



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427272

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2037391-81.2025.8.26.0000, da Comarca de Itapetininga, em que é agravante NATANEL PAULINO DA CRUZ, é agravado SUZANA APARECIDA DA COSTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2037391-81.2025.8.26.0000

Comarca: Itapetininga

Agravante: Natanel Paulino da Cruz

Agravado: Suzana Aparecida da Costa

Voto nº 42.505

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA -
Ressarcimento de despesas alimentícias -
Penhora de cota-parte de imóvel pertencente ao executado - Cerceamento de defesa -
Inocorrência - Devedor intimado da penhora e da avaliação do bem - Avaliação pelo oficial de justiça - Admissibilidade - Inteligência do artigo 870 do CPC - Executado que não trouxe aos autos elementos que refutem a avaliação -
Decisão mantida - Recurso desprovido.

1. Cuida-se de agravo de instrumento

tirado de decisão proferida em ação de ressarcimento de despesas alimentícias, em fase de cumprimento de sentença, nos seguintes termos: *“De início, verifica-se que o executado foi devidamente intimado da penhora do bem por meio do DJE, conforme fl. 65, e não se manifestou. Não há que se alegar cerceamento de defesa para se manifestar sobre a avaliação do imóvel, pois a presente impugnação apresentada às fls. 94/99 será devidamente apreciada. No que tange à impugnação da avaliação do bem, esta não merece prosperar, tendo em vista que o Oficial de Justiça possui poderes para tanto, nos termos do artigo 870, do CPC, e em sua certidão está discriminado como obteve o valor do imóvel (fl. 80), bem como que o executado não juntou aos autos qualquer avaliação que invalide aquela feita pelo Oficial de Justiça. Portanto, desnecessária nova avaliação. Desse modo, decorrido o prazo para*

eventual interposição de recurso, lavre-se o Auto de Adjudicação, consignando-se o valor da avaliação do bem penhorado (fl. 80)".

Sustenta o recorrente, em síntese, que a avaliação do imóvel penhorado ficou a cargo oficial de justiça que confessou não possuir qualificação ou conhecimento técnico para tal, confessando, ainda, basear o valor do bem com base em opiniões dos vizinhos próximos da Agravada, e que não foi intimado a se manifestar acerca da certidão do oficial de justiça, tendo sido homologado o valor à fl. 80 dos autos. Levanta o cerceamento de defesa e ofensa ao contraditório, não havendo que se falar em concordância com o valor da avaliação do imóvel, haja vista que sequer fora aberta vista para se manifestar sobre a penhora, na forma do artigo 841, CPC, cujo ato sequer acompanhou, não podendo ser aceito o pedido de adjudicação do imóvel pela credora, sendo necessária a avaliação por profissional qualificado, estando evidenciada a parcialidade na avaliação. Pede a concessão de efeito ativo e o final provimento do reclamo reconhecendo o cerceamento de defesa ante a não intimação para manifestar-se acerca da certidão do oficial de justiça às fls. 80 e determinando a realização de nova avaliação do bem imóvel, a ser realizada por profissional qualificado e habilitado para tanto, a fim de obter o valor real do bem.

Recurso regulamente processado, indeferido pedido liminar (fls. 120/122). Dispensadas as

informações. Contraminuta às fls. 126/132.

2. Não merece guarida o reclamo.

De início, não há que se falar em cerceamento de defesa, uma vez que as partes foram devidamente intimadas acerca do teor da certidão do oficial de justiça, conforme se verifica da certidão de fl. 83, com publicação do ato em 25/10/2024.

Ademais, conforme consignado na decisão agravada, foi intimado da penhora, por meio do DJE, conforme fl. 65 e não se manifestou.

No mérito, desnecessária a realização de nova avaliação do imóvel.

Com efeito, conforme disposto no artigo 870, do CPC: *“A avaliação será feita pelo oficial de justiça”,* tratando-se da regra geral.

Nesse passo, declarou o oficial de justiça que, para chegar ao valor de R\$ 140.000,00 (valor total do imóvel), se valeu de *“informações prestadas por moradores da mesma rua, além das informações prestadas pela própria ocupante da casa supramencionada”* (fl. 80), não se vislumbrando complexidade para a avaliação da propriedade *“tratando-se de pequena casa”*.

Importante anotar que o executado

nada trouxe aos autos que contrarie a avaliação do oficial de justiça, o que seria de fácil obtenção.

Nem mesmo outros anúncios na mesma localidade colacionou aos autos a fim de se contrapor à avaliação dada pelo oficial de justiça.

Acerca do tema, decisões desta Egrégia Corte de Justiça: “*AGRAVO DE INSTRUMENTO — Decisão que, em execução por título extrajudicial, determinou que a avaliação de imóvel seja realizada por perícia — Pretensão à sua reforma — Admissibilidade — Avaliação que pode ser efetuada pelo oficial de justiça, considerando os princípios da celeridade processual, efetividade da execução e menor onerosidade ao exequente — Inteligência dos artigos 154, V e 870 do CPC — Decisão reformada — RECURSO PROVIDO*” (21ª Câmara de Direito Privado –Agravo de Instrumento nº2113265-72.2025.8.26.0000 – Relator Desembargador: Fábio Podestá – Data do Julgamento: 24/04/2025).

E ainda: “*CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NOMEAÇÃO DE PERITO JUDICIAL PARA AVALIAÇÃO DOS DIREITOS SOBRE IMÓVEL PENHORADO. INCONFORMISMO MANIFESTADO. ART. 870 DO CPC. CASO EM QUE NÃO SE COGITA DE AVALIAÇÃO DE ALTA COMPLEXIDADE, A DEMANDAR CONHECIMENTO ESPECIALIZADO. AVALIAÇÃO A SER PROCEDIDA POR OFICIAL DE JUSTIÇA — OU CORRETOR DE IMÓVEIS*

CREDENCIADO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (6ª Câmara de Direito Privado – Agravo de Instrumento nº2054274-06.2025.8.26.0000 – Relator Desembargador: Vito Guglielmi – Data do Julgamento: 11/04/2025).

Destarte, a despeito da discordância do executado deve a decisão agravada ser mantida.

3. Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

Galdino Toledo Júnior
Relator