



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394512

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2113265-72.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante ITAÚ UNIBANCO S/A, são agravados QUINTANA TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO LTDA e LAERTE QUINTANA.

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 Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente sem voto), ADEMIR BENEDITO E MIGUEL PETRONI NETO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

FÁBIO PODESTÁ

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO nº 2113265-72.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: ITAÚ UNIBANCO S/A

AGRAVADOS: QUINTANA TERRAPLENAGEM E PAVIMENTAÇÃO LTDA E
LAERTE QUINTANA

COMARCA: CAMPINAS

VOTO Nº 40391

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Decisão que, em execução por título extrajudicial, determinou que a avaliação de imóvel seja realizada por perícia – Pretensão à sua reforma – Admissibilidade – Avaliação que pode ser efetuada pelo oficial de justiça, considerando os princípios da celeridade processual, efetividade da execução e menor onerosidade ao exequente - Inteligência dos artigos 154, V e 870 do CPC – Decisão reformada - RECURSO PROVIDO.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **ITAÚ UNIBANCO S/A**, tirado contra a r. decisão copiada à fl. 13 (fl. 219 dos autos principais), que, em *“execução de título extrajudicial”* ajuizada pelo agravante, na parte objeto do recurso, determinou que a avaliação do imóvel não deve ser realizada por Oficial de Justiça, em razão de o Juízo não dispor de avaliador, devendo ser realizada, portanto, por perícia.

A requerer a antecipação da tutela recursal (fl. 1, último parágrafo), sustenta a agravante, em síntese: **(a)** *“(...) o art. 870 do CPC prevê que a avaliação do bem penhorado deve ser feita por oficial de justiça, e caso forem necessários conhecimentos especializados, por avaliador”* (fl. 2, quarto parágrafo); **(b)** *“No caso, sequer necessários conhecimentos especializados, pois trata-se de uma casa situada em local de fácil acesso e sem complexidade”* (fl. 2, quinto parágrafo); e **(c)** *“A avaliação por oficial de justiça trará mais efetividade, celeridade e economia*

ao processo, além de ser uma das atribuições do referido auxiliar, nos termos do art. 154 do CPC” (fl. 2, sexto parágrafo). Requer, assim, a reforma da r. decisão agravada, “determinando-se a avaliação do imóvel de matrícula nº 57.481 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP (art. 870 do CPC)” (fl. 4, segundo parágrafo).

Recurso tempestivo (fl. 221, autos principais) e preparado (fls. 14/15, destes).

É o relatório.

De início, dispensa-se a intimação dos agravados para apresentação de contraminuta, pois, como se verá, não ocorrerá cerceamento de defesa pela ausência do contraditório, uma vez que o resultado do julgamento não lhes trará qualquer prejuízo.

Ademais, conforme Enunciado 3 da Escola Nacional de Formação e Aperfeiçoamento de Magistrados (ENFAM): “É desnecessário ouvir as partes quando a manifestação não puder influenciar na solução da causa”.

O recurso comporta provimento.

Trata-se, na Origem, de *execução de título extrajudicial* fundamentada nos títulos indicados à fl. 1 dos autos principais.

Impugna o agravante a r. decisão copiada à fl. 13 (autos do agravo de instrumento), que, na parte objeto do recurso, determinou que a avaliação do imóvel deve ser realizada por perícia.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com efeito, compulsando os autos, verifica-se que razão assiste ao agravante.

Isso porque o processo de execução se desenvolve no interesse do credor, inexistindo óbice para realização da avaliação por oficial de justiça, que, inclusive, é a regra prevista no art. 870 do CPC, conferindo maior efetividade e celeridade ao ato.

Nesse sentido, a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça:

“EXECUÇÃO – Avaliação de bem imóvel – Determinação de juntada de declaração de corretores imobiliários e anúncios de referência – Inconformismo – A avaliação deve ser feita por Oficial de Justiça – Inteligência do art. 870 do Código de Processo Civil – Avaliação de bem imóvel que não exige conhecimento especializado – Diligência que pode ser efetivada pelo Auxiliar da Justiça, diligenciando junto a Imobiliárias da região - Decisão reformada - Recurso provido”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2291119-58.2022.8.26.0000; Relator Des. Heraldo de Oliveira; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/04/2023; Data de Registro: 13/04/2023, g.n.).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Decisão que determinou, para fins de avaliação de imóvel, a entrega, pelo exequente, de declaração de pelo menos três corretores imobiliários – Irresignação – Regra geral – Possibilidade de avaliação ser feita por oficial de justiça – Inexistência de comprovação da complexidade que enseje a realização da avaliação por perito – Ressalvada a possibilidade de o próprio oficial de justiça alegar a dificuldade ou complexidade, hipótese em que será cabível a nomeação de avaliador judicial ou mesmo determinação de perícia – Inteligência dos art. 870 e 871, ambos do CPC – Precedentes deste E. Tribunal – Decisão que determinou a realização de pesquisas junto ao Município para verificar a existência de débitos de natureza fiscal – Insurgência – Ônus não atribuído ao exequente pelo ordenamento jurídico – Inteligência dos arts. 798 e 799, ambos do CPC – Decisão reformada – RECURSO PROVIDO”. (TJSP; Agravo de Instrumento

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2125032-44.2024.8.26.0000; Relator Des. Jonize Sacchi de Oliveira;
Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª
Vara Cível; Data do Julgamento: 18/06/2024; Data de Registro:
18/06/2024, g.n.).

Ademais, não se verifica, no caso, qualquer motivo concreto ou documento que demonstre a necessidade de conhecimentos especializados, a fim de que seja necessária a nomeação de perito avaliador.

Assim, a avaliação do imóvel pode ser efetuada pelo oficial de justiça, considerando os princípios da celeridade processual, efetividade da execução e menor onerosidade ao exequente, conforme artigos 154, V e 870 do CPC, bem como a jurisprudência desta C. Câmara:

“AVALIAÇÃO - Imóvel urbano - Pedido de avaliação por oficial de justiça Possibilidade - Oficial de Justiça que possui atribuição de efetuar avaliações, nos termos dos artigos 154, inciso V e 870 do CPC ”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 ser aferida por outros profissionais” (STJ, AgRg no AI nº 1.382.226/SP (2011/0013089-0) Medida que atende aos princípios da celeridade processual, efetividade da execução e menor onerosidade ao exequente - Decisão reformada - Recurso provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2276065-86.2021.8.26.0000; Relator Des. Maia da Rocha; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/02/2022; Data de Registro: 03/02/2022, g.n.);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença. Bens imóveis penhorados. Avaliação por meio de oficial de justiça. Admissibilidade. Regra geral. Inteligência do art. 870 do CPC. O procedimento de avaliação deve se dar em consonância com os princípios da celeridade processual, efetividade da execução e menor onerosidade ao exequente. Precedentes. Decisão reformada. Recurso provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2260722-50.2021.8.26.0000; Relator Des. Décio Rodrigues; Órgão Julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 1ª Vara Cível; Data do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Julgamento: 02/02/2022; Data de Registro: 02/02/2022, g.n.).

Comporta, pois, reforma a r. decisão agravada, para o fim de determinar que a avaliação do imóvel seja efetuada por Oficial de Justiça, sendo desnecessária a realização de perícia.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao agravo de instrumento nos termos da fundamentação supra.

Observa-se que a oposição de embargos de declaração manifestamente protelatórios ensejará a condenação ao pagamento da multa prevista no § 2º do artigo 1.026 do Código de Processo Civil.

FABIO PODESTÁ

Relator