



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000351906

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2020082-47.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ROSENILDA ALVEZ MORAES (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado COLÉGIO TALLES DE MILETO DE EDUCAÇÃO INFANTIL E ENSINO FUNDAMENTAL S/C LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª 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 AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente), SERGIO DA COSTA LEITE E PEDRO KODAMA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

AFONSO CELSO DA SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2020082-47.2025.8.26.0000

37ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVANTE: ROSENILDA ALVEZ MORAES (JUSTIÇA GRATUITA)

AGRAVADO: COLÉGIO TALLES DE MILETO DE EDUCAÇÃO INFANTIL E ENSINO
FUNDAMENTAL S/C LTDA

MAGISTRADO (A): DR. (A) LUCIANE CRISTINA SILVA TAVARES

VOTO: 30.515.

ACÓRDÃO

Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Decisão que determinou a juntada de três declarações emitidas por imobiliárias para fins de avaliação do imóvel penhorado nos autos – Insurgência da executada.

Avaliação do imóvel – Inexistência de previsão legal para a realização de avaliação por imobiliárias – Avaliação que deve ser realizada por oficial de justiça ou por perito judicial, na hipótese de necessidade de conhecimentos especializados – Inteligência do art. 870 do CPC – Precedentes deste E. Tribunal de Justiça – Decisão reformada.

Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela executada contra r. decisão proferida às fls. 565/566 dos autos da execução de título extrajudicial, que determinou, para fins de avaliação de imóvel, a entrega, pelo exequente, de declaração de três imobiliárias.

Constou do r. *decisum*:

Vistos

Fls. 547/549: considerando-se que há maior assertividade em avaliações realizadas por profissionais do que por Oficial de Justiça, junte o condomínio a avaliação do imóvel realizada por três imobiliárias idôneas, considerando que a penhora refere-se aos direitos do executado sobre o bem.

Defiro a penhora dos direitos do imóvel descrito na matrícula nº 12.300 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Taboão da Serra (fls. 550/555), em nome de Rosenilda Alves Moraes, com cláusula de alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, que deverá ser intimada por carta. Custas deverão ser recolhidas pelo exequente. Valor atualizado do débito: R\$ 55.409,42 (atualizado até janeiro de 2025).

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade. (...)

Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

Argumenta a agravante, em síntese, que: a avaliação de imóvel para a fixação de seu valor correto para fins de praxeamento exige conhecimento específico e técnico, não detido pelo corretor de imóveis; não há previsão legal para a realização de avaliação utilizando-se de imobiliárias. Pugna, ao final, pela reforma da r. decisão.

Recurso tempestivo, isento de preparo e respondido.

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

Pretende a agravante a reforma do r. *decisum*, determinando-se que o imóvel seja avaliado por perito judicial; aduz que “a *juntada de 3 avaliações por imobiliárias para praxeamento não tem previsão legal*” (fls. 6).

A hipótese é regida pelo art. 870, *caput* e parágrafo único, do CPC, que dispõe:

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.

Assim, nos termos da legislação processual vigente, a regra geral é que a avaliação deverá ser realizada pelo oficial de justiça.

O art. 871 do referido diploma legal, por sua vez, enumera exceções à regra, estabelecendo hipóteses nas quais não se procederá à avaliação. São elas:

Art. 871. Não se procederá à avaliação quando:

I - uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra;

II - se tratar de títulos ou de mercadorias que tenham cotação em bolsa, comprovada por certidão ou publicação no órgão oficial;

III - se tratar de títulos da dívida pública, de ações de sociedades e de títulos de crédito negociáveis em bolsa, cujo valor será o da cotação oficial do dia, comprovada por certidão ou publicação no órgão oficial;

IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo 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.

Todavia, nenhuma das hipóteses de exceção acima elencadas se aplica ao caso, não se enquadrando o bem imóvel na categoria de “*outros bens cujo 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*”.

Inexiste, desse modo, previsão legal para que bens imóveis sejam avaliados por imobiliárias.

Acerca da avaliação, ensina Fredie Didier Jr.:

O bem penhorado precisa ser avaliado. A avaliação é ato processual de grande importância no procedimento executivo. É com base no valor alcançado pela avaliação que se fará a alienação do bem penhorado, por adjudicação ou alienação judicial, por iniciativa particular ou por hasta pública. (...)

A regra é, como já se viu, que o próprio oficial de justiça proceda à avaliação do bem (art. 870, caput, CPC). Aliás, uma das atribuições do oficial de justiça é, justamente, efetuar avaliações (CPC, art. 154, V).

Caso a avaliação requeira conhecimentos técnicos especializados, o juiz designará um perito-avaliador, fixando-lhe prazo não superior a dez dias para a entrega do laudo (art. 870, par. ún., CPC) (In Curso de Direito

Processual Civil, v. 5, 7ª ed., Salvador: Jus Podivm, 2017, p. 899 – grifou-se).

Em casos semelhantes, assim já decidiu este E. Tribunal
de Justiça:

ARRENDAMENTO MERCANTIL –
REINTEGRAÇÃO DE POSSE – CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA – **DETERMINAÇÃO DE COMPROVAÇÃO
DO VALOR DO BEM, COM TRÊS AVALIAÇÕES -
DESNECESSIDADE – INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO
LEGAL** – RECURSO PROVIDO. *Indicado bem imóvel à
penhora, a avaliação do mesmo deve ser feita por Oficial de
Justiça, ou por avaliador nomeado pelo juízo, conforme
disposto no art. 870 e seu parágrafo único do novo
CPC/2015.* (Agravado de Instrumento 2202517-
96.2019.8.26.0000; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão
Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento:
12/12/2019 – grifou-se).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de
título extrajudicial. Penhora de imóveis. **Decisão que
determinou a apresentação de 3 (três) declarações de
corretores imobiliários para comprovar a cotação dos
imóveis penhorados no mercado. Impossibilidade. Avaliação
que deve ser realizada por oficial de justiça ou por perito
judicial, na hipótese de necessidade de conhecimentos
especializados.** Bem imóvel que não se enquadra na hipótese
do art. 871, IV, do CPC. Determinação de realização de
pesquisas junto aos órgãos administrativos a fim de verificar
a existência de débitos de natureza fiscal e condominial. Ônus
que não compete ao Exequente. Inteligência do art. 799, do
CPC. Informações que devem constar do edital de leilão
judicial. Art. 866, parágrafo único, do CPC. Decisão
reformada. Recurso provido. (Agravado de Instrumento
2235742-68.2023.8.26.0000; Relator (a): Pedro Paulo Maillet
Preuss; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Data
do Julgamento: 28/09/2023 – grifou-se).

Agravado de instrumento - Execução de título
extrajudicial - **Decisão agravada que determinou ao exequente
a apresentação de três laudos e de anúncios publicitários, para**

a avaliação do imóvel – Agravante que pretende a avaliação do bem por oficial de justiça, nos termos do art. 870 do CPC – Possibilidade – Recurso provido. (Agravado de Instrumento 2136901-72.2022.8.26.0000; Relator (a): Marco Fábio Morsello; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 11/10/2022 – grifou-se).

De rigor, portanto, a reforma da r. decisão a fim de que a avaliação do imóvel penhorado seja feita por oficial de justiça e, acaso constatada a necessidade de conhecimentos especializados, seja nomeado perito avaliador, nos termos do parágrafo único do art. 870, do CPC.

Anote-se, em conclusão, que para acesso às instâncias extraordinárias, é desnecessária a expressa menção a todos os preceitos legais deduzidos pelas partes, sendo pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que *“tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais bastando que a questão posta tenha sido decidida”* (ED em RMS nº 18205-SP, rel. Min. Felix Fischer, j. 18/04/2006).

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

AFONSO CELSO DA SILVA

Relator

(assinado digitalmente)