



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000398222

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2111179-02.2023.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante MARIA CRISTINA MICHELAN, é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, na parte conhecida, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), MARCELO IELO AMARO E CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

DANIELA MENEGATTI MILANO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2111179-02.2023.8.26.0000

Agravante/Executada: Maria Cristina Michelan

Agravado/Exequente: Banco Santander (Brasil) S.A.

Comarca: São Paulo - 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa

Juiz de 1ª Instância: Raphael Garcia Pinto

Voto nº 23255

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Rejeição de impugnação à avaliação do imóvel penhorado.

I - Inconformismo da executada - Alegada excessividade do valor definido.

II - Conhecimento em parte da insurgência recursal, com procedência em parte da porção conhecida, porém por fundamento diverso do alegado.

III - Questões relativas à própria execução já superadas em anteriores decisões e, até mesmo, recursos precedentes - Não conhecimento.

IV - Avaliação do imóvel penhorado realizada por Oficial de Justiça - Possibilidade, em tese, conforme autoriza o Código de Processo Civil - Necessidade, entretanto, diante das características próprias do bem, de perícia - Ausência de qualificação técnica do servidor - Necessidade de nomeação de perito judicial dotado de conhecimentos técnicos ou especializados.

V - Inocorrência de má-fé das partes.

VI - Decisão reformada em parte - Recurso conhecido em parte e, na extensão conhecido, provido em parte.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 1.937/1.938 dos autos originários, que, em execução de título extrajudicial, rejeitou a impugnação apresentada pela executada à avaliação do imóvel penhorado.

A executada, ora agravante, sustenta, pelas razões de fls. 1/31, em síntese, que foi atribuído valor excessivo ao imóvel penhorado, não se considerando a ameaça de ruína do prédio, em razão do deslizamento de terra ocorrido 30/01/2022, fato que deprecia o

valor de venda, havendo ainda débito atrasado do IPTU no montante de R\$ 221.350,39, reduzindo o valor para R\$ 492.000,00; que o próprio Banco juntou laudo de avaliação, por ele elaborado, segundo o qual o imóvel seria avaliado em R\$ 625.000,00; que não é proprietária do imóvel hipotecado, mas fiel depositária, desde a penhora do imóvel em 01/12/2020; que a decisão é ilegal, por ter havido incorreta interpretação da Lei nº

5.741/71 e da jurisprudência; que o artigo 145, V, do Código de Processo Civil dispõe haver suspeição do juízo interessado no julgamento do processo em favor de qualquer das partes; que a avaliação do imóvel penhorado feita pelo oficial de justiça desconsidera os parâmetros colocados e provados nos autos; que a decisão manipula o disposto no artigo 805 do Código de Processo Civil.

Ao final, a executada pede a concessão do efeito suspensivo e a reforma da decisão, para a finalidade de: declaração da extinção da execução originária; declaração da prevalência da aplicação da norma especial da Lei nº 5.741/71 sobre a norma geral dos artigos 789 e 876 do Código de Processo Civil; declaração da prevalência do valor correto da avaliação do imóvel penhorado, o montante de R\$ 492.000,00; condenação do Banco ao pagamento da multa do artigo 940 do Código Civil e da indenização dos artigos 80 (incisos V, VI e VII) e 766 do Código de Processo Civil (pela promoção de execução por título extrajudicial nos autos da execução hipotecária); e proibição do Banco de falar nos autos, o que causa tumulto processual e configura litigância de má-fé.

Recurso tempestivo, com o recolhimento das custas devidas.

Deferido o efeito suspensivo postulado (fls. 82/83), o agravado apresentou contraminuta, arguindo preliminar de não conhecimento.

É o relatório.

Em primeiro passo, observo ter sido o recurso distribuído em 10/05/2023. Anoto, no entanto, ter assumido a cadeira desta Colenda 16ª Câmara de Direito Privado em 03/04/2025, tendo recebido a conclusão dos autos em 07/04/2025.

Ainda em passo inicial, anota-se vingar, ao menos em parte, a preliminar de não conhecimento arguida pelo agravado em contraminuta.

Com efeito, as questões referentes à pretendida extinção da execução originária já foram objeto de decisões precedentes nos autos originários, já tendo sido dirimidas nos agravos de instrumento nº 2207367-28.2021.8.26.0000 e 2256155-39.2022.8.26.0000, não comportando nova análise.

Não se conhece, pois, desta porção do recurso.

Na parte conhecida, entretanto, o recurso comporta acolhimento, em parte, porém por motivação diversa daquela esposada pela agravante.

Requerida pelo exequente a avaliação do imóvel penhorado e realizada esta por Oficial de Justiça (fls. 1.910 dos

autos de origem), a executada apresentou impugnação, arguindo o excesso, conforme as mesmas razões do presente recurso (fls. 1.911/1.913 dos referidos autos), sobrevindo a decisão recorrida.

Sobre o tema, colaciona-se a lição de Humberto Theodoro Júnior:

“O sistema tradicional do processo civil, ao tempo do CPC/1973, atribuía a avaliação dos bens penhorados a um perito nomeado pelo juiz que desempenhava sua função depois que fosse superado o estágio dos embargos do executado. Com a reforma da lei nº 11.382/2006, o encargo processual foi imputado ao oficial de justiça. O mandado executivo, a ser por ele cumprido, compreende a citação, a penhora e a avaliação, conforme previa o artigo 652 do CPC/1973, disposição mantida no NCPC (art. 829). O mandado de citação, portanto, deve conter o prazo para pagamento, a quantia a ser paga, além da ordem para penhora e avaliação de bens, que será cumprido pelo oficial de justiça, independentemente de nova decisão judicial, tão logo seja verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado (art. 829, § 1º).

O oficial de justiça, porém, não procederá à avaliação nos seguintes casos:

(a) quando forem necessários conhecimentos especializados para apuração do valor dos bens penhorados (art. 870, parágrafo único);

(b) nos casos em que a avaliação de certos bens é dispensada pela lei (art. 871).

(...).

A perícia avaliatória, para efeitos executivos, todavia,

não vede sujeitar-se a rigores de uma prova técnica mais complexa, em que as partes formulam quesitos e indicam assistentes técnicos. Para efeito da execução por quantia certa, a perícia é singela, limitando-se à atribuição de valores aos bens penhorados, A lei quer que a diligência se realize no menor prazo possível, cabendo ao juiz que a ordena fixar prazo nunca superior a dez dias para entrega do respectivo laudo. Não há, por isso mesmo, que se dilatar o cumprimento da medida com formulação de quesitos e designação de assistentes técnicos.” (THEODORO JUNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil – Volume III – 50ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2017, p. 538/539).

Com efeito, a avaliação, regulada pelo Código de Processo Civil nos artigos 870 e seguintes, é ato fundamental na execução e tem por finalidade estimar o valor do bem penhorado, garantindo que o executado não seja prejudicado e que todos os interessados tomem conhecimento do valor aproximado do bem, proporcional ao débito exequendo, com vistas a se evitar excesso.

Entretanto, há de se ter em mente que, mesmo que a avaliação possa ser realizada por Oficial de Justiça no momento do cumprimento do mandado de penhora, conforme prevê a lei processual vigente, a qual estimula a prática de atos de modo concentrado a fim de que o processo encontre seu desfecho no menor espaço de tempo, há casos que requerem um técnico especializado, de confiança do Juízo.

Efetivamente, na hipótese em tela, não resta dúvida de que o servidor oficiante, apesar de diligente, não possui qualificação técnica para avaliar o imóvel penhorado, segundo o valor real de mercado, como se faz necessário.

Reclama a executada que a avaliação não teria considerado circunstâncias próprias do imóvel, como, por exemplo, a existência de débitos fiscais e de taxas condominiais, além da alegada depreciação causada por deslizamento de terra oriunda do imóvel contíguo, no qual estaria construída uma escola.

Há de se considerar ainda a enorme discrepância entre os valores estimados pelas partes, concordando o exequente com a avaliação estipulada pelo servidor, de R\$ 1.200.000,00, e indicando a executada um valor de R\$ 492.000,00.

Deste modo, na espécie - a despeito da inusitada e, bem assim, conforme esposado pela decisão recorrida, infundada arguição da executada de prejuízo pela avaliação excessiva -, pela natureza do bem penhorado, a referida avaliação há de ser feita por perito judicial dotado de conhecimentos técnicos ou especializados (engenheiro civil ou arquiteto), como estabelece o artigo 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Ressalta-se interessar a todos os envolvidos uma correta e completa avaliação do bem, configurando tal procedimento não só a entrega satisfatória e tempestiva da prestação jurisdicional, na defesa do direito do credor, como também no estrito e necessário gravame do devedor, em esmerada aplicação do artigo 805 do referido Código Processual, prestigiando-se o princípio da menor onerosidade e evitando-se, também, o indesejável enriquecimento sem causa.

Destarte, comporta o presente recurso, na extensão conhecida, provimento, não para acolher a pretensão da

agravante de fixação do valor por ela indicado (daí a procedência em parte da insurgência no aspecto conhecido), mas para que se proceda, na instância de origem, à avaliação do imóvel penhorado por meio de perícia.

Para tanto, deve o curso da execução permanecer suspenso, não se admitindo a alienação do imóvel até que se realize sua avaliação por perito idôneo, o que, com fundamento nos artigos 156 e 870 do Código de Processo Civil, ora se determina, de modo que, em primeiro grau, se faça a nomeação, à custa do exequente, de avaliador com habilitação técnica e legal para o mister.

Por fim, conforme já anotado no precedente agravo de instrumento interposto pela mesma agravante (AI nº 2256155-39-2022.8.26.0000), julgado na mesma oportunidade em que o presente, não se vislumbra a má-fé imputada por uma parte à outra, não cabendo nenhuma condenação, por ora, sob tal rubrica.

Ante o exposto, pelo meu voto, conhecendo-o em parte, na extensão conhecida, **DOU PROVIMENTO EM PARTE** ao recurso.

DANIELA MENEGATTI MILANO
Relatora