

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra .

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 243035-44.2016.8.09.0000
(201692430351)**

3ª CÂMARA CÍVEL

COMARCA DE INHUMAS

AGRAVANTE : ELIAS JORGE SAHIUM

**AGRAVADO : DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS GUIMARÃES E
BRITO LTDA.**

RELATOR : Desembargador GERSON SANTANA CINTRA

RELATÓRIO

Trata-se de *agravo de instrumento* interposto por **ELIAS JORGE SAHIUM** contra a decisão interlocutória (fls. 32/36) prolatada pela MM(a). Juíza de Direito da Comarca de Inhumas, Dra. Adriana Caldas Santos, nos autos da *ação de execução* ajuizada pela **DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS GUIMARÃES E BRITO LTDA.**, todos qualificados e representados.

A magistrada *a quo*, por meio da decisão agravada (fls. 32/36), homologou o laudo de avaliação de fls. 364/365 e consignou que a penhora recai sobre 75% do imóvel, preservando a cota-parte do coproprietário (25%).

Em suas razões (fls. 02/26), o Recorrente alega que o imóvel penhorado (Centro Médico Hospitalar Dona Latifa) foi avaliado pelo Oficial de Justiça, no dia 06/04/2016, em R\$ 3.506.690,00 (três milhões, quinhentos e seis mil, seiscentos e noventa reais), cujo laudo (fls. 431/432)

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra .

teria sido elaborado sem qualquer metodologia técnica e apontou valor absolutamente incompatível com o valor de mercado, o que a torna nula e impede sua utilização como parâmetro para o leilão judicial.

Afirma que, na avaliação do dia 29/06/2016 (fls. 28/30), foi apurado o valor de R\$ 5.215.757,00 (cinco milhões, duzentos e quinze mil, setecentos e cinquenta e sete reais), compatível com o valor de mercado e totalmente dissonante do laudo objeto da decisão agravada.

Ainda acerca do laudo de avaliação homologado, alterca que não houve indicação do valor do metro quadrado, nem avaliação das benfeitorias, além de inobservância das diretrizes da ABNT. Aponta, também, dificuldades para impugnar o referido laudo, visto que totalmente obscuro e sem elementos indispensáveis à sua elaboração.

Estadeia pela possibilidade de realização de novo laudo por profissional habilitado, com formação em engenharia civil, agronomia ou arquitetura.

Liminarmente, requer a concessão de efeito suspensivo à decisão agravada, a fim de obstar a realização do leilão judicial, o que caracteriza o perigo de dano.

Por sua vez, a probabilidade do direito consubstancia-se, segundo defende, na nulidade do laudo de avaliação e sua evidente incompatibilidade com o valor de mercado do imóvel penhorado.

No mérito, requer o provimento do agravo, para que seja declarada a nulidade do laudo de avaliação de fls. 364/365 (autos

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra .

principais) e, por consectário, pela elaboração de novo laudo, que atenda as recomendações elencadas nas razões recursais.

Preparo à fl. 39/40.

Documentos juntados às fls. 41/469.

Efeito suspensivo indeferido via decisão de fls. 472/475.

Intimado, o agravado apresentou contraminuta às fls. 480/487, ocasião em que rebate as teses expendidas no recurso, mormente quanto à ausência de nulidade no laudo de avaliação homologado. Ao final, requer o desprovemento da insurgência.

Reiterada a requisição de informações ao juízo de origem (fls. 491), transcorreu-se o *in albis* o prazo para a providência (fl. 494-v).

A douta Procuradoria de Justiça absteve-se de opinar nos autos, por não vislumbrar interesse público que justifique sua intervenção (fls. 497/499).

É o relatório.

Goiânia, 12 de dezembro de 2016.

Desembargador **GERSON SANTANA CINTRA**

Relator



Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra .

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 243035-44.2016.8.09.0000
(201692430351)**

3ª CÂMARA CÍVEL

COMARCA DE INHUMAS

AGRAVANTE : ELIAS JORGE SAHIUM

**AGRAVADO : DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS GUIMARÃES E
BRITO LTDA.**

RELATOR : Juiz EUDÉLCIO MACHADO FAGUNDES

VOTO

Consoante relatado, comporta os autos *agravo de instrumento* interposto por **ELIAS JORGE SAHIUM** contra a decisão interlocutória (fls. 32/36) prolatada pela MM(a). Juíza de Direito da Comarca de Inhumas, Dra. Adriana Caldas Santos, nos autos da *ação de execução* ajuizada pela **DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS GUIMARÃES E BRITO LTDA.**, todos qualificados e representados.

A magistrada *a quo*, por meio da decisão agravada (fls. 32/36), homologou o laudo de fls. 364/365 e consignou que a penhora recai sobre 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel, preservando a cota-parte do coproprietário, qual seja, 25% (vinte e cinco por cento).

Em suas razões, o agravado alega, em síntese, que a avaliação do imóvel penhorado foi realizada sem qualquer metodologia técnica e apontou importância absolutamente incompatível com o valor de mercado, além de não indicar o valor do metro quadrado, nem constar a

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra .

avaliação das benfeitorias. Outrossim, aponta que houve inobservância às diretrizes da ABNT, com texto totalmente obscuro e sem elementos indispensáveis à sua elaboração. Ao final, postula pela realização de novo laudo por profissional habilitado, com formação em engenharia civil, agronomia ou arquitetura.

Pois bem. A controvérsia reside na disparidade entre o valor de avaliação do imóvel penhorado apontado pelo Sr. oficial de justiça e aquele encontrado pela executada, ora agravante.

No caso em exame, trata-se de avaliação de imóvel comercial, denominado Centro Médico Hospitalar Dona Latifa, valorado pelo Sr. Oficial de Justiça/Avaliador Judiciário (fls. 431/432) em R\$ 3.506.690,00 (três milhões, quinhentos e seis mil, seiscentos e noventa reais), cujo laudo foi homologado via decisão agravada. Em contrapartida, vislumbro que o *quantum* encontrado pelo Corretor de Imóveis Geraldo Rezende foi bem superior, qual seja, R\$ 4.591.801,00 (quatro milhões, quinhentos e noventa e um mil e oitocentos e um reais).

Cediço que, em regra, o oficial de justiça é o servidor habilitado para proceder à avaliação judicial dos bens à disposição do juízo, conforme descrito no artigo 870 do CPC/15, *ad verbum*:

Art. 870. A avaliação será feita pelo oficial de justiça.

Como visto, o oficial de justiça é quem detém atribuição para valorar os bens em constrição judicial.

Nesse delinear, para que se proceda nova avaliação,

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra .

necessária a ocorrência de alguma das hipóteses presentes no artigo 873 do CPC, *in verbis*:

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.

O abalizado escólio de Antônio Carlos Marcato assim revela:

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., Atlas, 2005, p. 2008).

No caso dos autos, observo que o agravante limitou-se a afirmar que o laudo de avaliação foi elaborado de forma errônea, desprovido de fundamentos e critérios técnicos, visto que o Oficial de Justiça não teria considerado as benfeitorias realizadas no local, tão somente o valor do terreno.

Sobre os elementos indispensáveis no laudo de avaliação, enumera art. 872 do CPC/15:

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra .

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.

In casu, malgrado conste no laudo de avaliação impugnado, elaborado pelo Oficial de Justiça Avaliador, a descrição pormenorizada do imóvel penhorado, bem como o estado em que se encontra, entendo não ter sido integralmente atendidas as disposições do art. 872, do NCPC. Confirma-se, *verbis*:

(...)

Estado atual do prédio e do terreno: internamente encontra-se em estado regular, sem nenhum dano grave aparente; externamente o imóvel necessita de reforma, como por exemplo, pintura e outros detalhes estéticos.

Analisando a situação atual do imóvel e tendo por base o metro quadrado comercial (consultei a WM Imobiliária e Escritório Imobiliário) da região, avalio o imóvel acima, em seu conjunto, em R\$ 3.506.690,00 (três milhões, quinhentos e seis mil, seiscentos e noventa reais) (fl. 432).

A bem da verdade, verifica-se do teor do laudo que o avaliador ateve-se a fazer remissão ao valor global do imóvel, sem aludir quais os parâmetros que utilizou para chegar ao valor entendido, como, por exemplo, o valor do metro quadrado de área construída, além do valor individualizado do terreno, construção e equipamentos médicos.

No caso em testilha, a avaliação deixou de atender às exigências previstas na lei processual, o que confere razoabilidade à pretensão recursal deduzida e impõe a renovação do ato, atentando-se,

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra .

desta vez, às normas técnicas e processuais pertinentes à matéria.

Tecidas estas considerações, forçoso reconhecer que o não cumprimento das exigências legais ocasiona erro na avaliação, de modo a necessitar de nova avaliação do imóvel penhorado, com vistas à efetivação dos princípios do devido processo legal e da efetividade das decisões judiciais.

No ponto, cito precedentes deste Sodalício:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PENHORADO REALIZADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA. IMPUGNAÇÃO. INDÍCIOS DE EQUÍVOCO. NECESSIDADE DE NOMEAÇÃO DE AVALIADOR CAPACITADO. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE AO DEVEDOR. PEDIDO DE REALIZAÇÃO DE CÁLCULO SOBRE A VERDADEIRA EXTENSÃO DO IMÓVEL: MATÉRIA ALHEIA AO ATO AGRAVADO. PROVIMENTO PARCIAL. I - **Constatada divergência significativa na avaliação do imóvel penhorado, bem como omissão de registro no laudo de diversas benfeitorias existentes e características naturais peculiares da propriedade rural, necessária nova avaliação, com fulcro no art. 683, CPC/73 (art. 873, NCP), a ser realizada por profissional dotado de conhecimento técnico sobre o assunto, visando dirimir os conflitos existentes e que a execução seja realizada do modo menos gravoso ao devedor.** II - (...) III - Agravo de instrumento provido parcialmente. (TJGO, AGRAVO DE INSTRUMENTO 94660-04.2016.8.09.0000, Rel. DES. BEATRIZ FIGUEIREDO FRANCO, 3A CÂMARA CÍVEL, julgado em 07/06/2016, DJe 2048 de 16/06/2016) (g.)

(...) As hipóteses previstas no artigo 683 do Código de Processo Civil são taxativas, não podendo a parte pretender que se proceda a uma nova avaliação do bem penhorado por mera alegação de que o valor encontrado pelo Oficial de Justiça Avaliador não condiz com a real situação do imóvel. 5. **É ônus do executado comprovar a má-fé do exequente na proposição de medida executiva de maior gravosidade, bem como, na aplicação do art. 681,**

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra .

parágrafo único, do CPC, a possibilidade de cômoda divisão do imóvel, além de todos os demais requisitos legais, visando a avaliação em partes do bem penhorado. (...) (TJGO, 5ª Câmara Cível, Agravo de Instrumento 26485-94.2012.8.09.0000, Rel. Juiz CARLOS ROBERTO FÁVARO, DJe 1081 de 14/06/2012) (g.)

Ademais, merece realce que o Sr. Oficial de Justiça/Avaliador, ao mencionar que teve por base o valor do metro quadrado comercial da região, fornecido pela “WM Imobiliária” e “Escritório Imobiliário”, deveria ter informado quais os valores encontrados, além de ter trazido os referenciais de avaliação de outras imobiliárias da região, a fim de possibilitar a ponderação da média de mercado, evitando-se desacertos e injustiças.

Registro, ainda, que, por se tratar de imóvel comercial penhorado de portas fechadas, necessário também a mensuração financeira dos seus aparelhos médicos, evidenciando-se, assim, maior transparência na avaliação, além de viabilizar que a ação executiva seja procedida de modo menos gravoso ao executado.

Ao teor do exposto, já **conhecido** o recurso, **dou-lhe provimento** a fim de reformar a decisão agravada e determinar a realização de nova avaliação judicial do imóvel, por profissional com conhecimento técnico para tanto, nos termos acima delineados.

É como voto.

Goiânia, 07 de Fevereiro de 2017.

Juiz **EUDÉLCIO MACHADO FAGUNDES**

Relator em Substituição



Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra .

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 243035-44.2016.8.09.0000
(201692430351)**

3ª CÂMARA CÍVEL

COMARCA DE INHUMAS

AGRAVANTE : ELIAS JORGE SAHIUM

**AGRAVADO : DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS GUIMARÃES E
BRITO LTDA.**

RELATOR : Juiz EUDÉLCIO MACHADO FAGUNDES

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE
EXECUÇÃO. PENHORA. IMÓVEL COMERCIAL.
AVALIAÇÃO JUDICIAL. REQUISITOS DO ART. 872
DO NCPC. INOBSERVÂNCIA. DECISÃO REFORMADA.**

1. Constatada divergência significativa na avaliação do imóvel penhorado, bem como omissão de registro no laudo do valor do metro quadrado, do valor individualizado do terreno, da construção, das benfeitorias e da mensuração financeira dos equipamentos médicos, necessária nova avaliação, com fulcro no art. 873, NCPC, a ser realizada por profissional dotado de conhecimento técnico sobre o assunto, visando dirimir a controvérsia dos autos, assim como viabilizar que a execução seja realizada do modo menos gravoso ao devedor. **2. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO.**

Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra .

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos de Agravo de Instrumento nº **243035-44.2016.8.09.0000 (201692430351)**, Comarca de Inhumas.

ACORDAM os integrantes da 3ª Câmara Cível da terceira turma julgadora do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, **em conhecer e prover o recurso**, nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, além do Relator, o Des. Itamar de Lima e a Des. Beatriz Figueiredo Franco, que presidiu a sessão.

Presente a ilustre Procuradora de Justiça, Dra. Eliane Ferreira Fávaro.

Goiânia, 07 de Fevereiro de 2017.

Juiz **EUDÉLCIO MACHADO FAGUNDES**

Relator em Substituição