

**Órgão** 1ª Turma Cível

**Processo N.** AGRAVO DE INSTRUMENTO 0713547-02.2020.8.07.0000

**AGRAVANTE(S)** \_\_\_\_\_

**AGRAVADO(S)** \_\_\_\_\_

**Relatora** Desembargadora DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA

**Acórdão N°** 1282462

## EMENTA

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. PENHORA. IMÓVEL. AVALIAÇÃO. DÚVIDA RELEVANTE. PROVA DOCUMENTAL. ROBUSTEZ. REALIZAÇÃO DE NOVA AVALIAÇÃO. CABIMENTO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.**

1. O art. 873, I, do CPC determina que, diante da arguição fundamentada da ocorrência de erro na avaliação original, permite-se a realização de nova avaliação. Com efeito, a existência de prova documental hábil a suscitar dúvida relevante quanto à avaliação feita pela oficiala de justiça, dado que houve comprovação de que a inclinação do terreno, particularidade de significativa importância para precificação do bem a ser levado a hasta pública, deixou de ser considerada, a realização de nova avaliação é medida que se impõe.
2. Recurso conhecido e provido.

## ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 1ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA - Relatora, TEÓFILO CAETANO - 1º Vogal e



SIMONE LUCINDO - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador TEÓFILO CAETANO, em proferir a seguinte decisão: CONHECER DO RECURSO E DAR-LHE PROVIMENTO. DECISÃO UNÂNIME., de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 09 de Setembro de 2020

**Desembargadora DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA**

Relatora

## RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ contra decisão proferida pelo Juízo da 3ª Vara de Execução de Títulos Extrajudiciais e Conflitos Arbitrais de Brasília (Id 16281670) que, nos autos da execução fundada em título executivo extrajudicial (cédula de crédito bancário) proposta em desfavor dos agravantes pelo Banco \_\_\_\_\_, (a) indeferiu a impugnação ao laudo de avaliação elaborado por Oficiala de Justiça (Id 16281672) e homologou o preço por ela dado ao imóvel sobre o qual recaiu a penhora, localizado na Rua \_\_\_\_\_, Lote \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Brasília/DF, em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais); (b) fixou o preço mínimo do leilão em 75% do valor da avaliação homologada; e (c) determinou a remessa de ofício ao leiloeiro judicial para início das formalidades necessárias à designação de data e elaboração do edital da respectiva hasta pública (Id 16281670).

Na decisão agravada, destacou a magistrada a ausência de construções ou benfeitorias no imóvel objeto de penhora. Considerou as poucas casas construídas no condomínio, o qual integra condomínio maior, e a ausência de vizinhos na rua. Concluiu que, diante de tais circunstâncias, a avaliação feita pela Oficiala de Justiça observava parâmetros comuns à região, bem como especificidades do imóvel sob constrição judicial.

Inconformados, recorreram os executados.

Em razões recursais (Id 16281669), alegam, em síntese, que a avaliação do imóvel penhorado, o qual possui área de 558,21m<sup>2</sup>, realizada pela oficiala de justiça está aquém de seu valor real (aproximadamente R\$ 275.000,00). Dizem ter pedido a avaliação por perito designado pelo Juízo. Informam que o requerimento foi indeferido na primeira instância.

Aduzem ter a avaliação impugnada destoado de paradigmas adotados na precificação de imóveis vizinhos e com semelhantes características (áreas do terreno não ocupadas). Aponta, para tanto, as avaliações de Ids 16281673 e 16281674, em que indicados, respectivamente, os valores de R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais) e de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) e que teriam sido levadas a efeito nos autos de cumprimento de sentença que tramitou na 19ª Vara Cível de Brasília (0723001-08).

Sobre a probabilidade do direito, sustentam que o art. 480 do CPC autoriza a realização de nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida. Consignam que as avaliações anexadas aos autos indicam que o valor atribuído ao imóvel está equivocado, com diferença a menor de pelo menos R\$



50.000,00 (cinquenta mil reais) em relação ao valor real, o que fere o princípio da menor onerosidade ao executado.

No que se refere ao perigo de dano, alegam que o prosseguimento do procedimento expropriatório, com alienação do bem em leilão por valor aquém daquele praticado no mercado lhes imporá grave prejuízo.

Ao final, requerem, liminarmente, a concessão de efeito suspensivo ao recurso para o fim de suspender os efeitos da decisão agravada até o julgamento do agravo.

No mérito, pedem o provimento do recurso para reformar a decisão agravada e, por conseguinte, determinar a realização, às suas expensas, de perícia a ser feita por *expert* nomeado pelo Juízo, de modo a que venha devidamente apurado o real valor do imóvel.

Preparo recolhido (Ids 16281680/16281681).

Consoante decisão de Id 16686596, foi deferida a concessão do efeito suspensivo pleiteado.

Apesar da intimação, o agravado não apresentou contraminuta ao agravo de instrumento.

É o relato do necessário.

## VOTOS

### A Senhora Desembargadora DIVA LUCY DE FARIA PEREIRA - Relatora

Conheço do agravo de instrumento, porque os requisitos de admissibilidade estão satisfeitos.

Inicialmente, saliento que os fundamentos constantes na decisão que apreciou o pedido de concessão de efeito suspensivo ao recurso revelam-se suficientes a orientar o julgamento do mérito do presente agravo, porquanto não houve alteração do quadro fático.

Os autos de origem tratam de execução de título executivo extrajudicial constituído pela cédula de crédito bancário n. \_\_\_\_\_ (Id 7526038 dos autos de referência), emitida pela instituição financeira agravada, no valor de R\$ 110.488,49 (cento e dez mil quatrocentos e oitenta e oito reais e quarenta e nove centavos). Diante do inadimplemento no pagamento das parcelas acordadas pelos agravantes e do vencimento antecipado da dívida, o banco agravado move a ação executiva de origem em busca da satisfação do crédito equivalente ao saldo devedor atualizado de R\$ 140.782,19 (cento e quarenta mil setecentos e oitenta e dois reais e dezenove centavos) (Id 7526027 dos autos de referência).

Em razão do prosseguimento da referida ação, penhorou-se o bem imóvel dado em garantia na relação negocial localizado na Rua \_\_\_\_\_, Lote \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Brasília/DF, matrícula n. \_\_\_\_\_ (Id 32905184 dos autos de referência). Sucessivamente, procedeu-se à avaliação do imóvel pela oficiala de justiça avaliadora, conforme laudo de Id 37591913 dos autos de referência, que resultou no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).



Os agravantes apresentaram impugnação ao mencionado laudo (Id 57063002 dos autos de referência), pugnando a realização de nova avaliação, dado que, segundo eles, em avaliações paradigmas de imóveis de área semelhante, situados no mesmo local, foram encontrados os valores de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) e de R\$ 275.137,63 (duzentos e setenta e cinco mil cento e trinta e sete reais e sessenta e três centavos), de acordo, respectivamente, com os laudos acostados ao Id 16281674 e ao Id 16281673.

O Juiz singular negou o pedido para a realização de nova avaliação ou a atribuição do valor de R\$ 275.137,63 ao imóvel penhorado (Id 16281670), sob os argumentos de que não existem construções ou benfeitorias no terreno, bem como que há poucas casas no condomínio e não há vizinhos na mesma rua e, diante disso, o valor avaliado está dentro dos parâmetros apresentados aos imóveis daquela região.

Inconformados os agravantes apresentaram o presente recurso para reformar a decisão agravada e, por conseguinte, determinar a realização, às suas expensas, de perícia a ser feita por *expert* nomeado pelo Juízo, de modo a que venha devidamente apurado o real valor do imóvel, conforme noticiado no relatório.

No caso, tenho que razão assiste aos agravantes.

Em detida análise dos autos, verifico existir prova documental hábil a suscitar dúvida relevante quanto à avaliação contestada pelos agravantes, uma vez que particularidade de significativa importância para precificação do bem a ser levado a hasta pública expressamente deixou de ser considerada pela oficiala de justiça, qual seja: a inclinação do terreno (Id 16281672).

Ora, conforme indicado em documento de Id 16281675, a declividade dominante do terreno é fator de classificação de maior ou menor restrição ao uso que lhe há de ser dado. Assim, em princípio, não é capaz de bem definir o valor mercadológico do imóvel a avaliação que desconsidera dita informação.

Reforça a incerteza quanto à adequação do valor fixado em avaliação feita por oficial de justiça o fato de preço maior haver sido atribuído a outros imóveis situados no mesmo condomínio (Id 16281674 e Id 16281673).

Enfim, certo é que para precificação do Lote \_\_\_\_\_, com área de 558,21m<sup>2</sup>, da Rua \_\_\_\_\_, devem ser consideradas suas particularidades, em especial, condições de ocupação e topografia. Convém salientar, nesse ponto, que a tutela pleiteada (realização de nova avaliação) encontra expressa autorização legal, notadamente, no parágrafo único do art. 870[1], bem como no art. 873, inciso I[2], todos do CPC.

Nessa linha, em interpretação de questão similar, vale reproduzir precedente da e. 1ª Turma Cível deste Tribunal de Justiça:

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMÓVEL. PENHORA. AVALIAÇÃO. OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR. DESCRIÇÃO DO BEM COM SUAS CARACTERÍSTICAS E ESTADO ATUAL. INOCORRÊNCIA. IMPUGNAÇÃO AO VALOR ORÇADO. DIVERGÊNCIA SUBSTANCIAL SOBRE OS MONTANTES APONTADOS. LAUDO OFICIAL. CONFIRMAÇÃO OU INFIRMAÇÃO. PROVA PERICIAL. NECESSIDADE. DEFERIMENTO. LAUDO EM CONFECÇÃO EM AÇÃO DIVERSA. OBJETO E PARTES IDÊNTICAS. APROVEITAMENTO. POSSIBILIDADE. PROVA EMPRESTADA. CONTRADITÓRIO PRESERVADO. PROVIDÊNCIA CONSOANTE OS PRINCÍPIOS ORIENTADORES DO PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. 1. Consubstancia verdadeiro truísmo que o Oficial de Justiça Avaliador ostenta acervo técnico e usufrui de fé pública para o desenvolvimento de suas atividades funcionais como auxiliar da justiça, ensejando que, consumando avaliação de bem imóvel penhorado, o ato reveste-se desse predicado, tornando inexorável que a*



*repetição da cotação somente se reveste de legitimidade quando plausível a subsistência de erro na avaliação (CPC, art. 873). 2. Aferido que a avaliação promovida por Oficial de Justiça, a despeito de permeada por critérios técnicos e lastreada no cabedal de conhecimento e experiência detidos pelo auxiliar judiciário, deixara de consignar as características e estado em que se encontra o bem avaliado e cotejar o preço praticado no mercado para imóvel similar, orçando preço, ademais, substancialmente dissonante do defendido pela parte executada com base em laudo unilateral que exibira, resta legitimada a repetição da avaliação via de perito da confiança do juiz da execução de molde a ser resolvido o dissenso e resguardados os direitos e interesses dos litigantes. 3. Estando em curso perícia deferida no ambiente de outra execução em que as mesmas partes litigam nas mesmas posições e tem como objeto o mesmo imóvel penhorado, os princípios informadores do processo civil, notadamente os princípios da economia, celeridade, efetividade e da cooperação, a par de se racionalizar a prestação jurisdicional, legitimam que, estando o contraditório substancial preservado, seja aproveitado o laudo a ser elaborado, suspendendo-se o trânsito processual da execução em que será aproveitado até que seja ultimada a perícia, de molde, inclusive, ser prevenida a repetição de idêntica e onerosa prova técnica. 4. Agravo de instrumento conhecido e provido. Unânime. (Acórdão n. 1134232, 07103613920188070000, Relator: TEÓFILO CAETANO, 1ª Turma Cível, data de julgamento: 24/10/2018, publicado no DJE: 8/11/2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.) (g.n).*

Assim, concluo existir prova documental hábil a suscitar dúvida relevante quanto à avaliação feita pela oficiala de justiça, dado que houve comprovação de que a inclinação do terreno, particularidade de significativa importância para precificação do bem a ser levado a hasta pública, deixou de ser considerada, o que, consoante o art. 873, I, do CPC, acima transcrito, embasa a realização de nova avaliação.

Posto isso, **CONHEÇO** do recurso e a ele **DOU PROVIMENTO** para reformar a decisão agravada e, conforme pedido recursal, determinar a realização, às expensas dos agravantes, de perícia a ser feita por *expert* nomeado pelo Juízo para nova apuração do valor do bem imóvel penhorado.

É como voto.

---

[1] Art. 870. (...)

Parágrafo único. 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.

[2] Art. 873. É admitida nova avaliação quando:

I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;

**O Senhor Desembargador TEÓFILO CAETANO - 1º Vogal**  
Com o relator



**A Senhora Desembargadora SIMONE LUCINDO - 2º Vogal Com**  
o relator

**DECISÃO**

CONHECER DO RECURSO E DAR-LHE PROVIMENTO. DECISÃO UNÂNIME.

