



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000399437

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2047476-29.2025.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante ITAÚ UNIBANCO S/A, são agravados LORETTA BORSARI IALONGO e ENNIO IALONGO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da(o) 12ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso, com ressalva. V.U.", de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Excelentíssimos Desembargadores JACOB VALENTE (Presidente sem voto), CASTRO FIGLIOLIA E MARCO PELEGRINI.

São Paulo, 25 de abril de 2025

(assinatura digital)

SANDRA GALHARDO ESTEVES

Desembargadora – Relatora.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 39.787

Agravo de Instrumento nº 2047476-29.2025.8.26.0000

Comarca de Guarujá / 2ª Vara Cível

Juiz(a): Gladis Naira Cuvero

Agravante(s): Itaú Unibanco S/A

Agravado(a)(s): Leão & Jetex Indústria Têxtil Ltda; Ennio Ialongo; Loretta Borsari Ialongo; e Franco Ialongo

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE BEM IMÓVEL. EXPEDIÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA PARA AVALIAÇÃO DO BEM. DETERMINAÇÃO DE QUE O BEM FOSSE AVALIADO POR PERITO JUDICIAL. INCONFORMISMO RECURSAL MANIFESTADO PELO EXEQUENTE, SOB O ARGUMENTO DE QUE O IMÓVEL DEVERÁ SER AVALIADO POR OFICIAL DE JUSTIÇA. ACOLHIMENTO.

A lei prevê que a avaliação deverá ser feita por Oficial de Justiça, salvo se forem necessários conhecimentos especializados, hipótese em que o juiz nomeará avaliador (CPC, art. 870). Por ora, não se vislumbra hipótese (dúvida acerca do real valor do bem) que justifique a nomeação de perito e o dispêndio, pelo exequente, do adiantamento dos honorários. O Oficial de Justiça poderá se valer de pesquisas em imobiliárias locais para o cumprimento de seu mister. Além disso, nos tempos atuais, com o avanço da tecnologia da informação, tem sido possível a verificação de ofertas imobiliárias através de simples pesquisas à rede mundial de computadores. Não obstante, tal nomeação poderá ocorrer de forma excepcional, desde que demonstrada ou constatada pelo próprio Oficial nomeado a impossibilidade de realização da avaliação sem conhecimentos específicos, técnicos ou científicos.

Agravo provido, com ressalva.

Vistos,

1. Trata-se de recurso de Agravo, interposto sob a forma de instrumento, contra a r. decisão que, nos autos da carta precatória expedida para avaliação de bem imóvel penhorado nos autos da ação de execução que ITAÚ UNIBANCO S/A move em face de LEÃO & JETEX INDÚSTRIA TÊXTIL LTDA; ENNIO IALONGO; LORETTA BORSARI IALONGO; e FRANCO IALONGO, determinou que a avaliação seja feita por perito judicial.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
12ª Câmara de Direito Privado

Cuida-se de ação de execução aparelhada com cédula de crédito bancário, por meio da qual o exequente pretende ver satisfeito o crédito de R\$2.817.747,64 (vál. p/ set/2023).

Foi penhorado o imóvel matriculado sob o nº 47.362 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá.

O nobre magistrado *a quo* determinou que o exequente comprovasse o valor de mercado do imóvel penhorado, por meio da apresentação de – pelo menos – duas declarações de corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

Aquela decisão foi desafiada por recurso de Agravo de Instrumento, ao qual deu-se provimento para determinar que a avaliação fosse feita por Oficial de Justiça, salvo se fossem necessários conhecimentos especializados, hipótese em que o juiz nomearia avaliador (TJSP; Agravo de Instrumento 2217894-34.2024.8.26.0000; Relatora SANDRA GALHARDO ESTEVES; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 28/08/2024).

Expediu-se carta precatória à Comarca do Guarujá para avaliação do imóvel.

O nobre magistrado do Juízo deprecado entendeu inviável a avaliação por Oficial de Justiça na Comarca do Guarujá. E, assim, determinou que a avaliação seja feita por perito judicial.

Inconformado, o exequente recorre. Alega, em suma, que o imóvel deve ser avaliado por Oficial de Justiça. Pugna pelo provimento do recurso para reforma da r. decisão agravada.

O recurso foi recebido com atribuição de efeito suspensivo.

Contraminuta às pp. 56/61.

É o relatório do essencial.

2. O recurso comporta provimento.

A lei prevê que a avaliação deverá ser feita por Oficial de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

12ª Câmara de Direito Privado

Justiça, salvo se forem necessários conhecimentos especializados, hipótese em que o juiz nomeará avaliador (CPC, art. 870).

Nesse sentido: TJSP; Agravo de Instrumento 2162397-40.2021.8.26.0000; Relator CASTRO FIGLIOLIA; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 24/11/2021; TJSP; AI nº 2038564-19.2020.8.26.0000; Rel. Des. WALTER BARONE; j. em 27/05/2020; TJSP; AI nº 2145388-36.2019.8.26.0000; Rel. Des. RENATO RANGEL DESINANO; j. em 24/07/2019; TJSP; AI nº 2155531-21.2018.8.26.0000; Rel. Des. HÉLIO NOGUEIRA; j. em 23/08/2018.

Por ora, não se vislumbra hipótese (dúvida acerca do real valor do bem) que justifique a nomeação de perito e o dispêndio, pelo exequente, do adiantamento dos honorários.

O Oficial de Justiça poderá se valer de pesquisas em imobiliárias locais para o cumprimento de seu mister.

Além disso, nos tempos atuais, com o avanço da tecnologia da informação, tem sido possível a verificação de ofertas imobiliárias através de simples pesquisas à rede mundial de computadores.

Não obstante, tal nomeação poderá ocorrer de forma excepcional, desde que demonstrada ou constatada pelo próprio Oficial nomeado a impossibilidade de realização da avaliação sem conhecimentos específicos, técnicos ou científicos.

3. Em face do exposto, dá-se provimento ao Agravo, para determinar que a avaliação seja feita por Oficial de Justiça, ressalvada a possibilidade de nomeação de perito avaliador se demonstrada ou constatada pelo próprio Oficial nomeado a impossibilidade de realização da avaliação sem conhecimentos específicos, técnicos ou científicos.

(assinatura digital)

SANDRA GALHARDO ESTEVES

Desembargadora – Relatora.