



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000410103

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2011359-39.2025.8.26.0000, da Comarca de Peruíbe, em que é agravante BANCO BRADESCO S/A, são agravados ARINEZ SUPERMERCADO LTDA. e GESSIANE OLIVEIRA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente sem voto), ERNANI DESCO FILHO E SERGIO GOMES.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

HÉLIO MARQUEZ DE FARIAS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AI: 2011359-39.2025.8.26.0000
Comarca: Peruíbe
Juízo de origem: 2ª Vara
Juiz prolator: Danielle Camara Takahashi Cosentino Grandinetti
Processo: 1004722-95.2023.8.26.0441
Agravante: Banco Bradesco S/A
Agravados: Arinez Supermercado Ltda. e Gessiane Oliveira Silva

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE DEFERIU A PENHORA DE IMÓVEL. RECURSO DO EXEQUENTE, PROVIDO EM PARTE. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de instrumento contra a decisão que determinou a penhora de imóvel da coexecutada. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Possibilidade de avaliação por oficial de Justiça. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Existência de previsão legal de avaliação por oficial de justiça, salvo se forem necessários conhecimentos especializados, quando será realizada por perito. 4. Possibilidade de intimação de coproprietário neste momento processual. IV. DISPOSITIVO 4. Recurso parcialmente provido. Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 870.

VOTO Nº 33661

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 244/246, complementada pela de fls. 302, dos autos da ação de execução de título extrajudicial, que deferiu “a penhora requerida a fls. 196/197 de 50% (cinquenta por cento) do imóvel descrito na matrícula nº 30.823 do Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe (fls. 199), em nome de Gessiane Oliveira Silva”.

Alega o agravante que “inexiste previsão legal que determine, ao menos neste momento processual (penhora de imóvel), a

intimação de todos os coproprietários (CPC, art. 799), de modo que a manutenção do decisum que impôs tal obrigatoriedade acarretaria demasiada morosidade desnecessária”.

Sustenta que “o legislador pátrio, ao estabelecer as regras acerca da avaliação dos bens para posterior praxeamento, visando a satisfação do crédito posto em Execução, estabeleceu que, como regra, a avaliação deverá ser realizada pelo Oficial de Justiça. E, em exceção, apenas quando forem necessários conhecimentos especializados, e o valor da execução comportar, o Juiz nomeará avaliador para o cumprimento da medida. Data vênia, inexistente previsão legal para atribuir ao Exequente o ônus de providenciar a avaliação dos bens que se pretende levar à leilão”.

Requer a concessão de efeito suspensivo ativo e “que esta douta Câmara conheça do presente recurso, dando provimento ao reclamo manejado na forma de agravo de instrumento, tudo para que reforme parcialmente a r. decisão Agravada, suprimindo a CONTRADIÇÃO evidenciada, para acolher a pretensão do Banco Agravante, reconhecendo a desnecessidade de intimação dos coproprietários, mantendo-se, apenas e tão somente, a necessidade de intimação da Agravada, nos termos do que dispõe o artigo 799 e 842, ambos do Código de Processo Civil, bem como determinando que a avaliação do imóvel constrito seja realizado por Oficial de Justiça, nos termos do que preconiza o art. 870 do CPC”.

Recurso tempestivo, preparado e distribuído por prevenção em virtude da distribuição anterior do agravo de instrumento n. 2367430-22.2024.8.26.0000.

Deferido o pedido de efeito suspensivo ativo às fls.

15/17.

Dispensadas as informações do d. Juízo de origem.

Contraminuta às fls. 21/28.

É o relatório.

Cuida-se de ação de execução de título extrajudicial ajuizada por Banco Bradesco S/A em face de Arinez Supermercado Ltda. e Gessiane Oliveira Silva.

Busca o exequente a satisfação de seu crédito de R\$ 181.997,79 atualizado até novembro de 2023, referente a aditamento de cédula de crédito bancário inadimplida.

Consta dos autos que foi determinada a penhora de imóvel em nome da coexecutada Gessiane (fls. 244/246).

Os embargos declaratórios foram rejeitados às fls. 302.

Desta decisão recorre o agravante.

Inicialmente, alegam os agravados em sua contraminuta que o recorrente teria deixado de cumprir o disposto no art. 1.016, IV, do CPC, o que ensejaria o não conhecimento do recurso.

Verifica-se dos autos do recurso que referido requisito foi devidamente cumprido pelo agravante (fls. 11) e o contraditório foi respeitado, com a intimação dos agravados para apresentação de contraminuta, que o fizeram às fls. 21/28.

Não houve qualquer prejuízo aos agravados com a decisão recorrida, razão pela qual não há nulidade (art. 282, §1º, do CPC).

Por esta razão, não vislumbro irregularidade a ensejar o não conhecimento do recurso.

Assim, rejeito a preliminar suscitada pelo recorrido.

Passo à análise do mérito recursal.

O juízo de origem determinou a avaliação do imóvel penhorado a pedido do próprio exequente, cabendo a ele *“comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência”*.

Em regra, a avaliação é realizada por oficial de justiça, nos termos do art. 870 do CPC.

Neste sentido o seguinte julgado desta Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Decisão que indeferiu avaliação de imóvel por oficial de justiça. Insurgência do Exequente. Cabimento. Avaliação dos bens que é realizada, em regra, por oficial de justiça (CPC, art. 870). Nomeação de perito apenas quando imprescindíveis conhecimentos especializados. Executados não demonstraram, de forma concreta, a necessidade. Argumentos deduzidos que se revelam, em sua maioria, genéricos. Imóvel de dimensões consideráveis, por si só, não justifica o estudo especializado. Possibilidade de posterior impugnação, com realização de nova avaliação, inclusive pericial, em caso de erro ou dúvida fundada sobre o valor atribuído (CPC, art. 873). Precedentes do c. STJ e desta e. Corte. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2167712-78.2023.8.26.0000; Relator (a): Ernani Desco Filho; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/12/2023; Data de Registro: 04/12/2023).

Assim, a decisão recorrida merece reforma neste ponto.

Com relação à determinação de intimação dos coproprietários acerca da penhora, não há impedimento legal à decisão do juízo, ainda que a previsão legal seja de intimação por ocasião da alienação (art. 899 do CPC).

Rejeito o pedido.

Neste contexto, a decisão recorrida merece reparo em parte.

Pelo exposto, dou parcial provimento ao recurso, para autorizar a avaliação do imóvel por oficial de justiça, nos termos do art. 870 do CPC.

HÉLIO MARQUEZ DE FARIAS
Relator