



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380170

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000363-43.2023.8.26.0396, da Comarca de Novo Horizonte, em que é apelante CELINA PERES TEOTONIO, é apelado INSTITUTO DE PAGAMENTOS ESPECIAIS DE SÃO PAULO - IPESP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 20ª 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 ROBERTO MAIA (Presidente), LIDIA REGINA RODRIGUES MONTEIRO CABRINI E ÁLVARO TORRES JÚNIOR.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

ROBERTO MAIA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

DIREITO CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELAÇÃO. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Embargos à execução hipotecária propostos por mutuária contra credor hipotecário, alegando nulidade na avaliação do imóvel por oficial de justiça, prescrição das parcelas do contrato e impenhorabilidade do imóvel por ser bem de família. Sentença julgou improcedentes os embargos, condenando a embargante ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) a validade da avaliação do imóvel realizada por oficial de justiça; (ii) a prescrição das parcelas do contrato; (iii) a impenhorabilidade do imóvel por ser bem de família.

III. Razões de Decidir

3. A avaliação do imóvel deve ser realizada por perito com conhecimento técnico, conforme art. 872 do CPC, não cumprido pelo oficial de justiça.

4. A impenhorabilidade do bem de família não pode ser oposta contra o titular do crédito hipotecário, conforme art. 3º, II da Lei nº 8.009/90. Não ocorreu prescrição, pois a execução foi distribuída dentro do prazo quinquenal.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento: 1. A avaliação do imóvel deve seguir os requisitos do art. 872 do CPC. 2. A impenhorabilidade do bem de família não se aplica contra o titular do crédito hipotecário. 3. Prescrição não reconhecida.

Legislação Citada:

CPC, arts. 870, 872

Lei nº 8.009/90, art. 3º, II

VOTO nº 33077

RELATÓRIO:

Trata-se de embargos proposto por *Celina Peres Teotonio* à execução hipotecária ajuizada por *Instituto de Pagamentos Especiais de São Paulo IPESP*. A embargante que a avaliação por Oficial de Justiça é nula, diante da necessidade de conhecimentos especializados para a atribuição do valor ao bem conscrito. Sustentou já ter ocorrido a prescrição para a pretensão de cobrança das parcelas referentes ao contrato; arguiu ainda a impenhorabilidade do imóvel hipotecado e

penhorado, por se tratar de bem de família.

Sobreveio sentença a fls. 315/323, cujo relatório se adota, julgando improcedentes os embargos e condenando a parte embargante ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da execução, ressalvada a gratuidade da justiça concedida a fls. 311/313.

Apela a embargante, pleiteando a reforma e a concessão do efeito suspensivo ao recurso (fls. 328/353). Alega, em resumo, que **(A)** é nula a avaliação realizada por oficial de justiça, pois *"se tratando de avaliação de imóvel é necessário que o mesmo seja avaliado por profissional plenamente capacitado"* (fls. 334); **(B)** *Em análise ao Auto de Penhora, Avaliação e Depósito ora guerreado demonstra que o Sr. Oficial de Justiça não teve o cuidado de analisar e levar em consideração todos os aspectos importantíssimos que impactam numa perfeita e justa avaliação do imóvel* (fls. 335); **(C)** resta claro que não houve avaliação, houve apenas e tão somente estimativa do valor do imóvel (fls. 335); **(D)** houve prescrição da dívida, pois contraiu o financiamento em 8.6.1994 para pagamento em 240 prestações mensais, e o termo inicial conta da última parcela vencida em dezembro de 2006 e a ação foi distribuída em 24.2.2017 (fls. 338/339); **(E)** a sentença deve ser anulada para realização de perícia para avaliação do imóvel por um profissional com conhecimentos especializados; **(F)** o imóvel é bem de família e por isso, não pode ser objeto de penhora (fls. 346).

Apresentadas contrarrazões a fls. 360/367.

FUNDAMENTAÇÃO:

O recurso é tempestivo e isento de preparo por ser a apelante beneficiária da gratuidade da justiça, concedida em sede de agravo de instrumento (fls. 311/313).

Com o julgamento do presente recurso, desnecessária a apreciação de qualquer efeito suspensivo.

Depreende-se do processo que as partes celebraram em 8.6.1994 "Escritura de Mútuo a Título de Financiamento com Garantia Hipotecária", cujo imóvel está hipotecado ao IPESP, pelo preço de CR\$ 70.425.500,00, registrado sob o nº 5 na matrícula nº 4.732 do C.R.I. de Novo Horizonte/SP (fls. 29/43).

Narra o embargado na petição inicial da ação de execução que *"embora quitado antecipadamente em 01.12.06, há débito de prestações contratuais e de parcelas de juros de construção (período de março/2003 a dezembro/2006), (...) estado os executados a deverem as prestações contratuais no valor de R\$ 787.608,87, posição em janeiro/2017"* (fls. 26).

Realizada a penhora, vieram os embargos à execução, que julgados improcedentes, deram azo ao recurso de apelação da devedora.

A recorrente se insurge alegando prescrição, ser o imóvel bem de família e necessidade de nova avaliação do imóvel.

Passa-se, primeiro, à análise da prejudicial de mérito.

O contrato de prestação continuada firmado entre as partes previa termo final das parcelas para 1.12.2006, no entanto, houve quitação antecipada do débito.

Em 21.8.2008 foi distribuída a primeira execução hipotecária (proc. Nº 0105363-36.2008.8.26.0053), extinta sem

resolução do mérito em 31.8.2015, quando o prazo prescricional interrompido restabeleceu sua contagem.

No bojo daquela execução foi reconhecida a prescrição da cobrança de parcelas anteriores a 1.2.2003, tendo o aludido feito tramitado até 31.8.2015.

A execução embargada foi distribuída em 24.2.2017, portanto, dentro do prazo quinquenal. Assim, não ocorreu a prescrição.

No mérito, a apelante tem parcial razão.

A recorrente ao firmar o negócio jurídico, deu o imóvel em garantia hipotecária, com isso, a impenhorabilidade do bem de família não pode ser oposta contra o próprio titular do crédito hipotecário, conforme dispõe o art. 3º, II da Lei nº 8.009/90. Portanto, é legítima a penhora sobre o imóvel.

Ademais, discute-se nos embargos o valor da avaliação e não da dívida.

Com relação à impugnação do valor da avaliação efetuada pelo oficial de justiça, alega a apelante que a avaliação deve ser realizada por perito com conhecimento técnico específico para tanto, já que não se cumpriu os requisitos do art. 872 do CPC.

De acordo com o disposto no art. 870 do CPC, a regra geral é que a avaliação seja realizada por oficial de justiça.

No entanto, o art. 872 do CPC dispõe sobre requisitos a serem seguidos pelo oficial de justiça:

Art. 872. A avaliação realizada pelo oficial de justiça

constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

I- os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram;

II- o valor dos bens.

Constou do “auto de penhora, de depósito e de avaliação” a descrição do terreno e do prédio residencial, a avaliação “levando em consideração a localização do imóvel” no valor de R\$ 1.600.000,00 (fls. 158), porém, não anexou ao auto o laudo de vistoria, conforme determina o art. 872 do CPC.

Diante disso, não cumpriu o oficial de justiça um dos requisitos essenciais para formalizar a avaliação do imóvel, razão pela qual, a **sentença deve ser parcialmente reformada** para que se proceda à avaliação do imóvel por perito avaliador com conhecimento técnico para o desempenho da função.

No mais, tendo em vista o reduzido alcance da procedência parcial dos embargos (apenas quanto à realização de perícia), a embargante arcaria com os honorários advocatícios do patrono da parte contrária, estes fixados em 10% sobre o valor de causa, **ressalvando-se a gratuidade processual concedida (fls. 311/313).**

Ficam prequestionados todos os dispositivos constitucionais e legais ventilados na apelação e nas contrarrazões, não sendo preciso transcrevê-los aqui um a um, nem mencionar cada artigo por sua identificação numeral.

DISPOSITIVO:

Diante do exposto, voto pelo **parcial provimento**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do recurso.

ROBERTO MAIA
Relator
(assinatura eletrônica)