



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Gabinete da Desembargadora Ana Cristina Ribeiro Peternella França



Valor: R\$ 128.571,94
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
7ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: ADENILSON DA SILVA BRAZ - Data: 07/11/2024 12:19:13

Agravo de Instrumento n. 5987197-41.2024.8.09.0089

Comarca de São Luís de Montes Belos

Agravante: Auto Posto Vieira Eireli

Agravada: TDC Distribuidora de Combustíveis S.A.

Relatora: Desembargadora Ana Cristina Ribeiro Peternella França

DECISÃO PRELIMINAR

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por **Auto Posto Vieira Eireli** contra a decisão proferida pela Juíza de Direito da Vara Cível da Comarca de São Luís de Montes Belos, Dra. Julyane Neves, nos autos da *ação de execução de título extrajudicial* ajuizada por **TDC Distribuidora de Combustíveis S.A.**

A decisão agravada rejeitou a impugnação ao laudo de avaliação de imóvel penhorado e, de consequência, homologou o referido laudo, nos seguintes termos (mov. 129, autos de origem):

[...] Analisando com acuidade os autos, não verifico qualquer nulidade na forma em que a avaliação foi realizada.

Destarte, sabe-se que a impugnação à avaliação judicial deve ser acolhida apenas quando demonstradas quaisquer das hipóteses previstas no art. 873 do CPC, o que não é o caso dos autos.

No caso em exame, não restou demonstrado erro ou dolo do avaliador, inexistindo indicativos de que a avaliação realizada pelo Oficial de Justiça seja destoante da média de mercado para imóveis com características similares, ônus que ao meu ver, é de responsabilidade do executado.



Além disso, noto que o respeito laudo atendeu plenamente todos os requisitos instituídos pelo art. 872 do CPC, consignando a descrição detalhada das características físicas do imóvel, a indicação do estado em que se encontra e o valor patrimonial do bem.

Assim, inexistindo elementos concretos que possam desabonar o valor atribuído ao imóvel pelo auxiliar da justiça, a rejeição da impugnação ao laudo de avaliação e a homologação do laudo é a medida a ser adotada.

Diante do Exposto, REJEITO a impugnação ao laudo de avaliação, e, de consequência, o HOMOLOGO o laudo apresentado no evento de nº 122.

Dando prosseguimento, ao cartório, intemem-se eventuais credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos ou fiduciários, caso existam (art. 799, I, CPC).

Em seguida, intime-se a parte exequente para requerer o que entender de direito, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de extinção. [...].

Inconformada, a executada interpõe agravo de instrumento.

Nas razões recursais, a agravante narra que a demanda de origem consiste em ação de execução de título extrajudicial movida em seu desfavor pela agravada, referente às triplicatas emitidas sob os ns. 387503, 387504, 387506 e 388652, envolvendo a venda de combustíveis.

Informa que opôs embargos à execução (autos n. 5083025-52.2022.8.09.0089), que foram julgados improcedentes. Relata que a exequente/agravada requereu o prosseguimento da demanda executiva e, na sequência, o juízo de origem deferiu a penhora do imóvel registrado sob o n. 70, do Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis de Ivólândia, nomeando como depositário do bem a parte executada. Aduz que o pedido de impenhorabilidade do bem foi negado, sendo realizada a penhora e, posteriormente, encaminhado o mandado de avaliação do bem.

Destaca que foi apresentado o laudo de avaliação do imóvel, no valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) (mov. 122, autos de origem), sendo as partes intimadas para se manifestarem a respeito.

Afirma que impugnou a avaliação realizada pelo Oficial de Justiça, anexando nova avaliação realizada pelo Corretor de Imóvel Sebastião da Costa Ferreira, CRECI n. 26663, de acordo com mercado da região, cujo valor avaliado foi de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais). Brada, contudo, que o juízo a quo rejeitou a



impugnação ao laudo de avaliação e, de consequência, homologou o referido laudo.

Defende, preliminarmente, a nulidade da decisão agravada, pois estaria ausente de fundamentação, em ofensa ao artigo 489, § 1º, do Código de Processo Civil.

Busca, no tocante ao mérito, a reforma da decisão atacada para acolher a impugnação apresentada e determinar que seja realizada nova avaliação do imóvel, ao argumento de: (i) ausência de critérios e conhecimento técnico para a elaboração do laudo de avaliação, alegando que o Oficial de Justiça não especificou a avaliação e as características detalhadas do imóvel, não tendo sequer informado as benfeitorias e/o valor do metro quadrado da região; (ii) violação ao artigo 872 do CPC, pois o laudo judicial não teria informado o método avaliatório do imóvel, o valor de mercado do metro quadrado e a descrição detalhada das benfeitorias.

Pede a concessão de efeito suspensivo ao recurso para sobrestar os efeitos da decisão agravada.

Ao final, requer o conhecimento e provimento do agravo de instrumento para reconhecer, preliminarmente, a nulidade da decisão recorrida, por insuficiência de fundamentação. Subsidiariamente, pugna pela reforma do ato judicial recorrido para “considerar ineficaz as avaliações realizadas pelo Oficial de Justiça, julgando necessária nova avaliação dos imóveis penhorados, através de uma perícia avaliatória para efeitos executivos, sendo que o novo laudo de avaliação a ser realizado deverá cumprir os requisitos constantes do art. 872 do CPC, inclusive quanto a proposta de desmembramento dos imóveis penhorados, de acordo com o crédito exequendo” (sic).

Preparo dispensado, por ser a agravante beneficiária da gratuidade da justiça (mov. 23, autos de origem).

É o relatório. Passo a decidir.

A concessão do efeito suspensivo é possível no curso de agravo de instrumento, em razão da previsão contida no artigo 932, inciso II, c/c artigo 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil. Nos termos do artigo 995, parágrafo único, do CPC, são dois os requisitos para que se possa conferir o efeito suspensivo, a saber: (1) o risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação; e (2) a demonstração da probabilidade de provimento.

A agravante/executada busca sobrestar os efeitos da decisão recorrida, que rejeitou a impugnação ao laudo de avaliação de imóvel penhorado e, de consequência, homologou o laudo e determinou o prosseguimento da ação. Sustenta, preliminarmente, a nulidade da decisão agravada, por ausência de fundamentação, e, no mérito, defende a ausência de critérios e conhecimento técnico para a elaboração do laudo, além de violação ao artigo 872 do Código de Processo Civil.

Não se vislumbra, de plano, a nulidade da decisão agravada, por ausência de fundamentação, pois, embora conciso, o juízo singular enfrentou as teses abordadas pela executada. O Enunciado 10 da ENFAM (Escola Nacional de Formação e Aperfeiçoamento de Magistrados) dispõe que: “A fundamentação sucinta não se



confunde com a ausência de fundamentação e não acarreta a nulidade da decisão se forem enfrentadas todas as questões cuja resolução, em tese, influencie a decisão da causa”.

Superada essa análise, registre-se que o laudo de avaliação judicial goza de fé pública, contudo, sua credibilidade pode ser afastada quando demonstrada a falta de elementos que impliquem incerteza e insegurança em sua formulação. O Código de Processo Civil, admite, em determinadas hipóteses, a reavaliação do bem, a saber:

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.

Parágrafo único. Aplica-se o art. 480 à nova avaliação prevista no inciso III do caput deste artigo.

Em cognição sumária, verifica-se a possibilidade de existir erro na avaliação impugnada (mov. 122, autos de origem), pois o laudo judicial aparentemente deixou de apresentar as pesquisas comparativas, a descrição pormenorizada das benfeitorias e o valor do metro quadrado da região para se chegar ao valor avaliado, além de não apontar, em tese, a metodologia efetivamente utilizada, em suposta ofensa ao artigo 872 do Código de Processo Civil.

A recorrente apresentou laudo particular, elaborado por corretor de imóvel da região (mov. 127, autos de origem), em que foi avaliado o bem penhorado na quantia de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), ou seja, o dobro da avaliação constante do laudo judicial (R\$ 1.500.000,00), o que indica dúvida quanto ao real valor atribuído ao bem^[1]. Prudente, assim, sobrestar os efeitos da decisão recorrida para melhor aferir a necessidade de nova avaliação do imóvel objeto da penhora, nos termos dos artigos 872 e 873 do CPC e do Enunciado Sumular n. 26 deste Tribunal de Justiça^[2].

Evidente, neste aspecto, a probabilidade de provimento do recurso (*fumus boni iuris*).

O perigo da demora (*periculum in mora*), igualmente, está configurado. Caso mantida a avaliação questionada e o prosseguimento da ação executiva, o imóvel penhorado poderá ser arrematado por preço inferior ao mercado imobiliário, podendo causar lesão grave ou de difícil reparação à executada/agravante, em violação, ainda, ao princípio da menor onerosidade do devedor.

As conclusões contidas nesta decisão são marcadas pelo caráter da



provisoriamente, perfeitamente mutáveis, sobretudo no exame definitivo do recurso, após oferecimento do contraditório.

Ante o exposto, presentes os requisitos legais, **defiro o pedido de concessão de efeito suspensivo** para sobrestar os efeitos da decisão recorrida, até o julgamento final deste agravo de instrumento.

Dê-se ciência desta decisão ao juízo de origem para conhecimento e cumprimento (artigo 1.019, inciso I, do CPC).

Intime-se a parte agravada para, querendo, apresentar resposta, no prazo 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 1.019, inciso II, do Código de Processo Civil, sendo-lhe facultada juntar a documentação que entender necessária ao julgamento do recurso.

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia, data da assinatura eletrônica.

Desembargadora Ana Cristina Ribeiro Peternella França

R E L A T O R A

/AC 15

[1] Nesse sentido: TJGO, Agravo de Instrumento 5717216-57.2023.8.09.0051, Rel. Des. ZACARIAS NEVES COELHO, 2ª Câmara Cível, julgado em 22/04/2024, DJe de 22/04/2024; TJGO, Agravo de Instrumento 5047944-88.2024.8.09.0051, Rel. Des. JEOVA SARDINHA DE MORAES, 6ª Câmara Cível, julgado em 08/04/2024, DJe de 08/04/2024; e TJGO, Agravo de Instrumento 5839035-58.2023.8.09.0051, Rel. Des. ÁTILA NAVES AMARAL, 1ª Câmara Cível, julgado em 04/03/2024, DJe de 04/03/2024.

[2] Súmula 26 do TJGO: A realização de nova avaliação de bem penhorado depende de prova documental relevante.

