



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441147

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2105546-39.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante KIRTON BANK S/A - BANCO MÚLTIPLO, são agravados ELEUZA DE SOUZA RIBEIRO - ME, MILKSON NEY MARTINS e ELEUZA DE SOUZA RIBEIRO MARTINS.

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 THIAGO DE SIQUEIRA.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

CÉSAR ZALAF

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº:11819

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2105546-39.20258.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO - 2ª VARA CÍVEL DE SANTANA

AGRAVANTE: KIRTON BANK BRASIL S/A (HSBC BANK BRASIL S.A.)

AGRAVADO: ELEUZA DE SOUZA RIBEIRO ME E OUTROS

JUÍZA: ANA CLAUDIA DABUS GUIMARÃES E SOUZA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DERIVADA DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. PENHORA DE BEM IMÓVEL DO EXECUTADO. DECISÃO AGRAVADA QUE DETERMINOU AO EXEQUENTE A APRESENTAÇÃO DE AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS DO BEM IMÓVEL, ALÉM DE ANÚNCIOS PUBLICITÁRIOS. INSURGÊNCIA DO AGRAVANTE QUE PRETENDE A APLICAÇÃO DO ARTIGO 870 DO CPC. *INEXISTÊNCIA DE COMPLEXIDADE DA AVALIAÇÃO*. AUSÊNCIA DE ÓBICE QUE JUSTIFIQUE O INDEFERIMENTO DA PRETENSÃO ELECADA COMO UMA DAS ATRIBUIÇÕES DO *OFICIAL DE JUSTIÇA*. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **KIRTON BANK BRASIL S/A (HSBC BANK BRASIL S.A.)**, contra r. decisão de fls. 460, proferida em Execução de Título Extrajudicial que promove em face de **ELEUZA DE SOUZA RIBEIRO ME E OUTROS**, por meio da qual foi determinado que o Exequente comprovasse as cotações de mercado com três corretores imobiliários, anúncios publicitários servindo a média como referência.

Inconformado, defende o Agravante em suas razões recursais que a r. decisão agravada contraria o artigo 870 do CPC, pois a avaliação cabe ao Oficial de Justiça.

Recurso tempestivo. Sem contraminuta.

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Não há questões que impeçam o conhecimento deste recurso, mas, quanto ao seu objeto, merece ser provido.

Trata-se de Execução de Título Extrajudicial, proposta em 27/02/2013, por meio da qual o banco Exequente pretende o recebimento do montante de R\$ 20.956,04 (atualizado na data da propositura da ação), derivado de Cédula de Crédito Bancário.

O Douto Juiz Singular determinou que o Exequente trouxesse avaliações imobiliárias do imóvel, com o que não se conforma.

Preconiza o artigo 870 do CPC:

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.

Do excerto acima, extrai-se que o valor será obtido por profissional de confiança do juízo, trazendo inclusive, 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. Não verifico no caso, ao menos em princípio, que haverá dificuldade para avaliação do imóvel em tela pelo Oficial de Justiça, por cuidar-se de um terreno, conforme matrícula de fls. 435/438 da execução.

Acresço que a avaliação está dentre as atribuições conferidas ao Oficial de Justiça, conforme inciso V, artigo 154 do CPC (efetuar avaliações quando for o caso) e visa dar maior celeridade e efetividade ao procedimento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No mais, importante ressaltar que o valor do bem e do direito do Executado arrestado a ser estimado pelo Oficial de Justiça poderá ser objeto de impugnação das partes e caso haja necessidade, poderá então, ser nomeado até perito para tanto, conforme artigo 870, parágrafo único do CPC.

Neste sentido, é o entendimento desta E. Câmara
mutatis mutandi:

Agravo de Instrumento – Execução de título extrajudicial – Decisão que determinou a apresentação de declaração de três corretores imobiliários para comprovar a cotação dos bens penhorados no mercado – Insurgência do agravante – 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 – Pesquisas acerca de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial que recaiam sobre o bem devem ser efetivadas pelo exequente – Recurso provido em parte. (TJSP; Agravo de Instrumento 2252955-24.2022.8.26.0000; Relator (a): Thiago de Siqueira; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 20ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/11/2022; Data de Registro: 08/11/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Insurgência da Exequente contra a r. Decisão que determinou que para avaliação do bem,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

providenciasse sua própria estimativa, juntando aos Autos declaração de pelo menos três Corretores, além de outros anúncios publicitários. Inconformismo. Pretensão de que seja nomeado um Perito. Cabimento. Avaliação está dentre as atribuições conferidas ao Oficial de Justiça. Inteligência do artigo 870 do Código Processo Civil. RECURSO PROVIDO, para determinar que a avaliação do Imóvel penhorado seja realizada por Oficial de Justiça. (TJSP; Agravo de Instrumento 2298454-65.2021.8.26.0000; Relator (a): Penna Machado; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/06/2022; Data de Registro: 09/06/2022)

Pelo exposto, dou provimento ao recurso para que a avaliação sobre o bem imóvel penhorado às fls. 440/441 da Execução, seja realizada por Oficial de Justiça, com fundamento no artigo 870 do CPC.

CÉSAR ZALAF
Relator