



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414878

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2120265-26.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante LOUIS DREYFUS COMPANY BRASIL S/A, são agravados ITA BRASIL EXPORTADORA DE CAFÉ EIRELI e ANDERSON JORGE VIEIRA ABDO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAMPOS MELLO (Presidente sem voto), NUNCIO THEOPHILO NETO E HÉLIO NOGUEIRA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ROBERTO MAC CRACKEN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 50250

AGRV.Nº: 2120265-26.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

AGTE. : LOUIS DREYFUS COMPANY BRASIL S/A

AGDO. : ITA BRASIL EXPORTADORA DE CAFÉ EIRELI

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO – PRETENSÃO À NULIDADE DA AVALIAÇÃO REALIZADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA E ACEITAÇÃO DO VALOR INDICADO PELA AGRAVANTE OU NOVA AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL POR PERITO JUDICIAL – APLICAÇÃO DOS ARTIGOS 870 E 873 AMBOS DO CPC – PARTE RECORRENTE QUE NÃO IMPUGNOU A AVALIAÇÃO REALIZADA ANTERIORMENTE POR OFICIAL DE JUSTIÇA, BEM COMO NÃO COMPROVOU OS REQUISITOS DO ART. 873 DO CPC – RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra r. decisão interlocutória de fls. 717/718 dos autos principais, proferida em ação de execução promovida pela agravante m face dos agravados, na qual indeferiu jo pedido de acolhimento do valor indicado ou nova avaliação, nos seguintes termos: “*Vistos. Fls. 704/712: Na forma do art. 871, inciso I do Código de Processo Civil, não se procederá avaliação se houver aceite da estimativa da outra parte. A jurisprudência não tem admitido a aceitação tácita da parte adversa, confira-se: AGRADO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Decisão que determinou a avaliação do imóvel penhorado por perito judicial, para fins de alienação. Irresignação do exequente. Alegação de que não houve impugnação da avaliação por ele apresentada. Pleito de incidência do disposto no art. 871, inciso I, do Código de Processo Civil. Descabimento. Impossibilidade de aceitação tácita pelo*

executado. Caso em que a avaliação se deu por escritura pública, em que o valor do imóvel remonta ao ano de 2.012, tendo havido tão somente a atualização de tal montante pelo IGPM. Cabe ao Juiz requerer a imputação real do valor do bem. Precedente. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.(TJSP; Agravo de Instrumento 2202758-02.2021.8.26.0000; Relator (a):Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes -2ª Vara da Família e das Sucessões; Datado Julgamento: 19/05/2022; Data de Registro: 19/05/2022) Considerando a avaliação realizada por especialista restou homologada pelo juízo da precatória, descabe o acolhimento do valor atribuído pelo exequente. Mantenho o valor outrora homologado. Intime-se o exequente para dar prosseguimento ao feito no prazo de 15 dias, nada vindo, arquivem-se. Int..”

Inconformada, a agravante, em suma, pugna pela reforma da r. decisão guerreada, a fim de que seja aceito o valor indicado no Laudo Técnico apresentado pela LDC ou, subsidiariamente, seja determinada a realização de nova avaliação judicial, desta ver por Perito Judicial capacitado.

Às fls. 170 dos autos fora determinado o processamento do presente recurso.

Dispensada a intimação dos agravados, tendo em vista que não ofende o princípio do contraditório já que ausente prejuízo.

É o relatório.

Com o devido respeito, o presente recurso de agravo de instrumento não merece provimento.

A regra geral é de que a avaliação será realizada pelo oficial de justiça, salvo se necessários conhecimentos técnicos especializados, caso em que o juiz nomeará avaliador.

É o que prevê o artigo 870 do Código de Processo Civil: “A avaliação será feita pelo oficial de justiça.”

A lei processual civil prevê, portanto, como regra, a avaliação por oficial de justiça, de modo a evitar a onerosidade e simplificar a execução, em atenção ao princípio da economia processual, visando observar ainda a eficácia da tutela jurisdicional no tempo adequado, em obediência ao princípio da celeridade processual.

A exceção está no parágrafo único de referido artigo que disciplina que: “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.”

Ainda, o artigo 873 do Código e Processo Civil disciplina que “É admitida nova avaliação quando: I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador; II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem; III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.”

No caso dos autos, com a devida vênia, se verifica que a avaliação foi realizada por Oficial de Justiça, não se vislumbrando a necessidade de conhecimentos específicos para proceder à avaliação do imóvel por perito judicial.

Ademais, conforme disposição legal, a

agravante não comprovou erro na avaliação ou dolo, que houve alteração do valor e não foi demonstrada dúvida sobre o valor atribuído.

Não obstante, com a ciência da avaliação pela agravante, bem como por manifestar que estaria aguardando o leilão designado (fls. 490 dos autos principais) tem-se que a recorrente implicitamente concordou com o laudo apresentado.

Por fim, ao caso, deve ser aplicado o entendimento de que ocorreu a preclusão temporal, já que a agravante não impugnou o laudo avaliatório no momento adequado.

Ademias, somente o elevado valor de um imóvel não pode ser requisito essencial para que a avaliação seja procedida por perito avaliador.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL DE TITULARIDADE DO COEXECUTADO PESSOA FÍSICA. PRETENDIDA AVALIAÇÃO POR MEIO DE OFICIAL DE JUSTIÇA. POSSIBILIDADE. IMÓVEL URBANO CUJAS CARACTERÍSTICAS INDICAM A APARENTE PRESCINDIBILIDADE DE CONHECIMENTOS TÉCNICOS PARA AFERIÇÃO DE SEU VALOR. NA EVENTUALIDADE DE SE DIVISAR INCONGRUÊNCIA, PODERÁ O MAGISTRADO, SE FOR O CASO, DETERMINAR A RENOVAÇÃO DA DILIGÊNCIA, INCLUSIVE COM A NOMEAÇÃO DE PERITO. - RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2115570-68.2021.8.26.0000; Relator (a):

Edgard Rosa; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/05/2021; Data de Registro: 26/05/2021).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. SUBSTITUIÇÃO DA PENHORA. Imóvel substituído avaliado por corretor de imóvel. A avaliação deve ser feita pelo oficial de justiça, ou perito judicial, se aquele não tiver conhecimento técnico para tanto, nos termos do artigo 870 do Código de Processo Civil, não sendo admissível a nomeação de avaliadores particulares, os quais poderão contribuir como assistentes técnicos, se o caso. Determinação de nova avaliação, por oficial de justiça. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2110712-91.2021.8.26.0000; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/06/2021; Data de Registro: 23/06/2021).

“Agravo de Instrumento – Ação de Execução de Título Extrajudicial – Cotas condominiais vencidas e devidas - Imóvel penhorado – Avaliação por perito judicial – Determinação impugnada pelo exequente, propugnando a avaliação por Oficial de Justiça, em vista à regra geral – Admissibilidade - Art. 870, caput, do CPC – Decisão reformada - Agravo provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2282123-42.2020.8.26.0000; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/06/2021; Data de Registro: 21/06/2021).

“EXECUÇÃO – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – COTAÇÃO DO MERCADO – AGRAVO DE INSTRUMENTO - Decisão que indefere o pedido do exequente para avaliação do imóvel penhorado por anúncios de internet e determina a realização de perícia – Insurgência do exequente – Cabimento – Avaliação que pode ser feita pelo oficial de justiça, nos termos do artigo 870, caput, do CPC ou por estimativa a ser providenciada pelo próprio exequente, nos termos do art. 871, IV, do CPC (cotação do valor de mercado) – Hipótese em que tal providência pode ser objeto de embargos e de impugnação e, se for o caso, de nova avaliação por meio de perícia – Decisão reformada. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2006693-05.2019.8.26.0000; Relator (a): Marino Neto; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2019; Data de Registro: 25/02/2019).

Ante o exposto, nega-se provimento ao presente recurso de agravo de instrumento.

Roberto Mac Cracken

Relator