

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA
CÍVEL DE TAGUATINGA DISTRITO FEDERAL**

Processo nº.: 0005586-21.2006.8.07.0007

SERGIO DO VALE PEREIRA, qualificado nos autos epigrafado, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

Conforme determinado nos autos, o imóvel de titularidade do executado será levado a leilão eletrônico a ser realizado em primeira hasta no dia 02/08/2021, às 12h00min e em segunda hasta no dia 05/08/2021, às 12h00min.

Ocorre que além de se tratar da única moradia do executado, o valor da avaliação está muito abaixo do valor de mercado, o que implicará em grande prejuízo ao executado.

Em que pese o executado estar inadimplente, não é justo que o imóvel que possui valor de mercado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) seja leilado pelo valor de apenas R\$270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).

Diante disto, requer-se a Vossa Excelência o cancelamento da hasta pública e a designação de nova avaliação do imóvel.

Demais disso, importa ressaltar que:

- a) a última avaliação do imóvel se deu a mais de dois anos.
- b) executado a contento contratou corretores idôneos que visitou o imóvel, filmou, tirou fotografia de seu estado atual, bem assim da localidade e avaliou o imóvel nas cercanias de 535.000,00, 560.000,00 conforme laudos / laudos anexos.
- c) Nesses interregnos, notório são as benfeitorias implementadas em toda Vicente Pires especialmente nas proximidades da residência do autor, com inauguração do viaduto implementação de asfaltos defronte ao condomínio, além de construção de UPAS, ESCOLAS, sistemas de ÁGUAS PLUVIAIS,

ESGOTO, POSTO DE SAUDE, e novos equipamentos públicos que estão sendo construídos.

Tudo isto valorizou comercialmente o imóvel.

Tem-se, ainda, que a jurisprudência do TJDFT é uníssona no sentido de que se deve fazer a reavaliação do imóvel quando passado longo tempo, mais de 2 anos no caso. Vejamos:

Órgão 5ª Turma Cível

Processo N. AGRAVO DE INSTRUMENTO 0716721-87.2018.8.07.0000

MODERNA - REPRESENTACAO COMERCIAL DE MOVEIS E DIVISORIAS LTDA - ME e JOSE CARLOS RIBEIRO

AGRAVADO(S) BANCO DO BRASIL SA

Relator Desembargador ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO

Acórdão Nº 1143474

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PEDIDO DE REAVALIAÇÃO DE BEM PENHORADO. POSSIBILIDADE. PERÍODO SUPERIOR A UM ANO DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO. NECESSIDADE. DIVERGÊNCIA DO VALOR VENAL E DA AVALIAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

- 1. Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto pelos agravantes contra decisão do Juízo da 15ª Vara Cível de Brasília, que, nos autos da ação de cumprimento de sentença que lhes move o Banco do Brasil S/A, rejeitou o pedido dos agravantes de reavaliação do imóvel e remeteu os autos para designação de hasta pública, que foi marcada para os dias 05 e 08 de novembro de 2018.*
- 2. Verifica-se que o imóvel objeto do leilão, realmente foi avaliado há quase dois anos e de forma bem genérica, não constando da avaliação as benfeitorias e demais parâmetros para se chegar ao montante avaliado pela oficiala de justiça.*
- 3. Nos termos de precedentes deste Tribunal: "Embora o laudo de avaliação emitido por Oficial de Justiça Avaliador goze de presunção de veracidade e legitimidade, tal circunstância não veda às partes a possibilidade de arguir, fundamentadamente, dúvida na avaliação e, a partir disso, ser determinada a realização de novo laudo, consoante o art. 873 do CPC."*
- 4. Recurso CONHECIDO e PROVIDO. Decisão reformada para se determinar nova avaliação.*

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 5ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO - Relator, ANGELO PASSARELI - 1º Vogal e SEBASTIÃO COELHO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador SEBASTIÃO COELHO, em proferir a seguinte decisão: CONHECER. DAR PROVIMENTO. UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 05 de Dezembro de 2018

Desembargador ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO

Relator

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por MODERNA – REPRESENTAÇÃO COMERCIAL DE MÓVEIS E DIVISÓRIAS LTDA. – ME E OUTROS,

contra decisão do Juízo da 15ª Vara Cível de Brasília, que, nos autos da ação de cumprimento de sentença n.º 0094794-68.2005.8.07.0001, que lhes move o Banco do Brasil S/A, rejeitou o pedido dos agravantes de reavaliação do imóvel e remeteu os autos para designação de hasta pública, que foi marcada para os dias 05 e 08 de novembro de 2018.

Em suas razões recursais, os agravantes sustentam o princípio da menor onerosidade ao devedor, tendo em vista que a avaliação foi totalmente equivocada, uma vez que realizada de forma genérica e há quase dois anos atrás.

Afirma que o valor do imóvel é bem maior do que o valor que foi avaliado, causando um prejuízo de cerca de R\$ 650.000,00 aos executados, uma vez que foi realizada de forma genérica e sem observar as características internas e o estado em que se encontra. Ficando com a nítida impressão de que a avaliação tenha sido realizada à distância, sem que a oficiala de justiça tenha visitado o imóvel.

Assim, requer que sejam acolhidas suas razões para determinar a imediata suspensão do leilão para que seja deferido o pedido de reavaliação do imóvel.

O pedido de efeito suspensivo foi deferido, conforme decisão de ID n.º 5668878.

Com relação à hasta pública que seria realizada no início de novembro, compulsando os autos do processo originário, verifico que esta foi suspensa, até o julgamento do presente agravo.

No mérito, pugna pelo provimento do recurso a fim de que seja reformada a decisão do Juízo a quo e determinada nova avaliação do imóvel.

Preparo regular, juntado no ID n.º 5641242.

A parte agravada apresentou contrarrazões ao recurso no ID n.º 5869792, pugnando pelo desprovimento do agravo.

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço o recurso.

Como relatado, trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por MODERNA – REPRESENTAÇÃO COMÉRCIAL DE MÓVEIS E DIVISÓRIAS LTDA. – ME E

OUTROS, contra decisão do Juízo da 15ª Vara Cível de Brasília, que, nos autos da ação de cumprimento de sentença n.º 0094794-68.2005.8.07.0001, que lhes move o Banco do Brasil S/A, rejeitou o pedido dos agravantes de reavaliação do imóvel e remeteu os autos para designação de hasta pública, que foi marcada para os dias 05 e 08 de novembro de 2018.

Em suas razões recursais, os agravantes sustentam o princípio da menor onerosidade ao devedor, tendo em vista que a avaliação foi totalmente equivocada, uma vez que realizada de forma genérica e há quase dois anos atrás.

Afirma que o valor do imóvel é bem maior do que o valor que foi avaliado, causando um prejuízo de cerca de R\$ 650.000,00 aos executados, uma vez que foi realizada de forma genérica e sem observar as características internas e o estado em que se encontra. Ficando com a nítida impressão de que a avaliação tenha sido realizada à distância, sem que a oficiala de justiça tenha visitado o imóvel.

Acrescento que o pedido de efeito suspensivo foi deferido, conforme decisão de ID n.º 5668878. E com relação à hasta pública que seria realizada no início de novembro, compulsando os autos do processo originário, verifico que esta foi suspensa, até o julgamento do mérito do presente recurso.

Feito esses esclarecimentos, vejo que razão assiste aos agravantes. É que da análise do caso concreto, 7

Sendo que o valor do imóvel é bem maior do que o valor que foi avaliado pela expert na época, conforme afirmam os agravantes, causando-lhes um prejuízo de cerca de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), uma vez que a avaliação foi realizada de forma genérica e sem observar as características internas e o estado em que se encontra o imóvel.

Acrescente-se que a jurisprudência dessa e. Corte de Justiça têm se posicionado no sentido de privilegiar a menor onerosidade ao executado, conforme ementas que abaixo colaciono, vejamos:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CIVIL E PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEIS. AVALIAÇÃO ANTIGA. DESIGNAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO. ATUALIDADE E EXATIDÃO DO PREÇO. 1. A realização de leilão de imóvel avaliado há mais de cinco anos pode ensejar prejuízo ao executado, porquanto a avaliação antiga não representa o valor atual e exato do imóvel, especialmente diante do dinâmico mercado imobiliário local. 2. A simples correção do valor encontrado em avaliação muito antiga não representa o valor atual do imóvel em que diversos aspectos como investimentos públicos, evolução urbanística, vizinhança e segurança devem ser considerados. 3. Ainda que o Código de Processo Civil prime pela solução de mérito em tempo razoável, deve haver cooperação entre os sujeitos envolvidos para que a decisão final seja justa e efetiva. Para a justiça e efetividade do leilão a avaliação do bem deve ser atual. 4. Deu-se provimento ao agravo. (Acórdão n. 1119079, 07093966120188070000, Relator: FLAVIO ROSTIROLA 3ª Turma Cível, Data de

Julgamento: 23/08/2018, Publicado no DJE: 31/08/2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.)” (grifo nosso)

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AVALIAÇÃO DO BEM CONSTRITO. IMPUGNAÇÃO. DIVERGÊNCIA ENTRE VALORES ENCONTRADOS PELO AGRAVANTE E PELO OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR. FUNDADA DÚVIDA. ART. 873, CPC. NOVA AVALIAÇÃO. POSSIBILIDADE. AGRAVO

PROVIDO. 1. Agravo de instrumento contra decisão que rejeitou impugnação apresentada contra laudo de avaliação de imóvel elaborado por Oficial de Justiça Avaliador. 2. Nos termos do art. 873, III do Código de Processo Civil “É admitida nova avaliação quando: (...) o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.” 3. Embora o laudo de avaliação emitido por Oficial de Justiça Avaliador goze de presunção de veracidade e legitimidade, tal circunstância não veda às partes a possibilidade de arguir, fundamentadamente, dúvida na avaliação e, a partir disso, ser determinada a realização de novo laudo, consoante o art. 873 do CPC. 3.1. No presente caso, resta incontroversa a questão de que o imóvel está coberto por vegetação (mata nativa) sem quaisquer benfeitorias. 3.2. Controvérsia limitada ao valor do imóvel avaliado. 3.3. Executada apresentou avaliação do imóvel, por imobiliária, com base nos preços de mercado, cujo valor encontrado é superior a R\$ 60.000,00, equivalente a aproximadamente 20% do valor atribuído ao bem pela primeira avaliação. 4. Assim, demonstradas a existência de fundadas dúvidas sobre o correto valor do bem penhorado, é possível uma nova avaliação do bem consoante o art. 873, do CPC. 5. Precedente da turma: “(...)1. Agravo de instrumento contra decisão que rejeitou impugnação apresentada contra laudo de avaliação de imóvel elaborado por Oficial de Justiça Avaliador. 2. Embora o laudo de avaliação emitido por Oficial de Justiça Avaliador goze de presunção de veracidade e legitimidade, tal circunstância não veda às partes a possibilidade de arguir, fundamentadamente, erro na avaliação e, a partir disso, ser determinada a realização de novo laudo, consoante o art. 873 do CPC. (...)” (07078621920178070000, Relator: João Egmont 2ª Turma Cível, DJE: 05/09/2017). 6. Agravo de instrumento provido. (Acórdão n.1064426, 07023115820178070000, Relator: JOÃO EGMONT 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 30/11/2017, Publicado no DJE: 07/12/2017. Pág.: Sem Página Cadastrada.)” (grifo nosso)

No mais, o art. 873 do CPC, admite nova avaliação do bem nos seguintes casos:

“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. (grifo nosso)

Assim sendo, acredito que o melhor a se fazer é determinar nova avaliação do imóvel, tendo em vista a diferença na avaliação anterior ultrapassar o percentual de 21% (vinte e um por cento) a menor que o preço avaliado pelos agravantes.

Por essas razões, CONHEÇO e DOU PROVIMENTO ao agravo para reformar a decisão agravada e determinar a reavaliação do imóvel em questão.

É como voto.

O Senhor Desembargador ANGELO PASSARELI - 1º Vogal

Com o relator

O Senhor Desembargador SEBASTIÃO COELHO - 2º Vogal

Com o relator

DECISÃO

CONHECER. DAR PROVIMENTO. UNÂNIME.

Importa informar a este douto juízo que no mesmo condomínio da Chácara 27"A", Lote 02B, lote com a mesma metragem de 400m2, casa construída o imóvel que está em negociação de venda pelo valor de R\$ 790.000,00, conforme informou o proprietário.



Ressaltamos que a última avaliação foi realizada sem que o imóvel fosse visitado.

Ante o exposto requer ser c Vossa Excelência **determinar o cancelamento imediato da Praça Designada para o dia 02/08/2021** assegurando-se ao requerente a ampla defesa e o contraditório bem assim observância por este juízo ao devido processo legal como prever o Artigo V, inciso LV, LIV, da Constituição Federal.

Pede deferimento.

Brasília – DF, 28 de julho de 2021.

ADEILSON ALVES DOS SANTOS

OAB/DF sob o nº 34.020