



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423564

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2105297-88.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes MARIA SANTANA FERNANDES ANDRADE e FERNANDO DE ANDRADE, são agravados YEH KUANG HSIANG e YEH CHI CHENG.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) e SÁ DUARTE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2105297-88.2025.8.26.0000

AGRAVANTES: FERNANDO DE ANDRADE E OUTRO

AGRAVADO: YEH CHI CHENG

COMARCA: SÃO PAULO - FORO REGIONAL DE SANTANA

7ª VARA CÍVEL

MM. JUIZ(A) DE DIREITO: FABIANA TSUCHIYA

VOTO Nº 27.336

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Insurgência contra decisão que determinou a avaliação por estimativa do imóvel penhorado. Possibilidade de realização de avaliação por Oficial de Justiça (art. 870 do CPC). Perícia que deverá ser realizada apenas se houver posteriormente impugnação fundamentada do executado (art. 873 do CPC). Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão copiada a fls. 470/471, a qual determinou a avaliação por estimativa do imóvel objeto de penhora nos autos.

Sustentam os agravantes que o imóvel penhorado necessita de avaliação por perito técnico, nos moldes da Resolução COFECI nº 1.066/2007, pois, se feita por Oficial de Justiça, poderá causar graves prejuízos aos executados. Diante do exposto, requer a reforma da decisão impugnada e a concessão da tutela de urgência recursal.

Recurso tempestivo e preparado.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Dispensar a intimação da parte agravada para apresentar contraminuta a este agravo, porquanto o julgamento de imediato deste recurso não lhe causará prejuízo processual.

Quanto ao mais, o recurso preenche os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.015 do Código de Processo Civil. Foram trazidos à baila os fundamentos de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

Com efeito, a avaliação por estimativa está prevista no art. 870 e seguintes, do Código de Processo Civil, *in verbis*:

Art. 870. 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.

[...]

Art. 873. 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.

Parágrafo único. Aplica-se o art. 480 à nova avaliação prevista no inciso III do caput deste artigo.

Considerando o disposto no artigo 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil, que permite a realização de nova avaliação quando "*necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar*", é possível a reavaliação do imóvel, a fim de garantir a correta estimativa de seu valor de mercado.

Todavia, a mencionada avaliação nem sequer foi realizada. Logo, não se justifica, a princípio, a nomeação de um perito técnico para tal.

Eventualmente, caberá avaliação pericial se, posteriormente, os executados impugnarem de maneira fundamentada a avaliação trazida pelo oficial de justiça (art. 873 do CPC).

Nesse sentido:

Agravo de instrumento Execução - Determinação de perícia

para avaliação de bem imóvel penhorado, com indeferimento de pedido para que o ato se dê por oficial de justiça, nomeação do perito e fixação de honorários no valor de R\$ 2.000,00, com ordem de depósito no prazo de 05 dias Insurgência pertinente - Avaliação a ser feita, em primeira tentativa, por oficial de justiça Inteligência do art. 870/CPC Cabe ao meirinho aduzir eventual impossibilidade técnica - Inexistência, nos autos, de elementos aptos a inferir eventual complexidade da avaliação - Diligência que caminha no sentido da efetividade e da economia processual Recurso provido para tal fim. (TJSP; Agravo de Instrumento 2117105-66.2020.8.26.0000; Relator (a): Claudia Grieco Tabosa Pessoa; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 10/07/2020; Data de Registro: 10/07/2020)

RECURSO AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPESAS CONCOMINIAIS EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Decisão agravada que determinou a realização de perícia a avaliar o valor de bem imóvel penhorado. Pretensão do condomínio agravante (exequente) de avaliação por oficial de justiça. Desnecessidade da nomeação de perito para avaliação do imóvel penhorado, ausente demonstração de complexidade a impossibilitar a avaliação por meio do senhor meirinho. Decisão reformada. Recurso de agravo de instrumento provido para permitir a avaliação de imóvel por meio de oficial de justiça. (TJSP; Agravo de Instrumento 2103895-45.2020.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/06/2020; Data de Registro: 22/06/2020)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por tais motivos, a decisão impugnada não comporta reforma.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora