

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos vinte dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte (20/11/2020), no município de Parapuã, comarca de Osvaldo Cruz, onde em diligencia me encontrava, eu, Oficial de Justiça infra assinado, a fim de dar cumprimento a presente Carta Precatória, oriunda da 2ª Vara Judicial Cível, da comarca de Guararapes, SP, extraído dos autos da Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, processo nº 1005578-88.2019.8.26.0218, registrada na 1ª Vara Judicial Cível, desta comarca de Osvaldo Cruz, sob número 1002379-39.2020.8.26.0407, que BANCO DO BRASIL S/A. move contra CLAUDIO CHIQUITO GARCIA e outros, dirigi-me no município de Parapuã, na Fazenda Nossa Senhora Aparecida, Bairro Drava, nesta comarca, e ali sendo, Procedi a AVALIAÇÃO do bem imóvel penhorado nos referidos autos, a seguir descrito :-

- IMÓVEL RURAL DENOMINADO FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA, situado no Córrego Drava, município de Parapuã, medindo 110,086 Alqueires, registrado no C.R.I. local, sob matrícula nº 14.362, com as medidas e confrontações descritas na referida matrícula, com terras destinadas ao cultivo de cana de açúcar, contendo como benfeitorias, três casas residenciais, Um Barracão grande e um Barracão pequeno, que serve como garagem, - AVALIAÇÃO - Avalio o imóvel retro descrito, objeto da matrícula 14.362, com benfeitorias existentes, em R\$ 6.050.000,00 (Seis Milhões e Cinquenta Mil Reais). Em Seguida lavrei este auto, que lido e achado conforme vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça.

O OFICIAL DE JUSTIÇA



Ora, Excelência, o il. Oficial de Justiça em total afronta ao quanto determinado por V. Exa e o que estabelece o caput do art. 872, limitou – se a somente determinar o valor do imóvel, sem maiores explicações, fato este que jamais pode ocorrer numa avaliação,

José Miguel Garcia Medina ao tratar sobre o tema afirma que “A avaliação comum ou especial deve ser fundamentada. Ainda que o oficial de justiça não detenha conhecimentos técnicos especializados, **deverá expor, de modo minucioso, os**

**critérios que empregou para se chegar ao valor do bem. Não se admite, assim, a atribuição de valor de modo arbitrário e não fundamentado.** Deve-se aplicar, aqui, no que couber, o que dispõe o art. 473 do CPC/2015, seja no caso de perícia realizada por avaliador, seja em se tratando de vistoria e laudo apresentados pelo oficial de justiça.”<sup>1</sup>

Ainda, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça determinar que “É obrigatória a apresentação de laudo de avaliação (STJ, 1.<sup>a</sup> Turma, REsp 351.931/SP, rel. Min. José Delgado, j. 11.12.2001, DJ 04.03.2002, p. 207).

O que não foi o que ocorreu, descrever um imóvel rural e concluir o valor do imóvel em 10 linhas, não é laudo, até mesmo porque consta que há benfeitorias, tais como casas.

Excelência, se trata de uma fazenda, com diversas benfeitorias, com agricultura consolidada, em área considerada extremamente produtiva.

Ora, o oficial de justiça não tem expertise para o assunto, pois não é corretor de imóveis, o que conclui-se que deveria ter sido designado um perito judicial, com o fito específico de avaliar a propriedade.

O tribunal de Justiça do Paraná em situação semelhante entendeu por nova avaliação, vejamos:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E SUBSTITUIÇÃO DA PENHORA – REALIZAÇÃO DE NOVA AVALIAÇÃO – **POSSIBILIDADE – AVALIADOR QUE NÃO ATENDEU AO CONTIDO NO ART. 115 DO CNECJ – FALTA DE INDICAÇÃO PRECISA DAS PESQUISAS DE MERCADO REALIZADAS – PREÇO ÚNICO ATRIBUÍDO AO METRO QUADRADO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS – NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO POR PERITO ESPECIALIZADO** – SUBSTITUIÇÃO DA PENHORA – IMPOSSIBILIDADE – MAQUINÁRIO QUE NÃO PRECEDE BENS

<sup>1</sup> Novo Código de Processo Civil. 4<sup>a</sup> ed., São Paulo: editora Revista dos Tribunais, 2016. fls. 1.230

IMÓVEIS NA ORDEM DO ART. 835 DO CPC – BENS DE DIFÍCIL AVALIAÇÃO – AGRAVANTES QUE NÃO INDICARAM COM PRECISÃO COMO AVALIARAM OS BENS, NEM INDICARAM O TEMPO DE USO DOS MÓVEIS – VEÍCULOS TERRESTRES EM VALOR INFERIOR AO DA EXECUÇÃO E QUE JÁ SE ENCONTRAM PENHORADOS EM OUTRO FEITO – NÃO ATENDIMENTO DO INTERESSE DA PARTE CREDORA – ADEMAIS, ART. 805 DO CPC DEVE SER LIDO EM CONJUNTO COM O ART. 797, SENDO QUE A EXECUÇÃO DEVE SER MENOS ONEROSA AO DEVEDOR, MAS DEVE ATENDER AO INTERESSE DO CREDOR – FALTA DE INTIMAÇÃO DO CREDOR HIPOTECÁRIO NÃO ACARRETA NULIDADE E PODE SER ARGUIDA EM QUALQUER TEMPO, DESDE QUE ANTES DA EXPROPRIAÇÃO – INEXISTÊNCIA DE PRECLUSÃO TEMPORAL – MAGISTRADO SINGULAR QUE PERMITIU A REDUÇÃO DA PENHORA, A QUAL DEVERÁ SER ANALISADA APÓS NOVA AVALIAÇÃO, CONFORME DETERMINA O ART. 874, I, DO CPC – DESONERAÇÃO DO IMÓVEL QUE SERIA A SEDE DA EXECUTADA – INEXISTÊNCIA DE ARGUIÇÃO PERANTE O JUÍZO SINGULAR – IMPOSSIBILIDADE DE CONHECIMENTO DESSE PONTO, SOB PENA DE SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, PARCIALMENTE PROVIDO. (TJPR - Processo: 0017250-64.2019.8.16.0000 - Relator: Desembargador Fernando Antonio Prazeres - Órgão Julgador: 14ª Câmara Cível - Data Julgamento: 07/08/2019)

Ora Excelência, “o conteúdo do laudo tem de refletir as exigências legais (art. 872, CPC)” e “Não as atendendo e daí decorrendo prejuízo para os fins de justiça do processo, o laudo é nulo e deve ser substituído por outro.”<sup>2</sup>

Repita-se, o il. Oficial de Justiça não tem a expertise necessária, para avaliar um imóvel rural, com diversas benfeitorias, tais como casas e em área utilizada para a agricultura.

Portanto, requer seja admitida nova avaliação, nos termos do art. 873 e ss do CPC.

<sup>2</sup> [livro eletrônico] / Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart, Daniel Mitidiero. -- 4. ed. rev., atual e ampl. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2018.

## B. DA NÃO OBSERVÂNCIA DO §2º DO ART. 872 DO CPC/15

Não obstante ao fato de que a avaliação do imóvel não foi feita de forma correta, ainda há que se observar que este juízo não abriu a oportunidade para os executados se manifestarem em relação a avaliação do imóvel, conforme dispõe o §2º do art. 872 do CPC/15<sup>3</sup>.

V.Exa, somente intimou o exequente a se manifestar sobre a carta precatória juntada (fls. 200), olvidando em dar o mesmo direito aos executados.

Os Tribunais Brasileiros e o Superior Tribunal de Justiça já se manifestaram no sentido de que mesmo não havendo norma expressa, impõe-se a intimação de ambas as partes, em especial o executado, o que evitaria tumulto processual, caso ocorresse arrematação do bem penhora, vejamos:

PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO. EMBARGOS A ARREMATAÇÃO. AVALIAÇÃO. INTIMAÇÃO DO LAUDO. NECESSIDADE. CPC, ART. 683. DOCTRINA. RECURSO DESACOLHIDO. - SEM EMBARGO DA INEXISTENCIA DE *NORMA* EXPRESSA A RESPEITO, IMPÕE- SE SEJAM AS PARTES INTIMADAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO APOS A SUA JUNTADA AOS AUTOS, COMO, ALIAS, RECOMENDA A BOA DOCTRINA. (REsp 17.805/GO, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 09/06/1992, DJ 03/08/1992, p. 11327)

“EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AGRAVO INTERNO. RECURSO APTO PARA JULGAMENTO DE MÉRITO.

<sup>3</sup> 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:

(...)

§ 2º Realizada a avaliação e, sendo o caso, apresentada a proposta de desmembramento, as partes serão ouvidas no prazo de 5 (cinco) dias.

PREJUDICIALIDADE. LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS PENHORADOS. FALTA DE INTIMAÇÃO DO DEVEDOR. CERCEAMENTO DE DEFESA. 1. Tendo em vista que o feito está apto para o julgamento de mérito, resta prejudicado o agravo interno. 2. Conforme precedentes do STJ e desta Corte, apesar de não haver norma expressa a respeito, em razão das consequências jurídicas que decorrem da avaliação e consequente fixação do preço dos bens penhorados, impõe-se sejam as partes intimadas do laudo de avaliação. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO (TJGO – Agravo de Instrumento nº 5575346-56.2018.8.09.0000 – Des. Relator: Carlos Hipolito Escher – 4ª Câmara Cível. DJ 18/03/2019.)

Dessa forma, requer seja concedido o prazo de cinco dias, com o fito dos executados poderem se manifestar adequadamente sobre a avaliação do imóvel rural.

### III – CONCLUSÃO

*Ex positis*, primeiramente, requer seja suspenso o praceamento determinado às fls. 208/209, visto que houve o descumprimento pelo il. Oficial de Justiça do quanto disposto no art. 872 do CPC, bem como requer seja admitida nova avaliação, nos termos do art. 873 e ss do CPC.

Ainda, requer seja concedido o prazo de cinco dias, com o fito dos executados poderem se manifestar adequadamente sobre a avaliação do imóvel rural.

Termos em que, pede e espera deferimento.

De Araçatuba/SP para Guararapes/SP, em 09 de fevereiro de 2021.

**MUNIR BOSSOÉ FLORES**

OAB/SP 250.507

**FELIPE BISPO DA SILVA NETO**

OAB/SP 401.621