



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000157756

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2285514-05.2020.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que são agravantes CONSTRUTORA JULIO & JULIO LTDA, JULIO & JULIO MINERAÇÃO LTDA e JULIO JULIO ASFALTOS LTDA., é agravado JC MORAIS ASSESSORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 Exmos. Desembargadores ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA (Presidente) E HERALDO DE OLIVEIRA.

São Paulo, 4 de março de 2021 .

CAUDURO PADIN
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N°: 31.341

Agravo de Instrumento N°: 2285514-05.2020.8.26.0000

COMARCA: Sorocaba

Agravantes: Construtora Julio & Julio Ltda, Julio & Julio Mineração Ltda e Julio Julio Asfaltos Ltda.

Agravado: Jc Moraes Assessoria e Empreendimentos Imobiliários Ltda

Execução por quantia certa contra devedor solvente. Imóvel penhorado. Avaliações apresentadas pelas exequentes feitas por imobiliárias, desacompanhadas de elementos que indiquem o método, as circunstâncias e peculiaridades consideradas para formação do preço. Decisão agravada que determinou que a avaliação fosse feita por engenheiro técnico. Aplicação do art. 870, parágrafo único do CPC. Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de agravo contra decisão de fls. 1078 (fls. 1069 dos autos principais), que determinou que a avaliação do imóvel penhorado nos autos fosse feita por perícia especializada, nomeando engenheiro técnico.

Recorrem as exequentes.

Sustentam, em breve síntese, que foi determinado pelo juízo *a quo* a apresentação de três avaliações feitas por corretores imobiliários, o que foi cumprido, chegando ao valor médio de R\$221.613,48; que não houve impugnação pela parte executada, devendo-se aplicar os arts. 374, III e 464, §1º, II do CPC; que o valor é fato incontroverso; que é desnecessária a perícia. Pretendem que seja fixado o valor da avaliação pelo valor médio



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

encontrado nas avaliações imobiliárias.

Foi deferido o efeito suspensivo (fl. 1117).

Manifestação da executada em contraminuta às fls. 1122/1123.

É o relatório.

Cuida-se de ação de execução de título extrajudicial, através da qual as exequentes pretendem receber da executada crédito que, ao tempo da interposição da causa, montava a R\$ 329.037,24.

No curso da demanda foi penhorado um imóvel, identificado pelas matrículas 31.591 do 1º CRI de Sorocaba (fls. 1061/1062).

Ao deferir a penhora, o juízo *a quo* assim determinou:

“Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.”

As exequentes requereram a juntada dos laudos de avaliação elaborados por corretores imobiliários e pleitearam que fosse fixado o valor médio de R\$221.613,48 (fls. 1070/1073) e, ao contrário do que afirmam as exequentes, não houve intimação da executada para se manifestar; assim, as avaliações não são fatos incontroversos.

Acertada a decisão do juízo *a quo* acerca da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

necessidade de avaliação por perito especializado.

Só constam nas avaliações a área do lote e da área construída e o valor, sendo que, em dois laudos, há afirmação de que pode haver modificação em 10% e valor mínimo e máximo. Apenas um laudo traz alguma referência de outros imóveis similares, sem juntar documentos.

Há ausência de descrição correta do imóvel e eventuais benfeitorias, omissão do estado de conservação das eventuais benfeitorias

Segundo o art. 870 do Código de Processo Civil, a avaliação dos bens penhorados será feita, em regra, por oficial de justiça, sendo que o parágrafo único diz 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."*

E, dada à singeleza das avaliações, não se sabendo ao certo, sequer, se houve vistoria no local, o juízo *a quo* achou prudente e, para evitar prejuízo à devedora, nomear perito especializado.

Também há que se observar que a legislação não prevê a avaliação por corretores imobiliários.

Confira-se o art. 870 do CPC:

"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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.”

Prevê o art. 872 do CPC:

“A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

- I- *os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram;*
- II- *o valor dos bens.*

§ 1º Quando o imóvel for suscetível de cômoda divisão, a avaliação, tendo em conta o crédito reclamado, será realizada em partes, sugerindo-se, com a apresentação de memorial descritivo, os possíveis desmembramentos para alienação. (...).”

Como se observa do teor das avaliações não houve elaboração de laudo e vistoria.

Referidos documentos não foram acompanhados de quaisquer outros que lhe prestassem fundamentos. Não há informação acerca dos critérios utilizados para alcançar o valor da avaliação ou mesmo descrição detalhada das características do imóvel. Não se sabe quais dados foram colhidos e considerados, se houve adoção de método comparativo com o valor de mercado de imóveis similares situados na mesma região, somente uma das avaliações cita outros imóveis.

Assim, se não houve concordância da executada e as avaliações são deficientes, a documentação apresentada não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

seguiu os ditames legais. Em decorrência da dúvida gerada e para se evitar prejuízos à devedora, é mais prudente proceder à avaliação, agora com profissional experiente e técnico capacitado.

Não há dúvida de que a avaliação feita pelo perito trará informações mais precisas acerca do bem, em comparação com a avaliação superficial e singela aqui trazida, que somente atribuiu valor ao imóvel, deixando de descrever seu estado de conservação, sem informação e documentos comprobatórios acerca de método empregado ou qualquer outro elemento, o que não pode prevalecer.

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

CAUDURO PADIN

Relator