



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000411148

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066930-92.2025.8.26.0000, da Comarca de Valinhos, em que é agravante ITAÚ UNIBANCO S/A, são agravados ADMIR JOSÉ MARINANGELO FILHO ME e ADMIR JOSÉ MARINANGELO FILHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 CARLOS ABRÃO (Presidente) E LUIS FERNANDO CAMARGO DE BARROS VIDAL.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

THIAGO DE SIQUEIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 60.158

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2066930-92.2025.8.26.0000

COMARCA DE VALINHOS

AGVTE.: ITAÚ UNIBANCO S/A

AGVDOS.: ADMIR JOSÉ MARINANGELO FILHO ME e OUTRO

INTERDOS.: MARIA TEREZA ZEM MARIANGELO e OUTRO

Agravo de Instrumento – Execução de título extrajudicial – Decisão que determinou a apresentação de declaração de três corretores imobiliários para comprovar a cotação do bem penhorado no mercado – Pretensão de que a avaliação seja feita pelo oficial de justiça, nos termos do art. 870 do CPC – Cabimento – Avaliação de imóvel residencial despida de complexidade - Ausência de óbice que justifique o indeferimento da pretensão elencada como uma das atribuições do oficial de justiça - Recurso provido.

O presente agravo de instrumento foi interposto contra a r. decisão (fl. 10) que, em execução de título extrajudicial, determinou ao agravante a comprovação da *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.*

Insurge-se o agravante, alegando que não é seu encargo realizar a avaliação do bem penhorado, o que deve ser feito através de Oficial de Justiça, ou, excepcionalmente, por perito, nos termos do art. 870 do CPC. Ressalta que o imóvel está situado em local de fácil acesso e inexistente complexidade. Colaciona jurisprudência em defesa de seus argumentos. Postula a antecipação da tutela recursal e a reforma da decisão, determinando-se que a avaliação seja feita por oficial de justiça.

Recurso preparado, instruído e recebido somente com o efeito suspensivo. Não houve apresentação de contraminuta (fl. 53).

É o relatório.

Trata-se, no presente caso, de execução de

título extrajudicial, lastreada em Cédula de Crédito Bancário decorrente de Confissão de Dívida, visando o recebimento de um crédito no valor de R\$ 178.482,66, que não foi adimplido pelos executados.

O agravante requereu a penhora sobre a parte ideal do imóvel objeto da matrícula nº 11.426 do CRI de Pedreira, pertencente ao executado Admir José Mariangelo Filho, ora agravado, o que foi deferido à fls. 400/401 (dos autos de origem), e, posteriormente, foi proferida a decisão recorrida determinando, para fins de avaliação, que o exequente comprove a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários.

Em que pese este respeitável entendimento, a r. decisão merece reparo.

Nos termos do art. 870 do Código de Processo Civil:

A avaliação será feita pelo oficial de justiça.

Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.

No caso vertente, não se verifica qualquer óbice à realização da avaliação do imóvel penhorado pelo oficial de justiça em detrimento de ser feita por corretores imobiliários, como determinado na decisão recorrida, uma vez que, dessa forma, o valor será obtido por profissional de confiança do juízo, trazendo, inclusive, maior segurança e credibilidade à referida avaliação. Ademais, esta poderá ser feita a partir da comparação com o valor de mercado de imóveis similares e situados na mesma região.

Cabe observar, ainda que a avaliação está dentre as atribuições conferidas ao oficial de justiça, conforme contido no inciso V, do art. 154, do CPC e visa dar maior celeridade e efetividade ao procedimento executivo.

A esse respeito, a jurisprudência deste E. TJSP:

Execução de despesas condominiais. A

avaliação do imóvel deverá ser feita pelo oficial de justiça, nos termos do art. 870 do CPC, pois, tratando-se de apartamento, não se antevê a necessidade de conhecimentos especializados. O meirinho, portanto, poderá diligenciar junto a proprietários de unidades condominiais do mesmo prédio e/ou realizar pesquisa em imobiliárias da região. Medida que, ademais, atende ao princípio da menor onerosidade (art. 805 do CPC). Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2234298-34.2022.8.26.0000; Relator (a): Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/10/2022; Data de Registro: 17/10/2022)

Agravo de instrumento - Execução de título extrajudicial - Decisão agravada que determinou ao exequente a apresentação de três laudos e de anúncios publicitários, para a avaliação do imóvel – Agravante que pretende a avaliação do bem por oficial de justiça, nos termos do art. 870 do CPC – Possibilidade – Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2136901-72.2022.8.26.0000; Relator (a): Marco Fábio Morsello; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taboão da Serra - 2ª V. CÍVEL; Data do Julgamento: 11/10/2022; Data de Registro: 11/10/2022)

ARRENDAMENTO MERCANTIL – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DETERMINAÇÃO DE COMPROVAÇÃO DO VALOR DO BEM, COM TRÊS AVALIAÇÕES - DESNECESSIDADE – INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL – RECURSO PROVIDO. Indicado bem imóvel à penhora, a avaliação do mesmo deve ser feita por Oficial de Justiça, ou por avaliador nomeado pelo juízo, conforme disposto no art. 870 e seu parágrafo único do novo CPC/2015. (TJSP; Agravo de Instrumento 2202517-96.2019.8.26.0000; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Dois Córregos - 1ª Vara; Data do Julgamento: 12/12/2019; Data de Registro: 12/12/2019)

Ressalte-se, ainda, que o valor do bem a ser estimado pelo oficial de justiça poderá ser objeto de impugnação das partes e, caso haja necessidade, poderá, então, ser nomeado perito para tanto.

Conclui-se, portanto, que a irresignação do agravante merece ser acolhida para determinar que a avaliação do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imóvel penhorado seja realizada por oficial de justiça.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.

Thiago de Siqueira
Relator