



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000346992

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2087954-79.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ANDRADE & FUKUSHIMA CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA, é agravada LARISSA DA SILVA LIMA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Por maioria de votos, negaram provimento ao recurso, com declaração de voto convergente do 2º juiz. Declara voto o 3º juiz que votou contrário.**, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica



Agravo de Instrumento nº 2087954-79.2025.8.26.0000

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Processo de origem nº: 0011013-50.2024.8.26.0003

Agravante: ANDRADE & FUKUSHIMA CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA

Agravada: LARISSA DA SILVA LIMA

Ação: Cumprimento de sentença

Comarca: São Paulo - Foro Regional III – Jabaquara - 1ª Vara Cível

Juíza prolatora: Cristiane Vieira

Voto nº 7.922

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. Incidente de cumprimento de sentença. Nomeação de perito para avaliar imóveis.

- Avaliação de imóveis. Exigência de conhecimentos técnico-científicos que fazem a atividade exclusiva de engenheiros civis e arquitetos. Pretensão da recorrente de atribuir a atividade a oficial de justiça. Inviabilidade.

RECURSO DESPROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto por **ANDRADE & FUKUSHIMA CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA** contra a r. decisão de

fls. 156/157 dos autos do **INCIDENTE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** por ela promovido contra **LARISSA DA SILVA LIMA**, de nomeação de perito para avaliação de imóvel penhorado.

A agravante sustenta que a avaliação deve ser feita por oficial de justiça, nos termos do art. 870 do Código de Processo Civil. Diz que o imóvel está situado em área urbana, de fácil acesso e em região de fácil pesquisa, sendo suficiente consultar o preço médio de mercado. Pondera que a execução se dá no interesse do credor, nos termos do art. 797 do Código de Processo Civil, e defende que a demora na avaliação poderá gerar prejuízos. Pede a antecipação da tutela recursal.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 23/24), dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do art. 1.017, § 5º, do estatuto processual. Sem resposta diante da ausência de prejuízo.

II. Fundamentação

II.1. Tem curso na origem incidente de cumprimento de sentença instaurado em setembro/2024. Foi deferida a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 209.008, do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, de propriedade da agravada (fls. 136/137). O pedido da agravante de que o bem fosse avaliado por oficial de justiça foi indeferido pelo juízo *a quo*, decisão contra a qual se insurge a exequente.

II.2. A avaliação imobiliária constitui atividade em tudo distinta da avaliação de bens móveis de singela

expressão. Trata-se, isso sim, de matéria técnica afeta à engenharia civil e à arquitetura e é inadmissível que seja feita por profissional de diversa área do conhecimento ou especialidade.

Com efeito, disciplinada por normas técnicas elaboradas pela ABNT, o desempenho da atividade de avaliação imobiliária exige conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, dos quais não dispõem profissionais de outras áreas de atuação. Para tal atividade, estão legalmente habilitados os engenheiros civis e os arquitetos.

No âmbito específico da execução judicial, a correta e precisa avaliação de imóvel penhorado constitui garantia tanto para o exequente, quanto para o executado, no sentido de assegurar que o bem não será levado à venda pública por valor capaz de gerar perdas para qualquer das partes. Valor muito elevado pode tornar inviável a venda em leilão, dada a possibilidade de traduzir preço vil. De outro lado, o valor reduzido, embora favoreça a venda, gera perdas significativas para o devedor, uma vez que o produto da venda será destinado integralmente para a satisfação do crédito, sem sobras a que poderia ter direito.

É certo que a execução se faz em benefício do credor, exequente, mas dela não é de extrair prejuízo ao executado. De resto, a máxima processual de que o juiz é o destinatário da prova é não só verdadeira, como também deve incluir o juiz de segundo grau e o das instâncias especial e extraordinária, para quem a avaliação de imóvel por outro meio é inválida e inadmissível.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Como já decidiu este Tribunal de Justiça,

"avaliação de imóvel não constitui tarefa para leigo, como oficial de justiça, nem se substituiu por estimativas imobiliárias: a matéria é técnica e exige o quê e o porquê. O trabalho se comete a engenheiro ou a arquiteto, nomeado em primeiro grau." (A.I. 2179346-76.2020.8.26.0000, Rel. CELSO PIMENTEL, 28ª C de Direito Privado, j. 15/1/2021).

Assim, não é possível confiar a oficial de justiça o mister de avaliar imóvel.

III. Conclusão

Por todo o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE

Relatora



Agravo de Instrumento nº 2087954-79.2025.8.26.0000

Agravante: Andrade & Fukushima Consultoria Empresarial Ltda

Agravado: Larissa da Silva Lima

Comarca: São Paulo - Foro Regional III – Jabaquara - 1ª Vara Cível

Juíza prolatora: Cristiana Vieira

DECLARAÇÃO DE VOTO DIVERGENTE

Nº 49695

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão de primeiro grau que, em fase de execução de sentença condenatória, determinou fosse a avaliação do imóvel penhorado realizada por perito nomeado pelo juízo. Alega o agravante/exequente que a avaliação pode ser feita por oficial de justiça, a teor do que prescreve o art. 870 do CPC, sendo desnecessária a designação de perito especializado, uma vez que o ato não demanda qualificação técnica superior para ser realizado, podendo perfeitamente ser feito por oficial de justiça avaliador.

O recurso foi distribuído à ilustre Desa. Cláudia Menge, a qual se manifestou no sentido de negar provimento ao recurso.

Divirjo desse entendimento pelos fundamentos a seguir expostos.

Prescreve o art. 870 do CPC que a avaliação será feita

por oficial de justiça, prevendo seu parágrafo único, como exceção à regra, a possibilidade da avaliação ser feita por perito nomeado pelo juízo “*se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar.*”

A regra, portanto, é a avaliação por oficial de justiça, excetuada apenas se verificada a necessidade de conhecimentos especializados.

No caso, o imóvel a ser avaliado, matriculado sob nº 209.008, perante o 18º Registro de Imóveis da capital, consiste em um apartamento de cerca de 57 m², integrante de um condomínio de unidades padrão, situado em área urbana, no bairro da Brasilândia, ausente qualquer peculiaridade ou circunstância que demande um conhecimento técnico mais sofisticado para apuração de seu valor de mercado. Inexistindo maior complexidade, perfeitamente possível ser a avaliação realizada por oficial de justiça, o qual poderá se valer de pesquisas de valor de mercado a ser feita junto a imobiliárias da região e /ou mediante publicações especializadas.

Tal solução, além de legalmente prevista, consulta ao interesse maior da economia processual, não sendo razoável onerar e dificultar o exequente na obtenção de seu crédito. Vários são os precedentes deste tribunal neste mesmo sentido, valendo citar, a título exemplificativo, os seguintes julgados: AI nº 2131071-04.2017.8.26.000, 34ª Câmara, rel. Soares Levada, j. em 26/07/2017; AI nº 2188979-43.2022.8.26.0000, 24ª Câmara, rel. Plínio Novaes de Andrade



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Júnior, j. em 11/05/2023; AI nº 2300327-32.2023.8.26.0000, 38ª Câmara, rel. Lavínio Donizetti Paschoalão, j. em 18/12/2023.

Isto posto, pelo meu voto, **dou provimento ao agravo de instrumento** para reformar a decisão de primeiro grau e determinar seja a avaliação do imóvel penhorado realizada por oficial de justiça.

ANDRADE NETO
3º Juiz

DECLARAÇÃO DE VOTO

Agravo de Instrumento nº 2087954-79.2025.8.26.0000

Origem: 1ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara

Agravante: Andrade & Fukushima Consultoria Empresarial Ltda

Agravada: Larissa da Silva Lima

Voto nº 31.689

Trata-se de agravo de instrumento contra a decisão de fls. 156 dos autos de origem, que indeferiu o pedido de avaliação de imóvel por oficial de justiça.

Agrava a exequente, argumentando, em resumo, que a avaliação pode ser realizada por oficial de justiça, nos termos do art. 870 do CPC, pois independe de conhecimento técnico especializado, já que se trata de *“bem urbano, de fácil acesso e sem complexidade, situado em uma região de fácil pesquisa (Rua Barão de Santo Ângelo, 230 - Bl. 4, Ap. 1 - Jardim do Tiro São Paulo - SP, 02842-000), sendo suficiente consultar o valor médio de mercado, inclusive com a possibilidade de levantamento junto a imobiliárias locais.”*.

Dispensada a contraminuta, ante a ausência de prejuízo.

É o relatório.

Com a devida vênia ao entendimento do Ilustre Des. Alberto Neto, acompanho a E. Relatora.

De fato, nos termos do artigo 870, *caput*, do Código de Processo Civil: “*A avaliação será feita pelo oficial de justiça*”.

Todavia, conforme estabelece o parágrafo único do citado dispositivo: “*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*”.

No caso, em se tratando de avaliação de imóvel urbano, entendo que, por demandar conhecimento técnico especializado, notadamente em relação ao padrão de construção civil e ao mercado imobiliário, averiguação de benfeitorias públicas, zoneamento urbano, redes de transporte público, a tarefa é de ser atribuída a profissionais especialmente qualificados para tal finalidade, dotados de conhecimento científico sobre o assunto.

Conferir aos oficiais de justiça – já tão assoberbados com as suas atribuições típicas – a realização de perícias complexas pode comprometer a qualidade da prestação jurisdicional e violar os princípios da menor onerosidade da execução e da duração razoável do processo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Avaliação de bem imóvel por oficial de justiça. Inadmissibilidade. Necessidade de formalização do ato por perícia judicial, por depender de conhecimentos técnicos especializados. Inteligência do artigo 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Custeio cujo ônus deverá ser suportado pela parte agravante, no caso a devedora, a teor do disposto no artigo 95, "caput", da Lei Adjetiva Civil. Decisão reformada. Agravo provido, com observação.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2253285-84.2023.8.26.0000; Relator (a): JAIRO BRAZIL; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2023; Data de Registro: 27/11/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão agravada que determinou avaliação de imóvel a ser penhorado por Oficial de Justiça. Hipótese em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que se faz necessária a avaliação por técnico. Inteligência do artigo 870, parágrafo único do CPC. Decisão reformada. Agravo provido para determinar que a avaliação do imóvel seja feita por perícia técnica especializada.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2080362-52.2023.8.26.0000; Relator (a): Marcos Gozzo; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/06/2023; Data de Registro: 27/06/2023)

Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Inconformismo contra decisão que determinou que a avaliação do imóvel deva ser realizada por engenheiro civil. Hipótese em que se faz necessária a avaliação por técnico. Inteligência do artigo 870, parágrafo único do CPC. Decisão mantida. RECURSO IMPROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2078633-88.2023.8.26.0000; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/09/2023; Data



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de Registro: 21/09/2023)

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

J. B. PAULA LIMA

— **2º JUIZ** —



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	5	Acórdãos Eletrônicos	CLAUDIA DE LIMA MENGE	2A4DCC66
6	8	Declarações de Votos	ALBERTO DE OLIVEIRA ANDRADE NETO	2A5305D8
9	13	Declarações de Votos	JOAO BATISTA DE MELLO PAULA LIMA	2A509F07

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2087954-79.2025.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.