



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350031

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2046103-60.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO SAFRA S/A, são agravados FRIESP FOODS LTDA, MARCELO REIS LIMA, MAURICIO REIS LIMA, ML ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL EIRELI ME e MC ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 19ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI (Presidente sem voto), JAIRO BRAZIL E SIDNEY BRAGA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

JOÃO CAMILLO DE ALMEIDA PRADO COSTA

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N. 54225

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 2046103-60.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: MARCOS DUQUE GADELHO JUNIOR

AGRAVANTE: BANCO SAFRA S/A

AGRAVADOS: FRIESP FOODS LTDA. E OUTROS

EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Pleito de revogação da ordem de apresentação de avaliações dos imóveis penhorados elaboradas por imobiliárias locais. Hipótese em que a avaliação do bem imóvel demanda conhecimentos técnicos e específicos, não estando inserida na exceção prevista no artigo 871, do Código de Processo Civil. Necessidade de nomeação de perito judicial especializado, na forma postulada subsidiariamente pelo agravante. Decisão reformada. Recurso provido, em parte.

Dispositivo: deram parcial provimento ao recurso.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra a r. decisão de fls. 17/18 e 36/37, que, em execução por título extrajudicial, determinou ao agravante a apresentação de estimativa do valor dos imóveis penhorados, mediante avaliações realizadas por imobiliárias.

Sustenta o agravante, em síntese, que a avaliação de bem imóvel deve ser realizada pelo oficial de justiça ou, subsidiariamente, por profissional com conhecimento técnico específico, ponderando que a determinação de que apresente estimativa do valor da avaliação, realizada por três imobiliárias locais, não se amolda à regra processual aplicável ao caso, requerendo, por fim, a atribuição de efeito suspensivo ao recurso.

O recurso é tempestivo, está preparado e foi respondido, processando-se com o efeito suspensivo postulado.

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

De início, oportuno é ressaltar que esta execução por título extrajudicial (cédula de crédito bancário) tramita desde o ano de 2022, sem que, lamentavelmente, tenha o credor obtido a satisfação do seu crédito até o momento.

Mas, ainda assim, bem é de ver que determina a lei de regência que a avaliação dos bens penhorados deve ser feita por oficial de justiça, bem assim que, se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador (CPC, 870), sendo certo que a avaliação de bem imóvel não está



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
inserida nas exceções previstas no artigo 871, do Código de Processo Civil.

E, como bem ressaltou o agravante, o cumprimento da ordem de apresentação de avaliações realizadas por três imobiliárias onerará ainda mais o processo executivo, valendo anotar que, caso a parte contrária não concorde com o valor apresentado, em tese, ainda assim, haverá a necessidade de avaliação judicial, afigurando-se, portanto, inócua a providência, na forma alvitada pelo magistrado.

Aliás, nesse sentido, em caso análogo, há precedente desta Corte:

“Agravo de instrumento. Execução de Título Extrajudicial. Insurgência do Exequente quanto à determinação de que para fins de avaliação dos bens imóveis a que autorizada a penhora, a ele compete comprovar a cotação de mercado, com juntada de documentos, bem como realizar pesquisas junto aos órgãos administrativos e perante o síndico, para verificação de existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial. Acolhimento. Providências que não se encontram entre as incumbências do Exequente. Inteligência dos artigos 799, 870 e 871, todos do CPC. Recurso provido.” (Agravo de Instrumento n.º 2179395-88.2018.8.26.0000. Rel. Des. João Pazine Neto, j. 25.10.2018).

Em suma, tratando-se de bens imóveis, cujo valor de mercado deve ser apurado mediante a integração de vários fatores, como metragem do terreno e da construção, condições e tempo da edificação, melhorias e conservação, localização do bem, etc., de rigor seja a avaliação realizada por perito judicial (e não por oficial de justiça) com conhecimentos específicos para tanto, competindo ao douto juiz da causa as providenciais necessárias à expedição de carta precatória com tal finalidade.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso.

JOÃO CAMILLO DE ALMEIDA PRADO COSTA
Desembargador Relator
(assinatura eletrônica)