



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366102

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2045385-63.2025.8.26.0000, da Comarca de Araraquara, em que é agravante BANCO BRADESCO S/A, são agravados TAISA PIVA TOLEDO PIZA JANONE e TAISA PIVA TOLEDO PIZA JANONE ME.

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 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), SIDNEY BRAGA E JOÃO CAMILLO DE ALMEIDA PRADO COSTA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

JAIRO BRAZIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

19ª Câmara de Direito Privado

Agravo de instrumento nº 2045385-63.2025.8.26.0000

Comarca: Araraquara - 4ª Vara Cível

Agravante: Banco Bradesco S/A

Agravada: Taisa Piva Toledo Piza Janone e outro

Voto nº 28.854

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Interposição de recurso em face da decisão que indeferiu o pedido de avaliação do imóvel, pelo fato da penhora ter recaído sobre os direitos que a parte executada possui sobre o bem. Possibilidade. Apesar de a penhora ter recaído sobre os direitos sobre o imóvel - e não sobre o imóvel, em si - a avaliação da expressão econômica de tais direitos aquisitivos inclui o conhecimento sobre o valor do imóvel, eventual valorização ou desvalorização do bem no mercado imobiliário, bem como seu estado de conservação. Precedentes do C. STJ e desta Corte. Decisão reformada. Recurso provido, com observação.

Vistos.

Agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão proferida pelo MM. Juiz Paulo Luis Aparecido Treviso que indeferiu o pedido de avaliação do imóvel, pelo fato da

penhora ter recaído sobre os direitos que a parte executada possui sobre o bem.

Em síntese, o recorrente sustenta que a decisão deve ser reformada, pois a avaliação do bem penhorado é essencial para a continuidade da execução, assegurando a justa apuração do valor do direito penhorado.

Defende, ademais, que a avaliação se revela imprescindível para se ter ciência acerca da existência de eventual sobra de valores (sobejo), garantindo que eventual arrematação ou adjudicação se dê de forma justa e equilibrada.

Pleiteia, assim, a reforma da r. decisão agravada, bem como a concessão de tutela recursal para determinar a realização imediata da avaliação do bem penhorado, evitando prejuízos irreparáveis ao exequente e garantindo a correta apuração do valor econômico dos direitos penhorados.

O efeito ativo pleiteado foi indeferido.

Resposta ao agravo veio a folhas 42/43.

É o relatório.

O agravo comporta provimento.

Respeitado o entendimento do D. Magistrado *a quo*, é o caso de determinar a realização de avaliação dos direitos aquisitivos penhorados, uma vez que possuem expressão econômica e podem, para que se satisfaça a execução, ser objeto de avaliação e praxeamento, visando a satisfação da obrigação.

Ademais, mencionados direitos aquisitivos estão vinculados ao preço do imóvel sobre os quais recaem, de modo que a eventual variação de preço de mercado também os afeta.

A respeito, entendimento do C. STJ:

“RECURSO ESPECIAL Nº 1901159 - DF (2020/0270824-8). (...) Ao solucionar a controvérsia, o Tribunal de origem considerou ser possível a constrição sobre os direitos aquisitivos do imóvel garantido por alienação fiduciária (...). Por outro lado, quanto à alegada inviabilidade de avaliação do bem anteriormente ao adimplemento integral do débito, constata-se a ocorrência de omissão no julgado, devendo haver a sua integração. Em sede de agravo de instrumento, a Caixa Econômica Federal sustentou inconformismo com a determinação de avaliação do imóvel (I D 12921699 ? Págs. 4-5). (...) Dessa forma, em tese, mostrar-se-ia inútil a avaliação do imóvel gravado com alienação fiduciária em garantia para fins de verificação do valor econômico dos direitos aquisitivos do devedor fiduciário. Contudo, entendo que não há óbice à avaliação do imóvel, ainda que a penhora recaia sobre os direitos aquisitivos do devedor fiduciante, mostrando-se inclusive prudente a sua determinação, haja vista que, para obter o montante correspondente à expressão econômica dos direitos aquisitivos, é possível ponderar, entre outras peculiaridades, o valor do imóvel, se houve valorização do bem no mercado imobiliário ou mesmo uma desvalorização, bem como do estado de conservação do imóvel. Assim, tendo a Corte estadual consignado não haver determinação para alienação do imóvel, fica caracterizada a ausência de interesse no ponto, mesmo quando determinada a mera avaliação do imóvel, uma vez que não há sucumbência ou prejuízo caracterizado à parte. (...)” (MARIA ISABEL GALLOTTI Relatora (REsp n. 1.901.159, Ministra Maria Isabel Gallotti, DJe de 18/12/2020) (destaquei).

Assim, conforme dito, é razoável e devida a avaliação prévia do imóvel, conforme visa a parte agravante, eis que busca garantir a menor onerosidade para as partes, além de evitar eventual enriquecimento sem causa.

Neste sentido, entendimentos deste E. TJSP:

*“Agravado de instrumento. Execução de título extrajudicial. **Decisão que deferiu penhora sobre os direitos do executado sobre imóvel, nomeando corretora de imóveis para avaliação, fixando honorários provisórios em R\$ 2.000,00. Cabimento de avaliação do valor de imóvel alienado fiduciariamente cuja penhora recaiu sobre os direitos do executado. Apesar de a penhora ter recaído sobre os direitos do executado sobre o imóvel objeto de alienação fiduciária e não sobre o imóvel, em si, a avaliação da expressão econômica desses direitos aquisitivos inclui o conhecimento sobre o valor do imóvel. Dimensão patrimonial a que visa a penhora. Precedentes do C. STJ e desta Corte. Conhecimentos especializadas que recomendam a nomeação de perito. Decisão mantida. Recurso desprovido.**”* (TJSP, 15ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2287387-40.2020.8.26.0000, Rel. Des. Elói Estevão Troly, j. em 09/06/2021) (destaquei).

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA DE DIREITOS SOBRE O IMÓVEL. POSSIBILIDADE. Recurso do credor fiduciário contra decisão que rejeitou a impugnação à penhora ofertada, fundamentada no fato de que a penhora recaiu, em verdade, sobre direitos existentes sobre o imóvel de sua propriedade. **Direitos dos executados sobre o imóvel que possuem expressão econômica e podem, para que se satisfaça a execução, ser objeto de avaliação e praxeamento.** Ademais, não se vislumbra qualquer futuro dano ao banco agravante que a alienação daqueles direitos possa causar. Caso exitosa a alienação dos direitos da executada sobre o imóvel, estará o adquirente ciente da dívida do financiamento e que deverá ser quitada como parte da arrematação. Observação do julgado de que o lance mínimo deverá viabilizar a quitação da dívida do financiamento, com respeito aos direitos do credor fiduciário. Além disso, em caso de inadimplemento antes da arrematação neste processo, o credor fiduciário poderá adotar procedimento próprio para obter a consolidação da posse do bem, podendo inclusive aliená-lo para saldar o débito em aberto, caso em que a penhora alcançará eventual sobra em favor do mutuário ora executado. E, somente se houver*

saldo em favor dos ora executados, ele será destinado ao presente processo, diante da penhora dos direitos. Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e deste E. Tribunal de Justiça, incluindo-se desta Turma julgadora. DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.” (TJSP, 12ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2178224-86.2024.8.26.0000, Rel. Des. Alexandre David Malfatti, j. em 01/07/2024) (destaquei).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Cumprimento de sentença - Ação de cobrança de taxas associativas em loteamento – Decisão que determinou a penhora sobre os direitos contratuais de imóvel, e que, para a avaliação do bem, comprove o exequente a respectiva cotação no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência – Inconformismo do exequente - Pedido para que a avaliação do imóvel penhorado seja feita por Oficial de Justiça – Acolhimento – Avaliação que, como regra geral, deve ser realizada por Oficial de Justiça, salvo quando necessários conhecimentos especializados, referentes ao âmbito técnico ou científico – Inteligência dos artigos 154, inciso V, 156 e e 870, do CPC - Caso dos autos em que, em princípio, não se mostra necessária a nomeação de perito avaliador – Nomeação que deve ocorrer de forma excepcional, quando demonstrado, ou constatado pelo próprio Oficial nomeado, a impossibilidade de realização da avaliação sem conhecimentos específicos, técnicos ou científicos - Precedentes do C. STJ e do E. TJSP – Inviabilidade de penhora do imóvel, já que ele não está registrado em nome dos executados – Necessidade de observância do princípio da continuidade – Penhora acertadamente determinada sobre os direitos dos executados sobre o imóvel - Recurso parcialmente provido.” (TJSP, 6ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2357718-08.2024.8.26.0000, Rel. Des. Marcus Vinicius Rios Gonçalves, j. em 10/02/2025) (destaquei).

“Agravo de Instrumento. Ação de execução de título extrajudicial. Decisão que indeferiu a avaliação do imóvel por oficial de justiça.

Inconformismo. Penhora que recaiu sobre direitos que os agravados possuem sobre o imóvel alienado fiduciariamente. Avaliação que demanda conhecimento especializado do Perito. Inteligência do artigo 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Decisão mantida. Recurso não provido.” (TJSP, 22ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2331788-85.2024.8.26.0000, Rel. Des. Hélio Nogueira, j. em 11/12/2024) (destaquei).

“Agravo de instrumento – Ação de cobrança – Cumprimento de sentença – Insurgência em face da decisão que nomeou perito para realizar a avaliação do imóvel cujos direitos foram penhorados – Penhora de direitos aquisitivos de imóvel – Possibilidade de avaliação e alienação dos direitos penhorados, os quais possuem expressão econômica, e não do bem propriamente dito – Alegação de nulidade da escritura pública de compra e venda que não foi objeto da decisão agravada, e, portanto, não pode ser analisada por este Tribunal, sob pena de supressão de instância – Recurso conhecido em parte, e, na parte conhecida, desprovido, com observação.” (TJSP, 30ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2185993-48.2024.8.26.0000, Rel. Des. Monte Serrat, j. em 14/11/2024) (destaquei).

Anote-se, contudo, que ante o informado pela parte agravada em sua contraminuta de folhas 42/43, caberá ao agravante analisar a viabilidade de tal medida, providência que não será tomada neste plano a fim de se evitar a indevida supressão de instância e violação ao princípio do duplo grau de jurisdição.

Diante do exposto, dá-se provimento ao recurso, com observação.

Jairo Brazil
Relator