



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000349450

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento n. 2037041-93.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ITAÚ UNIBANCO S/A, são agravados MARCOS PAULO RODRIGO MOTA SILVA 27769581885ME e MARCOS PAULO RODRIGO MOTA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 Excelentíssimos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente sem voto), DÉCIO RODRIGUES E FÁBIO PODESTÁ.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MIGUEL PETRONI NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 48892

Agravo de Instrumento nº 2037041-93.2025.8.26.0000

Comarca de São Paulo

Agravante: **ITAÚ UNIBANCO S/A**

Agravados: **MARCOS PAULO RODRIGO MOTA SILVA E OUTRO**

Juiz(a) de Direito: Andréa Ferraz Musa Haenel

Agravo de instrumento - Execução de título extrajudicial – 1 – Penhora – Imóveis - Nomeação de perito para a avaliação - Trabalho que dispensa conhecimentos específicos e que pode ser facilmente realizado por oficial de justiça em observância ao disposto nos arts. 154, V e 870, do CPC – 2 - Recurso provido.

1. Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto em razão da r. decisão copiada a fls. 05, que indeferiu a avaliação do imóvel penhorado por oficial de justiça.

Sustenta o agravante que o art. 870 do CPC prevê que a avaliação do bem penhorado deve ser feita por oficial de justiça, e caso forem necessários conhecimentos especializados, por avaliador. Não há exigência de que a avaliação seja realizada por perito. No caso, sequer necessários conhecimentos especializados, pois o imóvel é uma casa localizada na Avenida Doutor Antônio Sylvio Cunha Bueno, lote 23, quadra 50, loteamento Balneário ABC, Praia Grande/SP, local de fácil acesso e sem complexidade.

Recurso processado com atribuição de efeito suspensivo (fls. 50/51) e não respondido (fls. 54).

É o relatório.

2. O agravo tem como propósito a reforma da decisão a seguir transcrita:

“Vistos. Fls. 407/426: fica o co-executado Marcos Paulo Rodrigo Mota Silva intimado, pela imprensa, a fim de que se manifeste sobre pedido do exequente para que os veículos (1) FIAT/Tempra IE, ano/modelo 1995, placa GTI1928, chassi 9BD159000S9121453, (2) JTA/Suzuki Intruder, ano/modelo 2012/2013, placa LLU8E44, chassi 9CDNF41AEDM111603, e (3) Honda/CG Cargo ESDI, ano/modelo 2016, placa FYZ7E79, chassi 9C2KC2220GR001659, sejam avaliados respectivamente nos valores de R\$ 10.876,00, R\$ 5.869,00 e R\$ 9.624,00, para



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

novembro de 2024, de acordo com pesquisas pela Tabela FIPE de fls. 412/426, podendo o devedor apresentar eventual impugnação no prazo de 15 dias, nos termos do art. 917, § 1º, do CPC. E indefiro o requerimento do exequente para que o bem penhorado à fl. 393 seja avaliado por oficial de justiça, tendo em vista que a avaliação de imóvel requer conhecimentos especializados, ainda mais se considerarmos que houve a constrição de terreno em loteamento, e, como preconiza o parágrafo único do art. 870 do CPC, há a necessidade de elaboração de laudo. Portanto, expeça-se carta precatória à Comarca de Praia Grande-SP para a avaliação da parte ideal (0,39%) que o co-executado Marcos Paulo Rodrigo Mota Silva possui no imóvel de matrícula nº 225.795, do CRI de Praia Grande-SP, por perito nomeado pelo juízo deprecado. Deverá o exequente providenciar a impressão e a distribuição da precatória expedida. Int.”.

O recurso comporta provimento.

Com efeito, para a avaliação do imóvel penhorado não se justifica escolha de peritos avaliadores, visto que o bem é imóvel sem particularidades que exijam grandes conhecimentos especializados.

Dispõem os art. 154, V e art. 870, ambos do Código de Processo Civil, que a avaliação, em regra, será feita por oficial de justiça, sendo que a necessidade de um avaliador especializado será de acordo com as peculiaridades de cada caso, conforme disposição expressa do parágrafo único do art. 870 do CPC.

Assim sendo, a nomeação de avaliação especializada é exceção.

A propósito já decidiu o colendo Superior Tribunal de Justiça:

“É admitida a avaliação de bem imóvel levado à hasta pública realizada por oficial de justiça, uma vez que tal avaliação não se restringe às áreas de arquitetura, engenharia ou agronomia. Precedentes”. (STJ - AgInt no AREsp 1.004.191/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA,



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

julgado em 21/2/2017, DJe 7/3/2017).

“A determinação do valor de um imóvel depende principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, se for o caso, ser aferida por outros profissionais. Precedentes”. (STJ - AgInt no AREsp 908.417/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/11/2016, DJe 30/11/2016).

Este Egrégio Tribunal de Justiça também tem resolvido na mesma linha:

“Execução Avaliação de imóvel penhorado por oficial de justiça Admissibilidade Aplicação do art. 870 do CPC Recurso provido”. (17ª Câmara de Direito Privado, AI: 2225408-72.2023.8.26.0000, rel. Des. Souza Lopes, j. 18/10/2023).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Decisão que determinou que a avaliação de imóvel ocorresse por meio de perito avaliador e indeferiu a realização de pesquisas de bens em nome da esposa do executado - IRRESIGNAÇÃO DO EXEQUENTE - Cabimento - O artigo 870 do CPC possibilita que a avaliação seja realizada pelo oficial de justiça - Hipótese dos autos cuja avaliação do imóvel não demanda maiores qualificações técnicas - Avaliação de unidade autônoma de apartamento - Possibilidade de pesquisa e penhora de bens e valores da esposa do devedor executado, resguardada a meação sobre o patrimônio comum incidente sobre o produto da alienação - Bens adquiridos na constância do casamento regido pelo regime da comunhão parcial de bens de modo oneroso que, presumidamente, se comunicam - Inteligência do art. 1.658 do Código Civil - Execução que se processa no interesse do credor - Cônjuge que não integra a lide que poderá exercer seu direito de defesa pelas vias adequadas - Consignação de que a efetivação das pesquisas está subordinada à efetiva juntada nos autos de certidão de casamento atualizada do executado - DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO, com determinação.”. (38ª Câmara de Direito Privado, AI 2220154-21.2023.8.26.0000, rel. Des. Lavínio



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Donizete Paschoalão, j. 17/10/2023).

De tal maneira, impõe-se a reforma da decisão.

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

MIGUEL PETRONI NETO

Relator