



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador Gerson Santana

Cintra



Valor: R\$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
a CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 21/11/2024 18:13:49

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 05/11/2024 17:07:51

Assinado por DESEMBARGADOR GERSON SANTANA CINTRA

Localizar pelo código: 109687615432563873824924865, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5996254-03.2024.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

3ª CÂMARA CÍVEL

AGRAVANTES : -----

AGRAVADA : -----

RELATOR : Desembargador gerson santana cintra

EMENTA: AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO MONITÓRIA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO A QUO QUE REJEITOU DEFESA DO EXECUTADO E MANTEVE LEILÃO DESIGNADO. CAUTELA RECURSAL. DEFERIMENTO. RETRATAÇÃO POSITIVADA. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO.

DECISÃO DE RETRATAÇÃO

(art. 1.021, § 2º do CPC/15)

----- e ----- recorrem da decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 32ª Vara Cível da comarca de Goiânia, Dr. Leonys Lopes Campos da Silva, no evento 330 dos autos da Ação Monitória n. 0191692-26, em fase de cumprimento de sentença, proposta por -----.

A decisão censurada foi proferida nos seguintes termos:

(...)------ intentou o presente cumprimento de sentença em face de ----- e -----, já qualificadas, conforme razões expostas à mov. 3, arq. 32.

Despacho inicial instaurando cumprimento de sentença, mov. 3, arq. 33.

Decisão de deferimento da penhora sobre os imóveis de matrícula nº 8.278 a 8.286 (mov. 57).

Termo de penhora expedido (mov. 60).

Em regular trâmite do feito, foi determinada a realização de prova pericial mediante decisão fundamentada, bem como restou afastado: o excesso de penhora; a impenhorabilidade do imóvel; o excesso de execução, e determinou-se a realização de prova pericial para avaliação do imóvel penhorado (mov. 189).



Apresentado o laudo pericial de avaliação em 19.06.2023 (mov. 222), apurou-se o montante de R\$ 10.422.688,30 (dez milhões, quatrocentos e vinte e dois mil, seiscentos e oitenta e oito reais e trinta centavos).

Oportunamente, a parte exequente manifestou-se concordando com o laudo de mov. 222 e apresentando a planilha atualizada do débito exequendo e alienação dos imóveis mediante leilão (mov. 226).

As executadas apresentaram impugnação ao laudo de avaliação (mov. 227).

Instado, o perito apresentou esclarecimentos (mov. 234).

Após, a parte exequente pugnou pela homologação da dívida, da avaliação do imóvel e determinado o início da alienação por iniciativa particular, ainda que não tenha havido manifestação dos credores fiduciários e hipotecários (mov. 261).

Na decisão exarada em 07.05.2024 à mov. 266 este juízo homologou o laudo pericial de avaliação da mov. 222.

À mov. 284, decisão exarada em 12.08.2024 determinando a realização de leilão judicial, com nomeação de leiloeiro.

Apenas em 20.10.2024 as executadas apresentaram petição com objeção ao leilão (mov. 313), sob a alegação de "matéria de ordem pública", a saber: a) da ausência de atualização monetária do valor da avaliação do imóvel; b) Excesso de Penhora; c) ausência de disponibilização do edital em material impresso.

É o relato. Decido.

Em proêmio, destaco que, recentemente (em termos de tramitação processual), foram proferidas duas decisões, em 07.05.2024 e 12.08.2024 (movs. 222 e 284), em que restou homologado o laudo pericial de avaliação dos imóveis, juntado à mov. 222, e determinada a realização de leilão judicial, não tendo as executadas manifestado oportunamente, deixando, inclusive, de interpor recurso próprio, vindo a apresentar objeção (mov. 313) de forma inoportuna a apenas 10 (dez) dias da data prevista para o leilão designado para o dia 31.10.2024.

Ainda assim, convém esclarecer que, em relação ao alegado excesso de penhora sob o fundamento de discrepância entre o valor da avaliação dos bens penhorados e o valor da dívida, a irresignação não merece acolhida, posto que a matéria já foi devidamente enfrentada por ocasião da decisão exarada à mov. 189:

Mesmo que o valor do bem penhorado supere o crédito exequendo, deve-se levar em consideração que ao valor da condenação serão acrescidos os encargos processuais, juros e correção monetária, devendo o valor da penhora ser superior ao valor total da condenação, considerando ainda que os bens objetos da penhora possuem diversas outras restrições, tanto hipotecárias (ao Banco Itaú S.A) quanto fiscal (Fazenda Nacional), e que a depender dos valores dos débitos e pela ordem de preferência dos credores, possivelmente o débito exequendo poderia não ser integralmente adimplido.

Quanto à suscitada nulidade do leilão, por amor ao debate, esclareço que, no leilão realizado na forma eletrônica – tal qual ocorre no caso em liça –, a divulgação do edital



por material impresso mostra-se desnecessária, não ensejando a nulidade do feito (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5304605-67.2021.8.09.0000, Rel. Des(a). SÉRGIO MENDONÇA DE ARAÚJO, Assessoria para Assunto de Recursos Constitucionais, julgado em 16/08/2021, DJe de 16/08/2021).

No que diz respeito à ausência de atualização monetária da avaliação dos imóveis, bem como valorização superveniente dos bens após referida avaliação, a prova, produzida de forma unilateral pelas executadas (mov. 313, arqs. 2/5) e discrepante do laudo pericial, não evidencia defasagem da avaliação realizada por perito há menos de um (1) ano e meio (em junho/2023, mov. 222), sobretudo no elevado patamar apontado, de aproximadamente R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) em menos de um (1) ano e meio, correspondente a aproximadamente 40% (quarenta por cento) de valorização no período, o que revela o teor deturpado da realidade do laudo unilateral juntado pelas executadas.

A propósito, a regra sobre avaliação de bem penhorado é a irrepetibilidade do ato, admitindo-se apenas excepcionalmente a sua renovação nas hipóteses do art. 873 do CPC, de modo que a simples alegação de transcurso de prazo superior a um ano acerca da avaliação do bem penhorado, e de elevada majoração do valor de mercado do bem, não enseja a realização de nova avaliação (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 553079408.2022.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR LUIZ EDUARDO DE SOUSA, 1ª Câmara Cível, julgado em 18/10/2022, DJe de 18/10/2022).

Finalmente, a petição constitui lúdima conduta atentatória à dignidade da justiça por parte das executadas, ao se oporem "maliciosamente à execução, empregando ardis e meios artificiosos" (CPC, art. 774, inciso II) e litigância de má-fé, porquanto inequívoco o uso inadequado do feito para conseguir objetivo ilegal e resistência injustificada ao andamento do processo, além de proceder de modo temerário e provocar incidente manifestamente infundado (CPC, art. 80, incisos III a VI), bem ainda patente a intenção de obstar o ato processual expropriatório (leilão dos imóveis penhorados) e permanecer inadimplente com a obrigação exequenda.

Ante o exposto, REJEITO a objeção apresentada pelas executadas à mov. 313, ao passo que mantenho o leilão já designado para 31.10.2024.

Diante da lúdima conduta atentatória à dignidade da justiça e da litigância de má-fé (CPC, art. 774, inciso II, art. 80, incisos III a VI), CONDENO as executadas à MULTA no valor correspondente a 2% (dois por cento) do valor atualizado do débito em execução (CPC, 774, parágrafo único, e art. 81), a ser revertida em favor da exequente.

Em suas razões, as executadas reclamam do excesso de penhora, argumentando que "a avaliação foi elaborada em 19/06/2023 (ev.222), ou seja, e o imóvel avaliado por R\$ 10.422.688,30 (dez milhões, quatrocentos e vinte e dois mil, seiscentos e oitenta e oito reais e trinta centavos). O valor atualizado da dívida até 20/06/2024 perfaz o montante de R\$ 826.294,64 (oitocentos e vinte e seis mil, duzentos e noventa e quatro reais e sessenta e quatro centavos)."

Nesse viés, e informando que a constrição recaiu sobre 12 imóveis, inseridos no



mesmo lote, acreditam ser legal e justa a redução da penhora, nos termos dos arts. 831, 872, 874 do CPC/2015.

Obtemperam que, nos termos do art. 873, II do CPC/2015, é admitida nova avaliação quando se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem. Sustentam ainda, neste contexto, que, de acordo com o enunciado sumular 26 do TJGO, “a realização de nova avaliação de bem penhorado depende de prova documental relevante.” Acrescentam, também, que “de acordo com entendimento sedimentado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, se não realizada a reavaliação do imóvel, antes do leilão, deve ser procedida pelo menos, a atualização monetária do laudo de avaliação do imóvel, no momento da realização do leilão judicial.”

Sob tais assertivas, registram que “conforme laudo avaliativo do imóvel, juntado em ev. 313 (...) com o objetivo de comprovar a alteração significativa do preço de mercado dos imóveis objeto do litígio, o bem foi avaliado pelo valor de R\$ 14.229.209,79 (quatorze milhões, duzentos e vinte e nove mil, duzentos e nove reais e setenta e nove centavos.) em setembro/2024. Ora, o Agravante preencheu de maneira clara o requisito do Art.873, inciso II do CPC/15, caberia ao D.Juízo designar uma nova avaliação ou ao menos proceder a correção monetária do valor de bem imóvel, diante do transcurso de quase 2 ANOS da avaliação, a fim de evitar a arrematação por preço vil.”

Impugnam, por fim, a multa aplicada, a título de litigância de má-fé, argumentando que não verificada no caso nenhuma das hipóteses do art. 80 do CPC/2015.

Nesse contexto, pedem a antecipação da cautela recursal para cancelar o leilão judicial designado para o dia 31/10/2024, bem como a suspensão dos efeitos de eventual expropriação do imóvel urbano objeto da hasta pública.

Pugnam, ao final, pelo conhecimento e provimento do recurso para:

b.1) que seja deferido a redução da penhora realizada, haja vista que a totalidade do imóvel penhorado é consideravelmente superior ao crédito perseguido em Juízo, sendo perfeitamente possível sua divisão pelo oficial de justiça, com a devida especificação, localização e avaliação das benfeitorias;

b.3) que seja deferida nova avaliação do imóvel em face da majoração do valor da avaliação, nos termos no art.873, inciso II do CPC/15.

Subsidiariamente, caso não seja o entendimento deste Juízo, que antes da arrematação ocorra ao menos a atualização do valor do imóvel, a fim de proporcionar um procedimento justo e legal para as partes litigantes.

c) requer-se a reforma da decisão, afastando a cominação de multa por litigância de má-fé, pois que não verificada no caso nenhuma das hipóteses do art. 80 do CPC/15, vez que sua manutenção implicará em enriquecimento indevido pelo agravado.



Preparo visto.

Liminar indeferida (evento 04).

Agravo interno interposto (evento 08), oportunidade em que as agravantes sustentaram que:

O deferimento da tutela evitará prejuízo grave ou de difícil reparação, pois é certo que haverá dano caso a arrematante do imóvel aliene o imóvel a outra pessoa, tornando a situação ainda mais periclitante e difícil de ser resolvida. Excelências, o bem penhorado é passível de divisão, o perito avaliador nomeado realizou o laudo de avaliação em partes, tendo em vista o valor da execução, fazendo sugestão a respeito do desmembramento mais benéfico que possa ser feito no momento da alienação, nos termos do art. 872, do CPC1 . De modo que se prevalecer a decisão ora agravada, sem qualquer medida assecuratória, as agravantes serão expropriadas de um imóvel de alto valor, em desobediência ao devido processo legal. Observem, julgadores, que diante do atual cenário não há como mensurar o tamanho dos prejuízos que a arrematação do imóvel, podem trazer ao agravante.

No presente caso, é essencial a concessão de efeito suspensivo ao recurso, adiando a produção dos efeitos da decisão agravada, determinando a suspensão imediata dos atos expropriatórios dos imóveis objeto, pois evidentemente ocorreu erro no julgamento do magistrado de piso, por se tratar de imóvel urbano, composto por 12 matrículas. O provimento deste recurso evitará que a subavaliação do imóvel perdure, levando maior segurança jurídica às partes e ao juízo condutor na realização da hasta pública, bem como impedir que uma pequena propriedade rural seja expropriada, sendo tal questão relevante não só para o processo em si, mas para a coletividade, vez que há norma constitucional que veda a retirada deste tipo de bem do acervo patrimonial dos cidadãos. É visível que diante da complexidade da causa, o tempo será até a procedência final do pedi com a decisão de quem é o direito, pode haver graves danos às partes e colocar em risco todo o resultado útil do processo.

(...)

O perigo de dano de difícil ou incerta reparação é bastante notório, pois o Agravante terá um bem expropriado por um valor abaixo ao real valor de mercado, bem como há de se considerar o excesso de penhora realizado. No caso presente, a avaliação foi elaborada em 19/06/2023 (ev.222), ou seja, e o imóvel avaliado por R\$ 10.422.688,30 (dez milhões, quatrocentos e vinte e dois mil, seiscentos e oitenta e oito reais e trinta centavos). O valor atualizado da dívida até 20/06/2024 perfaz o montante de R\$ 826.294,64 (oitocentos e vinte e seis mil, duzentos e noventa e quatro reais e sessenta e quatro centavos).

Pedem, assim, a reconsideração da decisão ad quem impugnada e, subsidiariamente, a análise do recurso pelo colegiado, para determinar a suspensão do leilão e dos seus efeitos.



Preparo visto.

Contrarrazões não apresentadas.

É o breve relato.

Pois bem, como visto, os recorrentes interpõem agravo interno contra a decisão ad quem que indeferiu a cautela recursal, afeita ao pedido cancelamento do leilão designado para o dia 31/10/2024, bem como a suspensão dos efeitos de eventual expropriação do imóvel urbano objeto da hasta pública (evento 04).

Na oportunidade, reconheci que o pedido recursal é reversível, restando indiciado também o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. De outro modo, considerei não evidente a probabilidade do direito, "já que, ao que parece, em análise sumária, já houve decisões nos autos acerca dos temas recursais ora levantados."

Entrementes, em um análise mais específica do caso, feita a partir da leitura das razões do agravo interno, observo que os temas agitados no recurso originário e na decisão a quo agravada, em especial, os afeitos à redução a penhora e à atualização monetária do valor do imóvel a ser alienado, têm, ao menos em tese, relevância (razão) e natureza de ordem pública, o que não pode ser desconsiderado.

Assim, o exercício de retratação deve ser positivado, porquanto evidenciada a probabilidade do direito.

Ao teor do exposto, **exerço o juízo de retratação da decisão ad quem proferida no evento 04** para, concedendo a tutela recursal, determinar que sejam obstados os efeitos da expropriação do imóvel litigioso.

Comunique-se o juízo a quo, **COM URGÊNCIA**, de modo a evitar a assinatura do auto de arrematação colacionado no evento 337 dos autos n. 0191692-26.

É como decido.

Intimem-se.



AGRAVO INTERNO PREJUDICADO.

Goiânia, 05 de novembro de 2024.

Desembargador **GERSON SANTANA CINTRA**

Relator

02

Valor: R\$ 0,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
a CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 21/11/2024 18:13:49

