



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

6ª Câmara Cível

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5412442.89.2018.8.09.0000

COMARCA DE SANCLERLÂNDIA

AGRAVANTES: BENTO VICENTE DA SILVA E OUTRO (S)

AGRAVADO: JOÃO ALVES DE LIMA

RELATOR: DESEMBARGADOR JEOVÁ SARDINHA DE MORAES

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade da insurgência em epígrafe, dela conheço.

Conforme relatado, cuida-se de *AGRAVO DE INSTRUMENTO*, com pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal, interposto por **BENTO VICENTE DA SILVA** contra decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito em atuação na Comarca de Sanclerlândia-GO, *Dr. Glauco Antônio de Araújo*, nos autos da ação de execução ajuizada em seu desfavor e de **JOSÉ VICENTE NETO** por **JOÃO ALVES DE LIMA**.

Na espécie, o autor manejou a referida demanda sob o argumento de ser credor da importância originária de R\$ 681.313,32 (seiscentos e oitenta e um mil, trezentos e treze reais e trinta e dois centavos), consubstanciada em nota promissória emitida pelo primeiro réu em 23/07/2013 e avalizada pelo segundo réu, vencida e não paga desde o dia 19/08/2013 – evento 01, documento 04.

Inconformados, os requeridos apresentaram exceção de pré-executividade e, liminarmente, pleitearam a suspensão do leilão extrajudicial de 02 (dois) imóveis rurais a eles pertencentes, elencando diversos vícios no respectivo procedimento – evento 01, documentos 06 e 07.

Porém, o ilustre julgador *a quo*, após refutar cada uma das alegações dos executados, manteve a realização do leilão na data designada (03/09/2018), determinando, todavia, a intimação do leiloeiro para que encerrasse o ato caso a venda de apenas um dos bens fosse suficiente para o pagamento da dívida – evento 01, documento 08.

Consoante disposto no artigo 886, inciso I, do Código de Processo Civil, “o leilão será precedido de publicação de edital, que conterà a descrição do bem penhorado, com suas características, e, tratando-se de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros”.

Da interpretação do aludido dispositivo, extrai-se que no edital de leilão os requisitos devem ser observados com rigor, tendo em vista que o objetivo do ato é levar a conhecimento de terceiros as características do bem que eventualmente pretendam adquirir.

Desse modo, a descrição do objeto deve ser a mais completa possível, a fim de eliminar dúvidas sobre o bem praxeado, permitindo-se ao licitante aferir seu interesse com precisão, elaborando adequadamente sua proposta.

No que pertine à avaliação realizada pelo oficial de justiça, o artigo 872, do Código de Processo Civil, assim preleciona:

“Art. 872. 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”.

Já a nova avaliação do bem está condicionada à caracterização de alguma das hipóteses previstas no artigo 873, do mesmo diploma legal, senão vejamos:

“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”.

Ao comentar o mencionado regramento processual, assim dispõe Antônio Carlos Marcato:

“Em princípio, a avaliação não deve ser repetida, exceto se ocorrer uma das hipóteses dos incisos do art. 683, que sempre reclamará pela produção de prova da parte que a invocar, mormente no que tange aos incisos I e III. Efetivamente, a avaliação, porque realizada por auxiliar do juízo, goza de presunção de ter sido realizada segundo os métodos aceitos em direito para a identificação do valor de determinado bem, não sendo razoável sua repetição apenas por discordância de uma das partes” (*in Código de Processo Civil Interpretado, 2ª ed., 2005, p. 2008*).

No caso em estudo, verifica-se que, no dia 24/03/2014, foi lavrado auto de penhora e avaliação dos imóveis pertencentes aos executados, nos seguintes termos:

“(…) procedi assim a penhora e avaliação dos seguintes imóveis:

- **Quarenta e dois** alqueires, sessenta litros e 509 (quinhentos e nove) metros quadrados de terras rurais, situado na fazenda denominada “Córrego da Prata”, de propriedade de Bento Vicente e S/M, conforme registro na Matrícula nº 2.167, no livro de registro geral de nº 2, à ficha 1, **os quais avalio em R\$ 2.137.500,00 (dois milhões, cento e trinta e sete mil e quinhentos reais)**. E **trinta e dois** alqueires, trinta e sete vírgula 36 (trinta e seis) litros de terras rurais de 1ª e 2ª categorias, situada na fazenda denominada “Fazendinha da Cana Brava ou Fazendinha da Cana Brava de Baixo”, de propriedade de José Vicente Neto e S/M, conforme registro matriculado sob nº 4.256, no livro 2-B, às fls. 73, **os quais avalio em R\$ 1.623.125,00 (um milhão, seiscentos e vinte e três mil e cento e vinte e cinco reais)**, totalizando assim o valor da avaliação

em R\$ 3.760.625,00 (três milhões, setecentos e sessenta mil e seiscentos e vinte e cinco reais). A avaliação foi feita considerando a valorização de imóveis rurais no município de Córrego do Ouro, e a análise criteriosa de informações obtidas junto a terceiros, conhecedores do real valor de imóveis rurais na região” - evento 01, documento 12 – grifos no original.

Como se verifica, no auto de avaliação, assim como no *site* do leiloeiro (www.leiloesjudiciais.com.br), inexistente descrição precisa das edificações e benfeitorias realizadas nos imóveis, constantes nos laudos acostados no evento 01, documento 18, de forma que não foram observados os critérios exigidos pelo artigo 872, do atual Código de Ritos, como a especificação correta do bem, suas características e o estado em que se encontra.

Com efeito, trata-se de uma avaliação superficial, sem a descrição completa dos bens avaliados, não havendo nenhum embasamento técnico, inclusive acerca das benfeitorias ali existentes. Ressalte-se, por oportuno, que o próprio avaliador afirmou ter utilizado “informações obtidas junto a terceiros” para elaborar o documento.

Como já dito, na avaliação judicial é necessário que se aponte quais os critérios observados para se apurar se o valor encontrado é verossímil e justificável em face das características que o imóvel possui. Logo, com arrimo no artigo 873, incisos I e III, do Código de Processo Civil, deve ser realizada nova avaliação dos bens penhorados, ante a ocorrência de fundada dúvida sobre o valor originariamente atribuído.

Nesse sentido é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL PENHORADO. LAUDO PERICIAL. IMPUGNAÇÃO. ALEGADA NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO. NÃO VERIFICAÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Nos termos do art. 683 do Código de Processo Civil, a autorização para realização de nova avaliação depende da demonstração pela parte interessada da ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador, de majoração ou diminuição no valor do bem após a avaliação, ou, ainda, fundada dúvida sobre o valor estipulado. (...) 4. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO” (STJ, 4ª Turma, AgRg no AREsp 413.419/PR, Relator: Ministro Raul Araújo, DJe 11/09/2015).

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. (...). BEM PENHORADO. DIFERENÇA SIGNIFICATIVA ENTRE AVALIAÇÕES. REAVALIAÇÃO. POSSIBILIDADE. (...). Ainda que a hasta pública se realize em favor da satisfação do crédito do exequente, deve-se sempre assegurar que o bem seja oferecido pelo seu valor de mercado, a fim de se evitar eventual enriquecimento sem causa do arrematante ou do credor que adjudicar o imóvel, em detrimento do executado. Nesse sentido, sempre que apresentadas evidências concretas de

dessemelhança significativa entre avaliações sobre o mesmo bem, mostra-se prudente a confirmação do seu valor real. - A nova redação dada ao art. 683 do CPC pela Lei nº 11.382/06 apenas reforçou os meios de se garantir a correta avaliação do bem penhorado. (...). LIMINAR DEFERIDA" (STJ, 3ª Turma, MC 13994/RJ, Relatora: Ministra Nancy Andrighi, DJU de 15/04/2008).

Disso não destoa o posicionamento desta Corte de Justiça:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. EDITAL DE PRAÇA. DESCRIÇÃO DEFICIENTE DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE MENÇÃO A CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL. LIMITAÇÃO DE INTERESSADOS. PREJUÍZO À PARTE. NULIDADE. 1 - Consoante disposto no artigo 886, inciso I, do novo Código de Processo Civil, o leilão será precedido de publicação de edital, que conterá a descrição do bem penhorado, com suas características, e, tratando-se de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros. 2 - A descrição do bem no edital foi deficiente, porquanto fez constar que o imóvel consiste em 'um terreno para construção', com menção de seus limites e de sua matrícula, sem, contudo, fazer qualquer referência à construção existente no local. 3 - Constatado que a descrição incompleta do imóvel no edital impediu a correta compreensão do bem colocado em leilão e, de consequência, limitou o número de interessados, excluindo eventuais adquirentes de moradia, bem assim a possibilidade de venda por um preço mais consentâneo com a realidade, é de rigor a anulação do instrumento convocatório e, por consequente, da arrematação. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO" (TJGO, 4ª Câmara Cível, AI nº 5152021-54.2017.8.09.0000, Relatora: Desembargadora Nelma Branco Ferreira perilo, DJ de 17/08/2017).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS NO IMÓVEL REALIZADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA. IMPUGNAÇÃO. INDÍCIOS DE EQUÍVOCO. NECESSIDADE DE NOMEAÇÃO DE AVALIADOR CAPACITADO. PROVIMENTO. I - Constatada divergência significativa na avaliação do imóvel penhorado, bem como ter o oficial de justiça avaliador restringido a descrever o imóvel com suas características, apontando o valor resultante de sua avaliação, sem nenhum embasamento técnico detalhado, necessária nova avaliação, com fulcro no art. 873, CPC/2015), a ser realizada por profissional dotado de conhecimento técnico sobre o assunto, visando dirimir os conflitos existentes. II - AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO" (TJGO, 3ª Câmara Cível, AI nº 5064432-24.2017.8.09.0000, Relator: Dr. Eudécio Machado Fagundes, DJe de 11/10/2017).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. PENHORA DE IMÓVEL RURAL. AVALIAÇÃO JUDICIAL. DESCUMPRIMENTO DO ART. 872, I, CPC. NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO (ART. 873, I e III, CPC). I - Constatada que do laudo de avaliação não consta a descrição do estado de conservação do imóvel penhorado (art. 872, I, CPC),

circunstância essencial para atrair futuros arrematantes e preservar o interesse das partes, bem como havendo divergência significativa quanto ao valor do imóvel, necessária a determinação de uma nova perícia, a ser realizada por profissional especializado, visando dirimir os conflitos existentes, com o fim de buscar a verdade real sobre o bem a ser adjudicado. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO" (TJGO, 1ª Câmara Cível, AI nº 0238158-61.2016.8.09.0000, Relator: Dr. Carlos Roberto Fávoro, DJe de 04/08/2017).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO. IMPUGNAÇÃO. INDÍCIOS DE EQUÍVOCO. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE AO DEVEDOR. Havendo divergência significativa na avaliação do imóvel penhorado, necessária nova avaliação, com fulcro no art. 873, NCPC, visando que a execução seja realizada do modo menos gravoso ao devedor. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO" (TJGO, 2ª Câmara Cível, AI nº 5099099-36.2017.8.09.0000, Relator: Dr. José Carlos de Oliveira, DJe de 12/07/2017).

Assim, não pode a parte executada/agravante ser prejudicada com a ausência de realização de nova avaliação do imóvel penhorado, uma vez que foram constatados vícios no laudo de avaliação elaborado pelo Oficial de Justiça, os quais maculam o devido processo legal.

Importante registrar, ainda, que deve ser considerado o decurso de prazo superior a 04 (quatro) anos entre a data do laudo de avaliação dos bens imóveis penhorados e da hasta pública designada para o dia 03/09/2018. Dessa forma, a confecção de novo laudo, com o preço atual de mercado e levando em conta as edificações e benfeitorias dos imóveis, visa, também, evitar futura alegação de nulidade.

NA CONFLUÊNCIA DO EXPOSTO, **conheço do presente recurso e dou-lhe provimento** para, reformando a decisão objurgada, tornar sem efeito o leilão designado para o dia 03/09/2018, ante a ocorrência dos vícios alhures apontados, e determinar a realização de nova avaliação dos imóveis penhorados, acrescidos de suas benfeitorias, com a observância de todas as formalidades legais elencadas no artigo 872, do Código de Processo Civil.

É como voto.

Goiânia, 30 de outubro de 2018.

Desembargador **JEOVÁ SARDINHA DE MORAES**

Relator

(346/T)

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5412442.89.2018.8.09.0000

COMARCA DE SANCLERLÂNDIA

AGRAVANTES: BENTO VICENTE DA SILVA E OUTRO (S)

AGRAVADO: JOÃO ALVES DE LIMA

RELATOR: DESEMBARGADOR JEOVÁ SARDINHA DE MORAES

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. VÍCIOS APONTADOS NO EDITAL DE LEILÃO DOS IMÓVEIS PENHORADOS. DESCRIÇÃO DEFICIENTE – NÃO INCLUSÃO DAS BENFEITORIAS. NOVA AVALIAÇÃO. FUNDADA DÚVIDA SOBRE O VALOR ATRIBUÍDO AOS BENS. 1. Consoante disposto no artigo 886, inciso I, do Código de Processo Civil, o leilão será precedido de publicação de edital, que conterà a descrição do bem penhorado, com suas características e, tratando-se de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros. 2. Na espécie, mostrou-se deficiente a descrição dos bens penhorados, porquanto o oficial de justiça avaliador fez menção apenas de seus limites e matrículas, baseando-se em meras informações de terceiros, sem qualquer referência às benfeitorias neles edificadas, o que acarreta substancial prejuízo à parte executada, haja vista a incorreta aferição do real valor dos imóveis. 3. Constatado que a descrição incompleta dos imóveis no auto de penhora e avaliação e no edital do leilão impediu a correta individualização dos bens, ensejando provável diminuição do número de interessados, excluindo eventuais adquirentes de moradia, bem assim a possibilidade de venda por um preço mais consentâneo com a realidade, faz-se mister a anulação do instrumento convocatório a realização de nova avaliação, com a observância de todas as formalidades legais. **AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO REFORMADA.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5412442.89.2018.8.09.0000**, acordam os componentes da Primeira Turma Julgadora da Sexta Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade dos votos, **em conhecer do agravo de instrumento e dar-lhe provimento** nos termos do voto do relator.

Votaram com o relator o Desembargador Fausto Moreira Diniz e o Desembargador Norival Santomé.

Presidiu a sessão a Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis.

Fez-se presente como representante da Procuradoria Geral de Justiça, a Dra. Márcia de Oliveira Santos.

Goiânia, 30 de outubro de 2018.

Desembargador **JEOVÁ SARDINHA DE MORAES**

Relator

(M)