



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381384

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento n. 2057875-20.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ELEVADORES VILLARTA LTDA, são agravados VIGA PARTICIPAÇÕES E ENGENHARIA LTDA. e NAPOLES PARTICIPAÇÕES LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 Excelentíssimos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente sem voto), DÉCIO RODRIGUES E FÁBIO PODESTÁ.

São Paulo, 18 de abril de 2025.

MIGUEL PETRONI NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 48578

Agravo de Instrumento nº 2057875-20.2025.8.26.0000

Comarca de São Paulo

Agravante: **ELEVADORES VILLARTA LTDA.**

Agravados: **VIGA PARTICIPAÇÕES E ENGENHARIA LTDA. E OUTRA**

Juiz(a) de Direito: Eurico Leonel Peixoto Filho

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO POR OFICIAL DE JUSTIÇA. ADMISSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que determinou a avaliação de imóvel penhorado por perito engenheiro, ao invés de oficial de justiça, sob o argumento de que não são necessários conhecimentos especializados para a avaliação do bem, uma vez que se trata de imóvel sem complexidade.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a avaliação do imóvel penhorado deve ser realizada por oficial de justiça ou por perito especializado, conforme o artigo 870 do CPC.

III. Razões de Decidir

3. O artigo 870 do CPC estabelece que a avaliação de bens penhorados deve ser feita, em regra, por oficial de justiça, salvo necessidade de conhecimentos especializados.

4. O Superior Tribunal de Justiça e este Tribunal de Justiça têm antecedentes que admitem a avaliação por oficial de justiça quando o imóvel não apresenta particularidades que exijam avaliação especializada.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido.

Tese de julgamento: 1. A avaliação do imóvel penhorado pode ser realizada por oficial de justiça, salvo necessidade de conhecimentos especializados. 2. A nomeação de perito é excepcional e deve ser justificada pelas particularidades do caso.

Legislação Citada:

CPC, art. 870, parágrafo único; CPC, art. 154, v.

Jurisprudência Citada:

- STJ, AgInt no AREsp 1.004.191/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 21/02/2017.
- STJ, AgInt no AREsp 908.417/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 17/11/2016.
- TJSP, AI 2225408-72.2023.8.26.0000, Rel. Des. Souza Lopes, j. 18/10/2023.
- TJSP, AI 2220154-21.2023.8.26.0000, Rel. Des. Lavínio Donizete Paschoalão, j. 17/10/2023.

1. Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto em razão da r. decisão copiada a fls. 238 (autos principais), que determinou que a avaliação do imóvel penhorado seja realizada por profissional da área.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sustenta a agravante que o art. 870, do CPC prevê que a avaliação dos bens penhorados deve ser feita, em regra, por oficial de justiça, e apenas se necessários conhecimentos especializados, por avaliador. No caso, não são necessários conhecimentos especializados, pois o imóvel é uma casa situada em local de fácil acesso e sem complexidade, de modo que a avaliação pode ser feita com base no valor médio de mercado na região, pesquisa imobiliária etc.

Recurso processado sem atribuição de efeito suspensivo (fls. 11) e não respondido.

É o relatório.

2. O agravo tem como propósito a reforma da decisão a seguir transcrita:

“Vistos. Expedido mandado de intimação ao endereço onde ocorreu a citação e não havendo comunicação de mudança de endereço nos autos, reputo intimada a executada,, nos termos do parágrafo único do art. 274 do CPC. Indefiro avaliação do imóvel por oficial de Justiça. Nos termos do artigo 870, parágrafo único do CPC, necessária é a avaliação por perito engenheiro que poderá atestar o estado de conservação do bem, as benfeitorias existentes e fazer comparação mercadológica, para que se evite venda por preço vil ou superestimado. Int.”.

O recurso comporta provimento.

Com efeito, para a avaliação do imóvel penhorado não se justifica escolha de peritos avaliadores, visto que o bem é imóvel sem particularidades que exijam grandes conhecimentos especializados.

Dispõem os art. 154, V e art. 870, ambos do Código de Processo Civil, que a avaliação, em regra, será feita por oficial de justiça, sendo que a necessidade de um avaliador especializado será de acordo com as peculiaridades de cada caso, conforme disposição expressa do parágrafo único do art. 870 do CPC.

Assim sendo, a nomeação de avaliação especializada é exceção.

A propósito já decidiu o colendo Superior Tribunal de Justiça:

“É admitida a avaliação de bem imóvel levado à hasta pública realizada por oficial de justiça, uma vez que tal avaliação não se restringe às áreas de arquitetura, engenharia ou agronomia. Precedentes”. (STJ - AgInt no AREsp 1.004.191/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/2/2017, DJe 7/3/2017).

“A determinação do valor de um imóvel depende principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, se for o caso, ser aferida por outros profissionais. Precedentes”. (STJ - AgInt no AREsp 908.417/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/11/2016, DJe 30/11/2016).

Este Egrégio Tribunal de Justiça também tem resolvido na mesma linha:

“Execução Avaliação de imóvel penhorado por oficial de justiça Admissibilidade Aplicação do art. 870 do CPC Recurso provido”. (17ª Câmara de Direito Privado, AI: 2225408-72.2023.8.26.0000, rel. Des. Souza Lopes, j. 18/10/2023).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Decisão que determinou que a avaliação de imóvel ocorresse por meio de perito avaliador e indeferiu a realização de pesquisas de bens em nome da esposa do executado - IRRESIGNAÇÃO DO EXEQUENTE - Cabimento - O artigo 870 do CPC possibilita que a avaliação seja realizada pelo oficial de justiça - Hipótese dos autos cuja avaliação do imóvel não demanda maiores qualificações técnicas - Avaliação de unidade autônoma de apartamento - Possibilidade de pesquisa e penhora de bens e valores da esposa do devedor executado, resguardada a meação sobre o patrimônio comum incidente sobre o produto da alienação - Bens adquiridos na constância do casamento regido pelo regime da comunhão parcial de bens de modo oneroso que, presumidamente, se comunicam -



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Inteligência do art. 1.658 do Código Civil - Execução que se processa no interesse do credor - Cônjuge que não integra a lide que poderá exercer seu direito de defesa pelas vias adequadas - Consignação de que a efetivação das pesquisas está subordinada à efetiva juntada nos autos de certidão de casamento atualizada do executado - DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO, com determinação.”. (38ª Câmara de Direito Privado, AI 2220154-21.2023.8.26.0000, rel. Des. Lavínio Donizete Paschoalão, j. 17/10/2023).

De tal maneira, impõe-se a reforma da decisão.

Ante o exposto, **dá-se** provimento ao recurso.

MIGUEL PETRONI NETO

Relator