



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429272

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2095197-74.2025.8.26.0000, da Comarca de Piracicaba, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE PIAZZA BELLINI, é agravado JOSE CARLOS DE OLIVEIRA JUNIOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2095197-74.2025.8.26.0000

Processo originário nº 1011769-90.2023.8.26.0451

Agravante: Condomínio Residencial Parque Piazza Bellini

Agravado: Jose Carlos de Oliveira Junior

Comarca: Piracicaba

Juiz (a): Marcos Douglas Veloso Balbino da Silva

Voto nº 11913

Execução de débitos condominiais – Insurgência contra decisão que indeferiu avaliação de imóvel penhorado por oficial de justiça – Não acolhimento – Necessidade de conhecimentos técnicos especializados a respeito do mercado imobiliário local e características do bem, exigência que vai além das atribuições do oficial de justiça – Inteligência do art. 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil – Decisão mantida – Recurso improvido.

1. Agravo de instrumento contra decisão que, em ação de execução de débitos condominiais, indeferiu a avaliação do imóvel penhorado por oficial de justiça.

O agravante aduz, em suma, que a avaliação por perícia especializada é desproporcional e desmedida. Destaca que é condomínio de baixo padrão e não tem condições de arcar com honorários periciais. Busca seja aceita avaliação por ele trazida ou avaliação realizada através de leiloeiro. Requer a concessão de efeito suspensivo ao recurso.

É o relatório.

2. O recurso não tem provimento.

Realmente, o caput do art. 870 do Código de

Processo Civil autoriza que a avaliação seja realizada por oficial de justiça. Porém, o próprio parágrafo único do referido dispositivo prescreve que *“se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador”*.

No caso em análise, o julgador da primeira instância considerou que a avaliação técnica do imóvel dependia de prova a ser realizada por *expert*, mas não por oficial de justiça.

Como se sabe, a avaliação imobiliária exige conhecimento específico do mercado local e das características e peculiaridades do bem, tarefa que, apesar de não ser restrita às áreas profissionais de engenharia e arquitetura, extrapola as atribuições do oficial de justiça, que, em regra, apenas apresenta estimativa de valores sem embasamento técnico.

A despeito dos argumentos presentes nas razões recursais, julgo que a avaliação de imóvel é prova que requer expertise, modo que se mostra recomendável nomeação de perito da área.

Portanto, nesse contexto, a análise por profissional habilitado pode ser requerida pelo juízo, não havendo qualquer irregularidade na decisão recorrida.

Registro, inclusive, que esse entendimento está alinhado com o posicionamento desta 29ª Câmara e do Superior Tribunal de Justiça, conforme segue:

Agravo de Instrumento. Execução de Título Extrajudicial. Locação de Imóvel. Decisão agravada denegou pedido de avaliação do imóvel objeto de penhora por oficial de justiça e nomeou perito avaliador. Insurgência do exequente. Descabimento. A avaliação de bem imóvel, indiscutivelmente, requer conhecimentos técnicos, contextualizada a situação do bem, perante imóveis similares e localização. Outrossim, geralmente, em avaliações da espécie, utiliza-se o método comparativo, tendo em vista que nele são consideradas variantes concretas e informações reais acerca do mercado imobiliário do perímetro em que inserido o imóvel. Tais dados, por extremamente específicos, demandam análise por técnico especializado na medida em que o oficial de justiça não dispõe em regra de tais conhecimentos. Logo, inadmissível a nomeação de oficial de justiça para avaliação. Mas não é só. A nomeação do perito se constituiu atribuição privativa e indelegável do juiz. Bem por isso, o pretendido controle da indicação do avaliador, significa depreciar a prerrogativa judicial, com assunção, de certa forma, da esfera de jurisdição. Inteligência do artigo 870, parágrafo único, do CPC. Decisão mantida. Recurso improvido. (Agravo de Instrumento 2264415-08.2022.8.26.0000; Relator (a): Neto

Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 18ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2022; Data de Registro: 19/12/2022).

Processual. Condomínio. Execução fundada em título extrajudicial. Penhora de imóvel da devedora. Decisão agravada que determinou a realização de avaliação do imóvel por perito, a despeito do pedido da exequente de avaliação por oficial de justiça, Insurgência do exequente. Descabimento. Inexistência de ilegalidade na decisão que determina a realização de avaliação de bem imóvel desde logo por experto. Ato de maior complexidade. Decisão agravada confirmada. Agravo de instrumento do exequente desprovido. (Agravo de Instrumento 2040989-77.2024.8.26.0000; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/04/2024; Data de Registro: 23/04/2024)

Execução de título extrajudicial - Contribuição de condomínio - Inexistência de demonstração de conhecimento técnico de oficial de justiça para realização de avaliação de imóvel - Avaliação a ser feita por perito - Decisão mantida - Agravo não provido
(Agravo de Instrumento nº

2263507-19.2020.8.26.0000; Rel^a Des^a Silvia Rocha; 29^a Câmara de Direito Privado; j. 16/11/2020).

“A avaliação de bens penhorados por oficial de justiça sem condições técnicas para tanto, realizada sem mínimos fundamentos, contraria a legislação processual...In casu, compete ao juiz da execução nomear perito habilitado técnica e legalmente para proceder à avaliação” (STJ-1^a. T., REsp 351.931, Min. José Delgado, j. 11.12.01, DJ 4.3.02).

Portanto, não verifico qualquer ilegalidade ou outros motivos que justifiquem a reforma da decisão.

3. Diante do exposto, **proponho o desprovemento do recurso.**

MÁRIO DACCACHE
Relator