

QUINTA CÂMARA CÍVEL
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 130350/2009 - CLASSE CNJ - 202 - COMARCA DE JUARA

AGRAVANTE: GETÚLIO VILELA DE FIGUEIREDO
AGRAVADO: BANCO DA AMAZÔNIA S. A.
AGRAVADO: ATIAIA PECUÁRIA S. A.

Número do Protocolo: 130350/2009
Data de Julgamento: 05-10-2011

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO - CARTA PRECATÓRIA - PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO - IMPUGNAÇÃO NÃO FUNDAMENTADA - AVALIAÇÃO PARTICULAR - VALORES COM DIFERENÇAS SIGNIFICATIVAS - REAVALIAÇÃO NECESSÁRIA - PRECLUSÃO - PRECEDENTES DO STJ - RECURSO PROVIDO.

A apresentação, em fase recursal, de avaliação particular atribuindo o dobro de valor ao imóvel penhorado, recomenda a realização de nova avaliação oficial (CPC, art. 397 e art. 683).

Quando apresentadas evidências concretas de diferenças significativas entre avaliações sobre o mesmo bem, mostra-se prudente a confirmação do seu valor real por meio de nova avaliação.

Não se opera preclusão sobre o pedido de nova avaliação do bem, enquanto não houver sua arrematação judicial.

QUINTA CÂMARA CÍVEL
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 130350/2009 - CLASSE CNJ - 202 - COMARCA DE JUARA

AGRAVANTE: GETÚLIO VILELA DE FIGUEIREDO
AGRAVADO: BANCO DA AMAZÔNIA S. A.
AGRAVADO: ATIAIA PECUÁRIA S. A.

RELATÓRIO

EXMO. SR. DES. MARCOS MACHADO

Egrégia Câmara:

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por GETÚLIO VILELA DE FIGUEIREDO contra decisão proferida pelo r. Juízo da 1ª Vara de Juara, nos autos da Carta Precatória nº 30/2006 (Cód. 17247), oriunda de Ação de Execução movida pelo Banco da Amazônia S.A, processada perante o r. Juízo da Quarta Vara Cível da Comarca de Cuiabá, que homologou o laudo pericial e não recebeu a impugnação formulada pelo agravante (fls. 17/19-TJ).

O agravante sustenta que: a) não foi devidamente intimado para se manifestar sobre o laudo; b) não houve preclusão; c) é necessário repetir a avaliação; d) o laudo não orçou o valor das benfeitorias; d) a conclusão da perícia é duvidosa devido a falta de capacidade técnica do perito; e) a decisão viola os princípios do contraditório e da ampla defesa e impede a busca pela verdade real.

Pede o provimento do recurso (fls.02/13-TJ), com os documentos de fls. 14/134-TJ.

O efeito suspensivo foi indeferido (fls. 138/139-TJ).

O r. Juízo singular (fls. 145-TJ) manteve a decisão e noticiou o cumprimento do art. 526 do CPC.

O agravado BANCO DA AMAZÔNIA S.A. afirma que o agravante não se insurgiu contra o laudo pericial no momento oportuno e requer o desprovimento do recurso (fls. 160/165-TJ).

O agravante pediu a juntada de laudo pericial particular (fls. 168/190-TJ).

QUINTA CÂMARA CÍVEL
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 130350/2009 - CLASSE CNJ - 202 - COMARCA DE JUARA

O agravado BANCO DA AMAZÔNIA se manifestou sobre os documentos juntados às fls. 210/211-TJ.

É o relatório.

QUINTA CÂMARA CÍVEL
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 130350/2009 - CLASSE CNJ - 202 - COMARCA DE JUARA

VOTO (MÉRITO)

EXMO. SR. DES. MARCOS MACHADO (RELATOR)

Egrégia Câmara:

O presente recurso é tempestivo e preenche os requisitos formais previstos pelos arts. 524 e 525 do CPC.

O agravante discordou do Laudo de Avaliação do imóvel denominado “Fazenda Atiaia” e requereu a concessão de prazo para apresentar laudo de avaliador particular.

O r. Juízo singular não recebeu a impugnação, por considerar que o pedido não foi devidamente fundamentado.

Porém, o Laudo de Avaliação foi juntado em 1º-4-09 (fls. 90/98-TJ).

Em 08-4-2009, foi determinada a intimação das partes para se manifestarem sobre a avaliação (fls. 99).

O AR de intimação do agravante foi devolvido, sem recebimento, por motivo “não existência do número” (fls. 105-TJ).

Sob essa ótica, entendo que deveria ter sido concedido prazo para a realização de avaliação particular, uma vez que a intimação do agravante não foi devidamente realizada.

Noutra quadra, ainda que o pedido de nova avaliação tenha sido genérico em primeira instância, em fase recursal, o agravante apresentou laudo elaborado por perito particular que atribuiu ao imóvel penhorado R\$40.537.763,70 (quarenta milhões, quinhentos e trinta e sete mil, setecentos e sessenta e três reais e setenta centavos) (fls. 173/175-TJ).

A avaliação oficial estimou o bem em R\$16.335.000,00 (dezesseis milhões, trezentos e trinta e cinco mil reais) (fls. 90/98).

Contudo, o laudo oficial, ao contrário do particular, não avaliou as benfeitorias existentes no imóvel.

Sobre o laudo particular, o agravado se limitou a afirmar que ele carece de melhor fundamentação e que a avaliação oficial descreveu melhor o imóvel (fls. 210/211-

QUINTA CÂMARA CÍVEL
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 130350/2009 - CLASSE CNJ - 202 - COMARCA DE JUARA

TJ).

Observado o disposto no art. 397 do CPC e considerando-se que o bem não foi arrematado, entendo que a reavaliação é necessária.

A respeito, Luiz Guilherme Marinoni e Daniel Francisco Mitidiero lecionam:

“O pedido de nova avaliação deve ser um pedido sério - tem de se argüir ‘fundamentadamente’ erro na avaliação ou dolo do avaliador/ tem de existir ‘fundada dúvida’ sobre o valor atribuído ao bem pelo executado. A prova documental, por exemplo, autoriza supor que se trata de pedido sério de nova avaliação.” (Código de Processo Civil Comentado artigo por artigo, p. 672)

Estaria precluso o pedido de reavaliação (CPC, art. 683), se o bem já tivesse sido arrematado.

Nesse sentido, colaciono precedente do e. STJ:

“Apesar de não ter sido fixado prazo para que seja requerida a reavaliação do bem penhorado, o parágrafo único do art. 685 do Código de Processo Civil determina que, cumpridas as providências referentes à avaliação do bem penhorado, ‘o juiz dará início aos atos de expropriação de bens’. Portanto, é certo que em qualquer das hipóteses previstas nos incisos do art. 683 do Diploma Adjetivo Civil, ela deverá se dar antes da adjudicação ou da alienação do bem constrito.” (EDResp nº 1014705/MS, Min. Massami Uyeda).

Quando apresentadas evidências concretas de diferenças significativas entre avaliações sobre o mesmo bem, mostra-se prudente a confirmação do seu valor real, através de nova avaliação.

Na hipótese, não se pode reconhecer a incidência de preclusão.

Trago orientação do e. STJ:

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. MEDIDA CAUTELAR COM O FITO DE CONCEDER EFEITO SUSPENSIVO A RECURSO ESPECIAL. POSSIBILIDADE, DESDE QUE DEMONSTRADOS O PERICULUM IN MORA E O FUMUS BONI IURIS. EXECUÇÃO. PENHORA AMPLIAÇÃO. PRÉVIA

QUINTA CÂMARA CÍVEL
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 130350/2009 - CLASSE CNJ - 202 - COMARCA DE JUARA

MANIFESTAÇÃO DO DEVEDOR. NECESSIDADE. BEM PENHORADO. DIFERENÇA SIGNIFICATIVA ENTRE AVALIAÇÕES. REAVALIAÇÃO. POSSIBILIDADE. CRÉDITO. ATUALIZAÇÃO PELO EXEQÜENTE. MANIFESTAÇÃO DO DEVEDOR. NECESSIDADE. (...) 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." (Medida Cautelar nº 13.994/RJ - Relatora: Ministra Nancy Andrighi - 1º de abril de 2008).

O direito à nova avaliação está relacionado ao direito fundamental ao justo processo executivo, visto que impede o enriquecimento sem causa do exequente ou adquirente do bem penhorado.

Por fim, a venda por valor manifestamente inferior prejudicará não só o devedor como também o próprio credor, que corre o risco de não ter satisfeito na íntegra o seu crédito.

Com essas considerações, **conheço** do recurso e o **PROVEJO** para ordenar nova avaliação do imóvel penhorado.

É como voto.

QUINTA CÂMARA CÍVEL
AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 130350/2009 - CLASSE CNJ - 202 - COMARCA DE JUARA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a QUINTA CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência do DES. SEBASTIÃO DE MORAES FILHO, por meio da Câmara Julgadora, composta pelo DES. MARCOS MACHADO (Relator), DES. SEBASTIÃO DE MORAES FILHO (1º Vogal) e DES. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA (2º Vogal), proferiu a seguinte decisão: **RECURSO PROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.**

Cuiabá, 05 de outubro de 2011.

DESEMBARGADOR SEBASTIÃO DE MORAES FILHO - PRESIDENTE DA
QUINTA CÂMARA CÍVEL

DESEMBARGADOR MARCOS MACHADO - RELATOR