

Estado de Mato Grosso do Sul

Poder Judiciário

Campo Grande

2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes

Autos nº 0836206-40.2018.8.12.0001

Ação: Cumprimento de sentença

Exequente: Gross Baseggio & Lemos Advogados Associados

Embargado e Executado: Petrobrás Distribuidora S/A e outros

Vistos etc.

1) O imóvel penhorado foi avaliado em R\$ 10.500.000,00. Trata-se de um terreno de 1.645,60 m² localizado em Campo Grande, MS, na esquina da Rua Dom Aquino com a Rui Barbosa, onde foi construído um posto de gasolina com área de 1.491,79 m².

O exequente concordou com o laudo e o executado impugnou o laudo.

É o relatório. Decido.

O art. 873 do CPC/2015 dispõe o seguinte:

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;

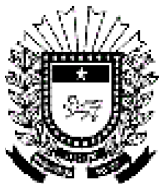
III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

Parágrafo único. Aplica-se o art. 480 à nova avaliação prevista no inciso III do caput deste artigo.

Ocorre que a discordância do executado inclui elementos como fundo de comércio, quando o bem penhorado não foi a empresa, mas o imóvel em si.

Alega, ainda, que o próprio credor teria avaliado o bem em R\$ 13.500.000,00, conforme averbação na matrícula do imóvel, mas o que se percebe é que a dívida garantida era de R\$ 13.500.000,00 e não que o imóvel possuía este valor. Aqui, aliás, o exequente afirma que existiam outros três imóveis garantindo a dívida de R\$ 13.500.000,00.

Argumentações assim alcançam as raias da má-fé, pois alteram a verdade dos fatos, agindo de modo malicioso de modo a induzir o juízo em erro (art. 80, II e VI e também art. 774, II do CPC). É adequada a imposição da multa prevista no parágrafo único do art. 774



Estado de Mato Grosso do Sul

Poder Judiciário

Campo Grande

2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes

do CPC, que será arbitrada em 10% sobre o valor atualizado da dívida.

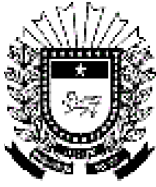
No que se refere ao laudo pericial que acompanha a manifestação, é preciso lembrar que o mercado imobiliário não possui exatidão rígida na precificação dos imóveis, pois o preço de um imóvel se faz mais pela quantia que o comprador está disposto a pagar, do que pela quantia que o vendedor deseja naquele mesmo bem. São os negócios realizados que definem um preço médio e não "as pedidas" dos vendedores, estas, sabidamente, sempre feitas com margem de negociação.

Ademais, o oficial de justiça possui fé pública nos seus atos, efetuou uma avaliação com a devida descrição do imóvel visitado e não há provas de erro ou dolo do avaliador.

O que se vê, é que o avaliador do executado atribuiu o preço de R\$ 11.329.086,52 (fls. 1.140) que não é muito distante do preço estimado pelo avaliador judicial R\$ 10.500.000,00.

Neste caso, vale a citação da seguinte jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO – PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA - JULGAMENTO ANTECIPADO DO MÉRITO – DESNECESSIDADE DE PERÍCIA TÉCNICA – AFASTADA - MÉRITO - INSURGÊNCIA QUANTO AO VALOR ATRIBUÍDO AOS BENS - AVALIAÇÃO REALIZADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR - PRESUNÇÃO "JURIS TANTUM" DE VERACIDADE - IMPUGNAÇÃO INFUNDADA - AUSÊNCIA DE ERRO OU DOLO DO AVALIADOR – AVALIAÇÃO JUDICIAL QUE FOI CORROBORADA POR AVALIAÇÃO PARTICULAR CONSTANTE NOS AUTOS – NECESSIDADE DE AVALIAR AS PECULIARIDADES DO MERCADO LOCAL DE CHAPADÃO DO SUL – VALOR INDENIZATÓRIO ADEQUADO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. [...] **Considerando que o Oficial de Justiça Avaliador possui poderes para avaliar o bem, assim como o fato de que a avaliação judicial goza de presunção juris tantum de veracidade, sua conclusão somente pode ser afastada por provas contundentes a cargo da parte interessada, ora apelante, situação esta que não ocorreu no presente caso, porquanto não juntou aos autos qualquer elemento probatório que possa infirmar o valor atribuído ao bem pelo laudo oficial.** Ao que tudo indica, como bem esclareceu o magistrado a quo, a avaliação realizada pela Junta da Avaliação do Estado - JAE deixou de analisar todas as peculiaridades e



Estado de Mato Grosso do Sul

Poder Judiciário

Campo Grande

2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes

características do imóvel, as que foram expressamente expostas no laudo particular, e presume-se que foram analisadas quando da avaliação oficial, tais como o preço da área urbana praticado no mercado local, a valorização econômica da área, a localização privilegiada do imóvel. A apelante não logrou demonstrar qualquer elemento apto a infirmar o trabalho técnico realizado pelo Oficial de Justiça Avaliador, sendo de rigor a manutenção do valor fixado na sentença. (TJMS. Apelação n. 0800252-94.2015.8.12.0046, Chapadão do Sul, 4ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Claudionor Miguel Abss Duarte, j: 26/10/2016, p: 01/11/2016).

Diante do exposto, **rejeito** a impugnação da parte executada e **homologo** o auto de avaliação de fl. 1.114 - R\$ 10.500.000,00.

2) Apresente a parte exequente o cálculo atualizado do débito, em 15 dias.

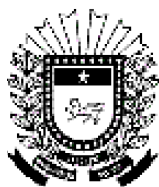
3) Na sequência, intime-se a parte executada sobre o cálculo de atualização da dívida. Prazo: 05 dias.

4) Nos termos do art. 879, II, do CPC, **determino**, desde já, a realização de alienação judicial do bem penhorado por meio exclusivamente eletrônico, que deverá obedecer ao disposto no Provimento nº 375, de 23/08/2016.

5) Observando o disposto no art. 491¹ do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, **traga o exequente**, no prazo de 15 (quinze) dias:

- a) Certidão do Cartório Distribuidor de feitos;
- b) Certidão de quitação dos impostos ou do seu débito;
- c) Certidão atualizada e descritiva do registro de imóveis.
- 6) A designação do leiloeiro público oficial far-se-á nos

¹ **Art. 491.** Nenhum anúncio de arrematação de bens imóveis ou de direitos a eles relativos será determinado sem que tenham sido apresentadas: I - certidão da distribuição; II - certidão de quitação dos impostos ou do seu débito; e, III - certidão atualizada e descritiva do registro de imóveis.



Estado de Mato Grosso do Sul

Poder Judiciário

Campo Grande

2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes

termos do artigo 12 do Provimento 375/2016². Em havendo indicação pelas partes, certifique-se a serventia se o leiloeiro se encontra cadastrado junto ao TJMS, hipótese em que *defiro* a indicação.

7) ***Ao cartório***, adote as seguintes providências:

I – a intimação das partes sobre a nomeação do leiloeiro público, mediante publicação do ato no Diário da Justiça Eletrônico;

II – o envio eletrônico das peças necessárias (capa dos autos, despacho de determinação de alienação, auto de penhora, laudo de avaliação, certidões exigidas pelo Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça e demais peças indispensáveis à alienação);

III - a indicação do número da subconta vinculada ao processo para o depósito do resultado da venda;

IV – a comunicação de decisões que interfiram na realização da alienação;

V – a comunicação da lavratura da certidão mencionada no inciso V do artigo 21, do Provimento nº 375/2016.

8) A realização da alienação particular, seja por iniciativa do próprio exequente ou por intermédio de corretor/leiloeiro credenciado, deverá observar integralmente o procedimento aqui estabelecido, conforme condições determinadas a seguir:

8.1) **PREÇO:**

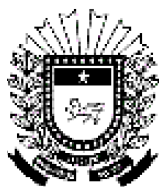
a) O preço de referência é o da última avaliação constante dos autos;

b) A título de preço mínimo para venda, a alienação não poderá ser efetivada por valor inferior a 60% do

² **Art. 12.** Os leiloeiros públicos oficiais e corretores credenciados poderão ser indicados pelo exequente, cuja nomeação deverá ser realizada pelo juiz.

§ 1º Não havendo indicação ou sendo esta recusada pelo Juiz, a designação do leiloeiro público oficial far-se-á após sorteio eletrônico no sistema próprio do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul.

§ 2º Em qualquer hipótese, especialmente nas nomeações diretas, estas deverão ser feitas de modo equitativo, observadas a impessoalidade, a capacidade técnica do leiloeiro público oficial e do corretor e a participação em certames anteriores.



Estado de Mato Grosso do Sul

Poder Judiciário

Campo Grande

2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes

valor da avaliação;

c) Realizada a primeira oferta do bem pelo valor da avaliação e por prazo não inferior a 30 dias corridos, restando devidamente comprovado que não houve interessados, poderá ser realizada uma segunda oferta do bem, que deverá se estender por no mínimo mais 07 dias corridos, onde será aceita a maior proposta oferecida, desde que igual ou superior a 60% do valor da avaliação.

d) O pagamento do preço poderá ser feito à vista da seguinte forma:

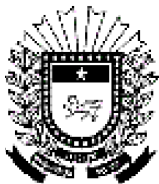
d.1) À vista – mediante depósito judicial, no prazo de 05 (cinco) dias, contados do encerramento do leilão;

d.2) Parcelado 1 – Deverá ser feito um depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 12 (doze) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária pelo INPC, sem incidência de juros, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias, do encerramento do leilão;

d.3) Parcelado 2 – Deverá ser feito um depósito inicial de no mínimo 25% do valor da proposta à vista, podendo o restante ser dividido em até 30 (trinta) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária pelo INPC e juros de 0,5% ao mês, calculado pelo Sistema PRICE, sob a responsabilidade do Corretor ou Leiloeiro Público, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do leilão, sobre a qual incidirá a variação do indexador monetário do mês anterior;

§ único: Em caso de inadimplemento pelo arrematante de alguma das parcelas, incidirá a multa prevista no artigo 895, §4º do CPC.

e) Se a venda for concretizada a prazo, na carta de alienação deverá constar o débito remanescente, que será necessariamente garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, por ocasião do registro, nos moldes



Estado de Mato Grosso do Sul

Poder Judiciário

Campo Grande

2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes

do disposto no artigo 895, §1º, do Código de Processo Civil;

f) Caso a alienação seja feita por corretor ou leiloeiro público credenciado perante o e. TJMS, terá o mesmo direito à percepção de uma comissão de 5% do valor da alienação e será suportada pelo proponente adquirente, o que deverá ser objeto de advertência expressa na divulgação da alienação;

8.2) PUBLICIDADE:

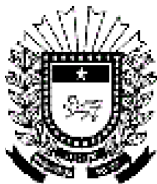
A alienação por iniciativa particular, seja feita pela própria parte ou por intermédio de corretor/leiloeiro credenciado, sempre será precedida de ampla publicidade por meio de mídia em geral, sobretudo mídias eletrônicas e outras pertinentes, observando o seguinte:

a) A publicidade acima referida poderá ser realizada, a título de exemplo, através de anúncio em sites especializados na exposição e comércio de bens (Infoimóveis, ZAP Imóveis, Shopcar, WebMotors e outros), e/ou em sites de classificados online (OLX, Mercado Livre, Zip Anúncios e outros), ou mídias sociais (Instagram e Facebook), e ainda sites institucionais do próprio Corretor ou Leiloeiro Público Oficial;

b) Caso a alienação seja realizada através de Corretor ou Leiloeiro Público Oficial, fica autorizado que as ofertas sejam coletadas pelo sítio eletrônico oficial, sob a forma de lances, as quais serão recepcionadas pelos prazos aqui estabelecidos;

c) Havendo lances no período da primeira oferta, o Leiloeiro/Corretor Público informará ao Juízo, ao final do período (30 dias), o maior lance ofertado e os demais lances formulados pelo demais participantes. Não havendo lances na primeira etapa. Será imediatamente aberto o período da segunda oferta, que prosseguirá até a data e horário de encerramento.

d) As despesas de publicidade e vistoria serão adiantadas pelo profissional credenciado, podendo serem abatidas do preço de venda do imóvel. Caso o leilão seja negativo, as despesas ficarão a cargo do leiloeiro, como



Estado de Mato Grosso do Sul

Poder Judiciário

Campo Grande

2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes

risco do negócio.

e) Uma vez realizada a publicidade da alienação particular na forma e condições estabelecidas nesta decisão, fica dispensada a elaboração e publicação de Editais.

f) A divulgação publicitária da alienação por iniciativa particular terá por conteúdo necessário todas as informações sobre o procedimento e os bens a serem alienados, notadamente o seguinte:

f.1) número do processo judicial e a comarca onde se processa a execução;

f.2) a existência, ou não, de ônus ou garantias reais; de penhoras anteriores sobre o mesmo imóvel, em outros processos contra o mesmo devedor; de débitos fiscais federais, estaduais ou municipais e de eventual recurso pendente;

f.3) que os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles **não respondendo o adquirente** (aplicação analógica do CTN, art. 130, parágrafo único)³

f.4) fotografias do bem, sempre que possível, com a informação suplementar, em caso de imóvel, de estar desocupado ou ocupado pelo executado ou por terceiro;

f.5) valor da avaliação judicial;

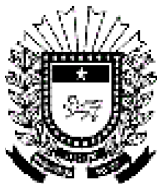
f.6) preço mínimo fixado para a alienação;

f.7) as condições de pagamento e as garantias que haverão de ser prestadas, no caso de proposta para pagamento parcelado;

f.8) a descrição do procedimento, notadamente quanto ao dia, horário e local em que serão colhidas as propostas;

f.9) a informação de que a alienação será formalizada por termo nos autos da execução;

(STJ - AREsp: 929244 SP 2016/0146568-2, Relator: Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, Data de Julgamento: 11/02/2020, T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/02/2020).



Estado de Mato Grosso do Sul

Poder Judiciário

Campo Grande

2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes

f.10) a informação de que a alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC;

f.11) o nome do corretor ou do leiloeiro responsável pela intermediação, com endereço e telefone;

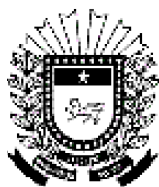
f.12) a comissão devida, arbitrada pelo juiz em percentual do valor da alienação, a cargo do proponente;

f.13) outras informações que se mostrarem relevantes para o aperfeiçoamento do procedimento de alienação por iniciativa particular.

8.3) **DELEGAÇÕES:**

Nas alienações realizadas por intermédio dos leiloeiros públicos oficiais ou corretores credenciados, estes, na condição de auxiliares da justiça (CPC, art. 149), **ficam autorizados** a adotar, de ofício, as seguintes providências:

- a)** remeter aos autos, por petição, as informações sobre a Alienação por Iniciativa Particular, cabendo ao cartório dar ciência imediata às partes, independentemente de conclusão ou despacho do juízo;
- b)** dar ciência da alienação aos executados e respectivos cônjuges e/ou condôminos;
- c)** dar ciência da alienação diretamente aos outros juízos cujos processos constem da certidão cível em nome da parte executada;
- d)** dar ciência da alienação aos detentores de garantias hipotecárias que incidam sobre o imóvel objeto da alienação particular;
- e)** peticionar nos autos para esclarecer pontos não abordados nesta decisão e para juntar aos autos a proposta vencedora.



Estado de Mato Grosso do Sul

Poder Judiciário

Campo Grande

2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes

8.4) **PRAZOS:**

a) para que a publicidade da alienação cumpra seu papel de propiciar ao executado e demais legitimados a possibilidade de exercerem seu direito de preferência e para que o cartório tenha condições mínimas de conferir os procedimentos do leilão que se realizará e de fazer as intimações da parte devedora e do cônjuge, o leilão somente poderá ser agendado com distância mínima de 90 dias entre a data da primeira praça e a data em que o leiloeiro comunica nos autos os dias agendados para o leilão.

b) para evitar a desatualização sobre novos ônus sobre o bem em alienação e mesmo sobre o preço do bem, estabeleço o prazo de 90 dias úteis, contados da primeira praça, para que se efetive a alienação por iniciativa particular, pela própria parte ou por intermédio de corretor credenciado.

8.5) **FORMALIZAÇÃO:**

a) concluídos todos os atos, a alienação deverá ser formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado.

b) decorrido o prazo de 10 (dez) dias para eventual impugnação nos moldes do art. 903, §§ 1º e 2º, do CPC, será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel, ou a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (CPC, art. 903, § 3º c/c art. 880, § 2º).

c) Em tudo o que couber, a alienação por iniciativa particular deverá observar as disposições constantes no já citado Provimento nº 375, de 23/08/2016, do E. Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul.

Intimem-se.

Campo Grande, 24 de janeiro de 2024.

David de Oliveira Gomes Filho
Juiz de Direito