



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
16ª CÂMARA CÍVEL

Autos nº. 0036879-19.2022.8.16.0000

Agravo de Instrumento nº 0036879-19.2022.8.16.0000

Vara Cível de São Mateus do Sul

Agravante(s): Amanda Muchalak

Agravado(s): Banco do Brasil S/A

Relator: Desembargador Paulo Cezar Bellio

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. LAUDO DEVE SER CONFECCIONADO POR ENGENHEIRO AGRÔNOMO. NULIDADE AFASTADA. NOVA AVALIAÇÃO. NECESSIDADE. DISCREPÂNCIA DE VALORES APONTADOS NO LAUDO PRODUZIDO PELO AVALIADOR JUDICIAL E O VALOR APURADO PELA DEVEDORA. EXEGESE DO ART. 873 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

- Agravo de instrumento provido.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 0036879-19.2022.8.16.0000, da Comarca de São Mateus do Sul, Vara Cível, onde figuram como Agravante Amanda Muchalake Agravado Banco do Brasil S/A.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Amanda Muchalak** contra a decisão que arbitrou o valor da avaliação integral do imóvel no equivalente a R\$ 862.719,63 (oitocentos e sessenta e dois mil, setecentos e dezenove reais e sessenta e três centavos), na *Execução de Título Extrajudicial (autos nº: 0003104-63.2018.8.16.0158)* que lhe move **Banco do Brasil S/A**.

A agravante maneja o presente agravo de instrumento visando a reforma da decisão interlocutória proferida pelo MM. Juiz da Vara Cível da Comarca de São Mateus do Sul.

Em suas razões, alega que contradição do magistrado singular ao dispor sobre a qualidade técnica do laudo de avaliação realizada pelo perito judicial. Aduz que em um momento a decisão aceita o laudo avaliativo do perito judicial por ser completo, mas no momento seguinte, utiliza o laudo avaliativo da Agravante para complementar a avaliação judicial. Assim, resta clara a ausência de pressupostos legais sobre o laudo avaliativo.

Assevera que o expert avaliador é profissional que possui como atividade a função de corretor de imóveis, com registro no CRECI e CNAI, e engenheiro civil, com registro no CREA/PR, não é o profissional mais indicado para realizar a avaliação de imóvel rural.



Argumenta que por ser imóvel rural, a avaliação deve ser realizada por um profissional de nível superior, e exclusivamente efetuada por um Engenheiro Agrônomo, de acordo com a lei que regulamenta o exercício profissional da atividade de engenharia, segundo artigo 08º, e conforme suas atribuições, nos termos do artigo 7º, alínea c, ambos Lei 5194/66.

Argumenta, ainda, que é notória a falta do selo certificador na avaliação realizada pelo perito judicial, importando na ofensa do dispositivo regulamentar, bem como a perícia avaliativa também descumpriu a normativa NBR 4.653.

Assim, requer a reforma da decisão a fim de reconhecer a nulidade do laudo avaliativo por ausência de preenchimento dos requisitos dispostos em lei, assim determinando a nomeação de um perito capacitado, Engenheiro Agrônomo para realização do laudo. Caso não seja este o entendimento, requer que seja declarada a nulidade do laudo avaliativo de mov. 269.1, acolhendo o laudo de avaliação apresentado ao mov. 281.2 e homologando o valor de avaliação de R\$ 1.065.439,29 (um milhão sessenta e cinco mil quatrocentos e trinta e nove reais e vinte e nove centavos), ou, alternativamente, seja determinada a realização de nova avaliação com o cumprimento dos requisitos dos dispositivos legais.

Concedido o efeito suspensivo Mov. 9.1.

Contrarrazões apresentada no Mov. 14.1.

Vieram os autos para apreciação.

2. Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Insurge-se a agravanteface a decisão que arbitrou o valor da avaliação integral do imóvel no equivalente a R\$ 862.719,63 (oitocentos e sessenta e dois mil, setecentos e dezenove reais e sessenta e três centavos), colhe-se:

“O fato é que, não havendo equívoco, erro crasso ou falta de técnica no laudo apresentado pelo perito nomeado pelo juízo, não se pode simplesmente ignorar a perícia realizada.

Aliás, se o executado tinha a possibilidade de contratar de forma particular perita engenheira agrônoma com capacidade de apresentação de laudo específico e não o fez anteriormente, tal apenas demonstra que não há interesse na colaboração com o juízo, regra esta expressa no art. 6º do CPC.

A impugnação menciona que a avaliação está abaixo do valor de mercado. Veja-se, contudo, que ao contrário da alegação da parte ré, a avaliação elaborada pelo Perito Judicial demonstra que referida área se trata de um imóvel rural, sendo inclusive realizadas consultas em estabelecimentos imobiliários na região para se auferir o preço do mesmo. Por outro lado, o parecer apresentado pelo executado detém informações complementares e análises por viés diverso (engenheira agrônoma) de forma que entendo que ambos os laudos se complementam. Sendo assim, evitando-se prejuízo a qualquer das partes, entendo que deve ser considerada a média entre as referidas duas avaliações como forma de evitar a sobrevalorização ou a subvalorização do imóvel.

Sendo assim considerando o valor apresentado pelo perito nomeado (R\$660.000,00) e aquele contido no laudo apresentado pela executada (R\$1.065.439,26), ARBITRO o valor da avaliação integral do imóvel no equivalente a R\$862.719,63 (Oitocentos e sessenta e dois mil, setecentos e dezenove reais e sessenta e três centavos).



Em razão disso, INDEFIRO o pedido de declaração de nulidade da perícia/avaliação judicial bem como o pedido de nomeação de novo perito engenheiro agrônomo e mantenho a avaliação realizada.”

A agravante requer a reforma da decisão a fim de reconhecer a nulidade do laudo avaliativo por ausência de preenchimento dos requisitos dispostos em lei, assim determinando a nomeação de um perito capacitado, Engenheiro Agrônomo para realização do laudo. Caso não seja este o entendimento, requer que seja declarada a nulidade do laudo avaliativo de mov. 269.1, acolhendo o laudo de avaliação apresentado ao mov. 281.2 e homologando o valor de avaliação de R\$ 1.065.439,29 (um milhão sessenta e cinco mil quatrocentos e trinta e nove reais e vinte e nove centavos), ou, alternativamente, seja determinada a realização de nova avaliação com o cumprimento dos requisitos dos dispositivos legais.

Inicialmente, saliento que o Avaliador Judicial é um Auxiliar da Justiça, no desempenho de função pública, (arts. 149 e 156 à 158, do CPC). Assim sendo, não pode ser desconsiderado sem robusta prova que venha a desmerecê-lo.

Sendo que a exceção é para avaliações cujo conhecimento seja específico em determinada área, o que não se revela no presente caso, em que o objeto da avaliação consiste em imóvel rural, detendo a avaliação como fundamento o preço unitário da medida utilizada (metros quadrados, alqueires, hectares, entre outros), que varia de acordo com cada região ou tamanho da propriedade a ser avaliada.

A propósito anotam Theotônio Negrão, José Roberto Gouvêa, Luiz Guilherme A. Bandioli e João Francisco N. da Fonseca: “A determinação do valor de um imóvel depende principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo ser aferida por outros profissionais” (STJ-4^{ta}, Resp 130.790, Min. Sálvio de Figueiredo, j. 5.8.99, DJ 13.9.99)” (Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor, Theotonio Negrão e outros, 45ª edição, p. 860).

Frise-se que a Lei nº 5.194/66 regulamenta o exercício das profissões de engenheiro, sendo inaplicável ao processo judicial.

Esse tem sido o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL FEITA POR OFICIAL DE JUSTIÇA. PEDIDO DE REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA POR ENGENHEIRO. AUSÊNCIA DE PROVAS QUE DESABONEM A AVALIAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. A DETERMINAÇÃO DO VALOR DE UM IMÓVEL NÃO SE RESTRINGE ÀS ÁREAS DE CONHECIMENTO DE ENGENHEIRO, ARQUITETO OU AGRÔNOMO. PRECEDENTES. 1. No caso em concreto, a Corte de origem indeferiu o pedido de realização de nova perícia, mantendo o valor da última avaliação, uma vez que a recorrente não apresentou quaisquer elementos de prova que desabonassem a avaliação realizada pelo Oficial de Justiça, a qual foi corroborada por pareceres técnicos de empresas especializadas no ramo. Rever os fundamentos que ensejaram esse entendimento exigiria reapreciação do conjunto probatório, o que é vedado em recurso especial, ante o teor da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça. 2. Ademais, ressalte-se que a determinação do valor de um imóvel depende principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, via de regra, ser aferida por outros



profissionais. Precedentes. 3. Agravo regimental não provido'. (STJ, AgRg no REsp 1332564/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 23/02/2016, DJe 01/03/2016).

Dessa forma, afasto a nulidade arguida, uma vez a avaliação de imóvel rural não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro agrônomo, podendo, via de regra, ser aferida por outros profissionais.

Todavia, no presente caso, observo anecessidade da realização de nova avaliação do bem penhorado.

É certo ser possível repetir a avaliação desde que verificada alguma das hipóteses contidas no artigo 873, do Código de Processo Civil/2015, que assim dispõe:

"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; ou

III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação."

Depreende-se dos autos, que o avaliador judicial apresentou laudo no valor de R\$ 660.000,00e a executada/agravanteno valor de R\$ 1.065.439,26.

Denota-se que as avaliações apresentadas tanto a feita pelo profissional do juízo quanto a elaborada pela devedora, apresentam valores discrepantes.

Desse modo, impossível saber qual das avaliações que mais se aproxima da realidade do mercado imobiliário da Comarca local.

Pode-se afirmar que está configurada a hipótese prevista no inciso III do artigo 873 do Código de Processo Civil, eis que fundada a dúvida sobre o valor atribuído ao bem.

Desta feita, em que pese o entendimento exarado pelo juízo *a quo*, na decisão objurgada de considerar a média entre as duas avaliações apresentadas, justifica-se a irresignação daagravante, que tem direito de obter o real valor do bem imóvel que será levado a hasta pública ou adjudicado, havendo distorções entre os valores apresentados nos autos.

Dessa forma, havendo fundada dúvida sobre o real valor do bem, como no caso em tela, a lei oferece a oportunidade de se repetir a avaliação, nos termos do artigo citado acima.

Não se pode autorizar o prosseguimento do feito e oportunizar a arrematação por valor muito inferior ao do mercado imobiliário, causando grave dano aos interesses das partes processuais (arts. 797 e 805 do CPC/2015).

Assim, impõe-se a realização de nova avaliação, diante dasignificativa discrepância entre os valores obtidos.

Em consonância é a jurisprudência:



AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO. NECESSIDADE. FUNDADA DÚVIDA NO VALOR ATRIBUÍDO AO BEM. HIPÓTESE DO INCISO III DO ART. 873 DO CPC CONFIGURADA. Nos termos do inciso III do art. 873 do CPC, é admitida nova avaliação quando o julgador tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem. Agravo de instrumento provido. (TJPR - 15ª C.Cível - 0071597-76.2021.8.16.0000 - Marechal Cândido Rondon - Rel.: DESEMBARGADOR JUCIMAR NOVOCHADLO - J. 14.03.2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO EM FASE DE EXECUÇÃO – DECISÃO QUE NEGOU O PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS PENHORADOS – INCONFORMISMO DA PARTE EXECUTADA – PRETENSÃO DE NOVA AVALIAÇÃO – ALEGAÇÃO DE QUE O PERITO DO JUÍZO REALIZOU CONSIDERAÇÕES GENÉRICAS ACERCA DOS BENS AVALIADOS - INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS MAIS CONSISTENTES QUE INDIQUEM O REAL VALOR DOS LOTES CONSTRITADOS - POSSIBILIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO - EXISTÊNCIA DE DÚVIDA RAZOÁVEL ACERCA DO VALOR DOS LOTES PENHORADOS – ART. 873, III, CPC - NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE NOVA AVALIAÇÃO ÀS EXPENSAS DO DEVEDOR - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJPR - 16ª C.Cível - 0054292-79.2021.8.16.0000 - Paranacity - Rel.: JUIZ DE DIREITO SUBSTITUTO EM SEGUNDO GRAU MARCO ANTONIO MASSANEIRO - J. 31.01.2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DECISÃO AGRAVADA QUE DETERMINA A ADJUDICAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO EXECUTADO E NEGA PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO PORQUE PRECLUSA A PRETENSÃO - RECURSO INTERPOSTO PELO DEVEDOR - DÚVIDAS RELATIVAS AO PREÇO DE MERCADO DO IMÓVEL - LAUDO HOMOLOGADO QUE FOI ELABORADO HÁ MAIS DE UM ANO ATRÁS - IMÓVEL AVALIADO POR PERITO PARTICULAR EM VALOR MUITO SUPERIOR AO OFICIAL - IMPRESCINDIBILIDADE DA REALIZAÇÃO DE NOVO CÁLCULO - ART. 873, III, DO CPC/15 - EXECUÇÃO QUE DEVE TRAMITAR DE ACORDO COM O MELHOR INTERESSE DO CREDOR, MAS SEM CAUSAR ONEROSIDADE EXCESSIVA E DESNECESSÁRIA AO DEVEDOR (ART. 805 DO CPC/15) - CONSIDERANDO A MUTABILIDADE DO VALOR REAL DOS BENS IMÓVEIS E AS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO, O SILÊNCIO DO EXECUTADO, QUANTO AO RESULTADO DA PRIMEIRA AVALIAÇÃO, NÃO O IMPEDE DE PLEITEAR QUE SEJA REALIZADA NOVAMENTE - QUESTÃO NÃO SUSCETÍVEL À PRECLUSÃO, NA HIPÓTESE DOS AUTOS - ADEMAIS, O ART. 878 DO CPC/15 AUTORIZA EXPRESSAMENTE A CONFECÇÃO DE NOVO LAUDO DE AVALIAÇÃO SEMPRE QUE NECESSÁRIO PARA VIABILIZAR A VENDA JUDICIAL DO IMÓVEL PENHORADO EM PREÇO CONDICIENTE COM A REALIDADE DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO MOMENTO DA ABERTURA DA HASTA PÚBLICA - FUNDAMENTOS SUFICIENTEMENTE DEMONSTRADOS - DECISÃO CASSADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. (TJPR - 14ª C. Cível - 0007449-90.2020.8.16.0000 - Campo Mourão - Rel.: DESEMBARGADOR FERNANDO ANTONIO PRAZERES - J. 26.10.2020)



Cabe ponderar que a satisfação da execução não permite levar o patrimônio do devedor à expropriação sem que haja segurança de justa avaliação, seja pelos princípios de suficiência da expropriação, menor onerosidade e respeito à dignidade do devedor ou observância do direito de propriedade.

Portanto, levando em consideração a discrepância entre o valor encontrado na avaliação do imóvel apurado pelo avaliador judicial e o valor apontado pela executada, como meio de dirimir a controvérsia acerca do real valor do bem, impõem-se sua repetição.

Saliento, que o custeio da nova avaliação deverá recair sobre a executada /agravante, uma vez que o refazimento do ato foi por ela solicitado na impugnação e nas razões recursais, sendo a maior interessada no esclarecimento do real valor dos bens penhorados.

Pelo exposto, dou provimento ao agravo de instrumento, para o fim de reformar a decisão agravada, no sentido de determinar a realização de nova avaliação para que se apure o atual e real valor do imóvel em questão.

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 16ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E PROVIDO o recurso de Amanda Muchalak.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Paulo Cezar Bellio (relator), com voto, e dele participaram Desembargador Luiz Antônio Barry e Desembargador Luiz Fernando Tomasi Keppen.

16 de setembro de 2022

Desembargador Paulo Cezar Bellio

Juiz (a) relator (a)

