiça, seja pericial, -- quando "o preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios**

de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado."

A medida em questão é louvável, em tese, diante da celeridade processual e menor onerosidade às partes, sem que isso implique prejuízo às partes, que poderão, à toda evidência, questionar o valor atribuído aos bens na forma e termos legais.

Ocorre que, no caso, há particularidades a recomendar o afastamento da obrigação imposta ao agravante de apresentar três declarações de imobiliárias ou corretores imobiliários sobre o preço de mercado do bem, ainda que se trate de imóvel. Isso porque, o valor do crédito executado é de apenas R\$ 5.804,42 (fl. 229), enquanto o bem constrito tem valor muito superior, como indicado acima (fls. 259/275). Ora, o custo dessas declarações poderia, eventualmente, superar o próprio valor do crédito.

Por outro lado, observa-se ao Juízo *a quo* eventual deliberação acerca da estimativa apresentada pela agravante e, havendo anuência da parte executada, homologá-la ou, caso entenda necessário, determinar, aí sim, a avaliação do bem.

Assim, na parte conhecida, modifica-se parcialmente a decisão agravada apenas para dispensar o agravante da apresentação de três declarações de corretores imobiliários sobre o preço de mercado do imóvel constrito.

Ante o exposto, na parte conhecida, dá-se parcial provimento ao recurso.

ELÓI ESTEVÃO TROLY
Relator