



ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
GABINETE DO DES. SAULO HENRIQUES DE SÁ E BENEVIDES

DECISÃO LIMINAR

Agravo de Instrumento nº 0001771-97.2015.815.0000 — 2ª Vara de Bayeux

Relator : Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides

Agravante : Sudoeste Caminhões e Ônibus Ltda

Advogados : José Edísio Simões Souto, Luiz Alberto Moreira Coutinho Neto e outros

Agravado : Agrale S/A

Advogados: Leonardo Nascimento Rocha, Petrônio Vitório Serafim Filho, Dárcio Galvão de Andrade, Olivaldo Tadeu de Freitas Ferreira e Thiago Honorato da Silva

AGRAVO DE INSTRUMENTO — EXECUÇÃO — PENHORA DE IMÓVEL — DESIGNAÇÃO DE HASTA PÚBLICA — SOLICITADA PERÍCIA TÉCNICA — VALOR APURADO POR OFICIAL DE JUSTIÇA — DIVERGÊNCIA CONSIDERÁVEL ENTRE O LAUDO PARTICULAR E O AUTO DE AVALIAÇÃO — SUSPENSÃO DA HASTA PÚBLICA — *FUMUS BONI IURIS* E *PERICULUM IN MORA* — PRESENÇA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES — DEFERIMENTO.

— Presentes o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*, há de ser deferida a concessão do efeito suspensivo ao recurso.

Vistos, etc.

Trata-se de **Agravo de Instrumento** com pedido de efeito suspensivo interposto por **Sudoeste Caminhões e Ônibus Ltda**, contra a decisão interlocutória proferida pelo juízo *a quo* (fls. 18), nos autos da ação de execução ajuizada por **Agrale S/A**, indeferindo o pedido de suspensão da hasta pública designada.

Em suas razões recursais (fls. 02/14), o agravante afirma que o imóvel em questão será levado à hasta pública de maneira totalmente irregular, pois não foi realizada perícia técnica para avaliação, ademais a quantia apresentada pelo oficial encontra-se aquém de seu valor real. Sustenta, ainda, existir ampla diferença de valores entre o laudo particular e o auto de avaliação, bem como ressalta o evidente prejuízo, pois há a iminência de ter seu bem expropriado por quantia inferior à real. Alega também não ter sido intimado sobre a data e local designados para o avaliador quantificar o bem, bem como destaca a ausência de intimação da esposa do proprietário da empresa agravante sobre a realização do leilão.

O agravante afirma que seria imprescindível a realização de perícia judicial, pacificando-se os questionamentos quanto à avaliação do bem antes da designação de praça. Por fim, argumenta que a propriedade do imóvel pelo executado

recai tão somente sobre o terreno, no entanto, como o contrato de locação foi de longos anos, o locatário foi autorizado a edificar galpões, ou seja, benfeitorias que valorizaram o imóvel. Nesses termos, requer, liminarmente, a suspensão da hasta pública.

É o Relatório. Decido.

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, está afastada a hipótese de indeferimento liminar. Também não se subsume ao caso de conversão em agravo retido, procedimento previsto no inciso II do art. 527 do CPC, já com as alterações dadas pela Lei 11.187/2005.

Sabe-se que a atribuição de efeito suspensivo é de natureza eminentemente cautelar, estando a sua concessão ligada à demonstração da aparência de um bom direito e de que o ato decisório possa gerar lesão grave e de difícil reparação para a parte agravante (art. 558, CPC).

Depreende-se dos autos que o agravado ajuizou ação de execução em face do ora agravante, assegurando ser credor da quantia de R\$ 73.294,05 (setenta e três mil duzentos e noventa e quatro reais e cinco centavos).

Houve a indicação de bem para penhora, o qual foi avaliado por oficial de justiça (fls. 349) em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), e, posteriormente, designada a realização de hasta pública.

O ora agravante, no entanto, interpôs agravo de instrumento (processo nº 075.2004.001392-4.002), apresentando laudo particular (fls. 371/374) calculando o bem em R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais). O agravo foi provido, por verificar a necessidade de apuração do valor atualizado e real do imóvel em questão.

O magistrado *a quo*, a seu turno, designou oficial de justiça (fls. 397), que emitiu laudo de avaliação em R\$ 5.100.000,00 (cinco milhões e cem mil reais) – fls. 402.

Intimadas as partes, o ora agravante apresentou petição requerendo a perícia técnica em razão da discrepância de valores entre o laudo particular e o auto de avaliação, no entanto, o magistrado não se manifestou sobre o pedido e designou a hasta pública (fls. 410-v).

O ora agravante acostou nova petição (fls. 426/431) requerendo a suspensão da hasta pela verificação de nulidades, porém o pedido foi indeferido, sob o argumento de ser o valor apurado pelo oficial próximo ao apresentado no laudo particular.

Pois bem. No caso, para um cálculo seguro, entendo que seria necessária a avaliação por perito técnico, como requereram ambas as partes (exequente e executado), e não por oficial de justiça.

Ademais, é considerável a diferença de valores entre o auto de avaliação de fls. 402 e o laudo de fls. 371/374, pois há divergência de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), ou seja, relevante quantia.

Sendo assim, verifico a verosimilhança das alegações do agravante e o perigo na demora, pois se encontra na iminência de ter seu bem expropriado, já que a hasta pública será no dia 31/03/15 (fls. 421), e por valor supostamente abaixo do real.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO. IMPUGNAÇÃO AO VALOR APRESENTADO PELO OFICIAL DE JUSTIÇA. DIVERGÊNCIA DO VALOR DE MERCADO. PERÍCIA. PROVIMENTO. 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão do juízo da 4ª vara da seção judiciária de sergipe que, nos autos do processo nº 0001464-74.2012.4.05.8500, rejeitando a impugnação oposta pela parte executada, manteve a avaliação do imóvel penhorado. 2. Sustenta a agravante que o preço avaliado pela oficiala de justiça é considerado vil, já que corresponde a menos de 50% (cinquenta por cento) do valor de mercado constante no laudo de engenharia anexado aos autos. 3. Precedentes desta quarta turma no sentido de que, havendo grande divergência entre a avaliação feita pelo **oficial de justiça e o avaliador contratado pelo executado, faz-se necessária a realização de prova pericial.** 4. Agravo de instrumento provido para suspender a venda do imóvel em hasta pública, e garantir a realização de prova pericial a fim de esclarecer o valor do bem. (TRF 5ª R.; AGTR 0009281-13.2014.4.05.0000; SE; Quarta Turma; Rel. Des. Fed. Rogério Fialho Moreira; DEJF 19/01/2015; Pág. 91)

De mais a mais, lembre-se que esta decisão liminar está sendo analisada com espeque em cognição sumária – juízo de probabilidade e prelibação, portanto – restando limitada a afirmar o provável nesta conjuntura fático-probatória, e que, por essa razão mesma, se subjeta à provisoriedade.

Pelo exposto, **DEFIRO o pedido de efeito suspensivo**, determinando a suspensão da hasta pública marcada para o dia 31/03/15.

Intime-se a parte agravada, para, querendo, no prazo de 10 (dez) dias, responder ao agravo, na forma do art. 527, III, do CPC. Oficie-se ao Juiz prolator da decisão objurgada, a fim de que, em igual prazo, preste informações na forma do art. 527, I, do citado diploma legal. Após o decurso do prazo, com ou sem resposta, remetam-se os autos à douta Procuradoria de Justiça, independente de nova conclusão. Após, voltem-me conclusos.

Publique-se. Cumpra-se.

João Pessoa, 27 de março de 2015.

Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides
Relator