



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

8ª CÂMARA CÍVEL

Autos nº. 0074063-38.2024.8.16.0000

Vistos.

1. Insurge-se a executada em face da decisão a qual rejeitou a impugnação por ela apresentada ao eDoc. 194.1 dos autos de cumprimento de sentença nº 0016198-25.2019.8.16.0035, assim fundamentada:

“1. Inicialmente entendo pertinente informar a parte exequente que o imóvel objeto de cobrança das cotas condominiais já está penhorado, consoante termo de mov. 68, bem como consoante dicção do art. 844, do CPC, a averbação da penhora independe de autorizativo judicial, bastando a parte comparecer ao cartório de registro de imóveis e proceder a averbação. Ademais, trata-se de faculdade ao credor, visando dar presunção absoluta a terceiros da penhora realizada.

2. A parte executada apresentou impugnação ao laudo de avaliação, mov. 194, argumentando, em suma, que “o valor apurado sobre o referido imóvel não se encontra em consonância com a realidade atual, conforme laudo anexo solicitado pela executada, e que conta juntado a esta impugnação, e assinado pela corretora de Imóvel, senhora Marlei de Assis Moreira, Creci nº F27671, onde demonstra que o imóvel tem valor de mercado avaliado em R\$ 2.490,000,00 (Dois milhões quatrocentos e noventa reais), portanto, muito além do valor apurado pelo perito avaliador.”, pugnando para a fixação do referido valor. O exequente apresentou manifestação (mov. 199), contrariamente a pretensão da executada.

É o necessário relato para o momento. Decido.

A despeito de a executada ter apresentado um parecer técnico, no qual avaliou-se o imóvel penhorado pelo valor de R\$ 2.490,000,00 (Dois milhões quatrocentos e noventa reais), referido parecer não indicou qual foi a metodologia e as fontes utilizadas para se apurar os valores indicados do metro quadrado, sendo que não foram apresentados os valores de mercado de outros imóveis similares naquela região ou apontadas características específicas que não teriam sido observadas pelo avaliador judicial, o que poderia levantar dúvida sobre o valor atribuído ao bem penhorado.

Nesse sentido, a executada não comprovou que os critérios utilizados pelo avaliador estariam equivocados e o mero inconformismo da parte não autoriza a realização de nova avaliação, consoante entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná: [...]

Dessa forma, ausente a metodologia no laudo apresentado pela devedora bem como os imóveis comparados, bem como aderindo aos argumentos do exequente no qual “o imóvel da Executada possui construção obsoleta, térrea e apenas 3 quartos, ao passo que o utilizado como referência (sobrado vizinho – casa nº 19) é maior, duplex, 4 quartos, bem mais novo e com valor inferior ao apresentado na avaliação unilateral” é que rejeito a impugnação apresentada no mov. 194.



3. Considerando que o exequente anuiu com o laudo de avaliação, homologo, a aferição de mov. 185 para que gere os seus efeitos legais.”

Sabe-se que apenas se admite nova avaliação do bem a ser leiloadado quando demonstrada uma das hipóteses descritas no art. 873, do CPC, a saber:

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.

Nesse sentido, sustenta a agravante, em suma, que o laudo judicial (eDoc. 185.1) “*não apresentou sua pesquisa mercadológica, pois os endereços eletrônicos apresentados, remetem a sites de buscas, sem qualquer indicação de imóvel localizado no mesmo endereço condominial do imóvel objeto de avaliação*”. Por outro lado, segundo defende, a avaliação por ela apresentada na impugnação (eDoc. 194.2), a qual aponta como correto valor do bem o de R\$ 2.490.000,00, “*fora realizada por profissional habilitado, e esta fundamenta na pesquisa comparativa da região geoeconômica, padrão de construção, e atual conservação do imóvel*”.

No entanto, é forte o argumento do condomínio exequente de que a avaliação apresentada não se presta a desconstituir a conclusão do laudo pericial, notadamente porque o documento unilateral juntado utiliza como base imóvel vizinho, e não propriamente o objeto da penhora, o qual apresenta configuração diversa (eDoc. 199.1).

Por outro lado, aparentemente o laudo de avaliação contém tudo aquilo que se faz necessário, pois possui descrição do bem com suas características, a indicação do estado em que se encontram e o valor dos mesmos. E também consta a metodologia empregada e a fonte de pesquisa realizada. Veja-se:

“Em cumprimento ao respeitável despacho retro, avalio os seguintes bens, relativamente aos autos n. 0016198-25.2019.8.16.0035 de Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo Condomínio Residencial Le Champ Condominium contra GRASIELA ALESSANDRA CHAMPINI – 2ª Vara Cível:

- Uma parte ideal correspondente a 635,3118 metros quadrados, do lote de terreno com a área total de 14.523,73 metros quadrados, designado de lote A867, subdivisão de área



maior, situado no lugar denominado Campina, quadro urbano desta cidade, fazendo frente para a rua Rafael Puchetti, com as demais características constantes da matrícula n. 55.458, por R\$ 1.067.108,00 (um milhão, sessenta e sete mil, cento e oito reais).

Sobre o lote supra, constam as seguintes edificações: Uma construção em alvenaria, destinada a residência, de alto padrão, coberta com telhas de cimento (tipo tégula), forro em laje, piso em laminado e porcelanato, com esquadrias em vidro temperado e alumínio, com aproximadamente 200,22 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 582.272,00 (quinhentos e oitenta e dois mil, duzentos e setenta e dois reais).

Uma construção em alvenaria, com dois pavimentos, destinada a churrasqueira e demais dependências, de padrão normal, coberta com telhas de cimento (tipo tégula), forro em laje, piso em porcelanato, com esquadrias em alumínio, com aproximadamente 93,52 metros quadrados, em bom estado de conservação, por R\$ 232.094,00 (duzentos e trinta e dois mil, noventa e quatro reais).

Perfaz, a presente avaliação o total de R\$ 1.881.474,00 (um milhão, oitocentos e oitenta e um mil, quatrocentos e setenta e quatro reais).

OBS: Laudo elaborado através das médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo (sites), utilizando o método comparativo, vistorias “in loco”, etc. – na construção utilizou-se o CUB (Custo Unitário Básico – Sinduscon – Pr. – R 1 - N R\$ 2.820,18 e A R\$ 3.447,72 p/m2), depreciando em virtude do tempo, fase de construção e estado de conservação pela Tabela Ross Heidecke.” (eDoc. 185.1)

Nesse cenário, a mera alegação de que há discrepância do valor apurado pelo perito oficial com aquilo que a agravante acha que a propriedade vale, não justifica nova avaliação, máxime quando o laudo apresentado é frágil para desconstituir a avaliação judicial.

Essas considerações parecem fornecer diretrizes mais ou menos seguras e, até certa parte, amplas, sobre o acerto do que se deliberou.

Como recorda Humberto Theodoro Junior, citado por Teresa Arruda Alvim quando alude ao efeito suspensivo do agravo ou a antecipação da tutela recursal: *Evidentemente, em ambos os casos, há de ser demonstrada a probabilidade de que o recurso seja provido (= é o fumus boni juris). Outra forma de o legislador se referir a este pressuposto é a ‘relevância da fundamentação’, como fazia o CPC de 1973, no artigo. 558. Nesse sentido, a lição de Humberto Theodoro Jr.: Sempre, pois, que o relator se deparara com demonstrado risco de dano grave e de difícil reparação e com recurso dotado de relevante fundamentação, terá o dever e não a faculdade de suspender os efeitos da decisão recorrida, se a parte requerer a medida autorizada pelo art. 55 do CPC (1973).* (Os agravos no CPC de 2015 / Teresa Arruda Alvim. 5 ed. – Curitiba: Editora Direito Contemporâneo, 2021 – (Recursos no processo civil; 2). p. 342/343.

2. Nesses termos, **indefiro o pedido liminar.**

3. Ouça-se a parte agravada.



Publique-se.

Curitiba, 29 de julho de 2024.

Luciano Carrasco Falavinha Souza
Desembargador