



Número: **0015442-19.2006.8.15.2001**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **Vara de Feitos Especiais da Capital**

Última distribuição : **23/02/2006**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Convolção de recuperação judicial em falência**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
MASSA FALIDA EMPA EMPRESA PARAIBANA AUTO PECAS LTDA (EXEQUENTE)	ALMIR ALVES DIONISIO (ADVOGADO) SEVERINO DA COSTA MEDEIROS (ADVOGADO)
NERIVALDO MARQUES CAVALCANTI (EXECUTADO)	LUCIANA MEIRA LINS MIRANDA (ADVOGADO) RENATA PRISCILA DE SOUZA BEZERRA (ADVOGADO) RODRIGO ANTONIO NOBREGA GUIMARAES (ADVOGADO) LUCIANA DE ALBUQUERQUE CAVALCANTI BRITO (ADVOGADO)
Procuradoria da Fazenda Nacional (TERCEIRO INTERESSADO)	
Miguel Alexandrino Monteiro Neto registrado(a) civilmente como Miguel Alexandrino Monteiro Neto (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
99892622	06/09/2024 22:54	0820896-03.2024.8.15.0000_favoritos	Comunicações



06/09/2024

Número: **0820896-03.2024.8.15.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **4ª Câmara Cível**

Órgão julgador: **Des. João Alves da Silva**

Última distribuição : **05/09/2024**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Processo referência: **0015442-19.2006.8.15.2001**

Assuntos: **Sustação/Alteração de Leilão**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
NERIVALDO MARQUES CAVALCANTI (AGRAVANTE)		LUCIANA MEIRA LINS MIRANDA (ADVOGADO)	
MASSA FALIDA EMPA EMPRESA PARAIBANA AUTO PECAS LTDA (AGRAVADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
30085537	06/09/2024 12:20	Despacho	Decisão





Poder Judiciário da Paraíba
4ª Câmara Cível
Des. João Alves da Silva

DECISÃO

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0820896-03.2024.8.15.0000

ORIGEM: Juízo da Vara de Feitos Especiais da Capital

RELATOR: Desembargador João Alves da Silva

AGRAVANTE: Nerivaldo Marques Cavalcanti (Adv. Luciana Meira Lins Miranda)

AGRAVADO: Massa Falida Empa Empresa Paraibana Auto Pecas Ltda

Trata-se de agravo de instrumento com pedido de tutela de urgência recursal interposto por Nerivaldo Marques Cavalcanti contra decisão interlocutória proferida pelo MM. Juízo da Vara de Feitos Especiais da Capital, nos autos da ação de execução ajuizada pelo agravado em face do ora agravante.

No *decisum* agravado, o magistrado *a quo* determinou a publicação da hasta pública que será realizada no dia 10/09/2024.



Assinado eletronicamente por: João Alves da Silva - 06/09/2024 12:20:53
<https://pje2g.tjpb.jus.br:443/pje2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24090612205324100000030147207>
Número do documento: 24090612205324100000030147207

Num. 30085537 - Pág. 1



Assinado eletronicamente por: JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARA - 06/09/2024 22:54:28
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2409062254280000000093960348>
Número do documento: 2409062254280000000093960348

Num. 99892622 - Pág. 2

Irresignada com tal provimento judicial, a parte executada ofertou suas razões recursais, arguindo, em suma a necessidade de suspensão do leilão e a reavaliação do valor do imóvel, uma vez que a última avaliação do imóvel foi realizada em 2011, ou seja, há mais de 13 (treze) anos.

Afirma ser necessário uma nova atualização do valor do bem, ante o extenso lapso temporal e tendo em vista as oscilações do mercado imobiliário e financeiro e que não se sabe o valor do débito atualizado, bem como a existência de crédito contra o credor.

Assevera que o juízo a quo não enfrentou nenhum dos argumentos deduzidos pela parte Agravante que, repise-se, foram vários, pelo que a decisão é absolutamente nula, por falta de fundamentação.

Ao final, pugna pela suspensão da hasta pública. No mérito, pugna pelo provimento do recurso.

É o relatório que se revela essencial.

DECIDO.

De início, adiante-se que, a teor do art. 1.019, I, CPC, “**recebido o agravo de instrumento no tribunal e distribuído imediatamente, se não for o caso de aplicação do art. 932, incisos III e IV, o relator, no prazo de 5 (cinco) dias: I - poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão**”.

Por sua vez, para fins de apreciação dessa medida sumária, destaca o art. 300, do diploma processual em referência, que a “**tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo**”.

O *fumus boni juris*, no dizer de Willad de Castro Villar, consiste no “**juízo de probabilidade e verossimilhança do direito cautelar a ser acertado**” (in Medidas Cautelares, 1971, p.59), dizendo respeito à plausibilidade do direito, que deve se mostrar factível a partir do exame dos elementos colacionados aos autos.

A seu turno, o *periculum in mora* se reporta à possibilidade de dano irreparável ou de difícil reparação, revelando-se na iminência inequívoca de um dano que a parte poderá sofrer, caso a decisão atacada opere os seus efeitos.



Assinado eletronicamente por: João Alves da Silva - 06/09/2024 12:20:53
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2409061220532410000030147207>
Número do documento: 2409061220532410000030147207

Num. 30085537 - Pág. 2



Assinado eletronicamente por: JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARA - 06/09/2024 22:54:28
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2409062254280000000093960348>
Número do documento: 2409062254280000000093960348

Num. 99892622 - Pág. 3

Como sabido, pois, a apreciação do pedido de liminar não permite análise aprofundada da matéria, havendo apenas um juízo de cognição sumária (*sumaria cognitio*) quanto a tais requisitos do *fumus boni iuris* e *periculum in mora*, de ocorrência indispensável ao deferimento da medida. À luz de tal raciocínio, fundamental proceder à análise de tais requisitos na presente casuística.

Examinando os autos, penso que, em sede prefacial, o agravante lograra êxito em demonstrar o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora* exigidos à concessão.

Vejamos.

Para se obstar o leilão, necessariamente, deve ser demonstrado que o imóvel será oferecido por valor abaixo do mercado, imputando-lhe prejuízo. Portanto, digo que a plausibilidade do direito do agravante restou demonstrada, vez que este demonstrou que a avaliação mercadológica do imóvel posto em hasta pública data do ano de 2011, ou seja, há mais de 13 (treze) anos, no valor de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

Apesar de devidamente intimado para atualizar o valor do imóvel, o agravado limitou-se a apresentar o laudo de avaliação original, datado do ano de 2011, deixando, portanto, de cumprir a determinação judicial.

Apesar da existência do débito, não se justifica a alienação em leilão do imóvel garantidor por quantia muito abaixo de seu valor, ante a inexistência de avaliação mais atual.

O escopo da norma em comento é justamente proteger o tanto o executado quanto o exequente, na medida em que se busca manter o valor do imóvel atualizado, impedindo sua alienação tanto por valor inferior ao de mercado, o que representaria prejuízo ao executado, pois arrecadaria quantia menor que a devida para liquidação de sua dívida ou mesmo seu oferecimento por valor acima do mercado, o que representaria prejuízo ao exequente, pois não conseguiria vendê-lo e recuperar seu crédito.

No direito contemporâneo não mais há lugar para declaração de ilicitudes ou nulidades, se não houver prejuízo para os sujeitos envolvidos.

Tal providência é admitida pelo artigo 873, do CPC/15:

“Art. 873. É permitida nova avaliação quando:



Assinado eletronicamente por: João Alves da Silva - 06/09/2024 12:20:53
<https://pje.g.jus.br:443/pje2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24090612205324100000030147207>
Número do documento: 24090612205324100000030147207

Num. 30085537 - Pág. 3



Assinado eletronicamente por: JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARA - 06/09/2024 22:54:28
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2409062254280000000093960348>
Número do documento: 2409062254280000000093960348

Num. 99892622 - Pág. 4

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 do bem;

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

Do dispositivo retro transcrito, observa-se a possibilidade de nova avaliação quando houver majoração ou diminuição do valor do bem.

Nesse contexto, não se pode olvidar que o mercado imobiliário é considerado volátil, na medida que a precificação dos imóveis é definida a partir de múltiplas variáveis financeiras e econômicas, circunstância que torna o preço inconstante.

Além do mais, é de sabença geral que após a pandemia Covid-19 o preço dos imóveis em todo o país subiu exponencialmente, sendo mais uma razão, para nova reavaliação do valor do bem, além do extenso lapso temporal de sua última realização, que foi feita no longínquo ano de 2011.

Nessa senda, entendo que o eventual dano ou prejuízo ao agravante, mediante eventual alienação do imóvel em hasta pública por valor inferior restou comprovada, sendo fato capaz de suspender a realização do leilão designado pelo magistrado de primeiro grau, por ora, até nova avaliação.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. IMÓVEL DADO EM GARANTIA. ATRASO. LEILÃO EXTRAJUDICIAL. AVALIAÇÃO ANTERIOR DESATUALIZADA. PREÇO VIL. VEDAÇÃO. NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO ANTERIORMENTE À VENDA EXTRAJUDICIAL. POSSIBILIDADE. O deferimento da tutela de urgência depende da comprovação da plausibilidade do direito alegado, da existência de perigo de dano, ilícito ou de inefetividade do processo e que a medida seja reversível. Consolidado o bem ao Banco, e verificando-se que a avaliação contratualmente prevista encontra-se desatualizada, cabível a suspensão do leilão extrajudicial, a fim de que seja realizada nova avaliação atual do imóvel, em especial se a divergência entre os preços da avaliação à época do contrato, e a apresentada pelo agravado forem em percentual elevado, como nos autos, cerca de 200% menor. A prática de preço vil não pode ser permitida, pois ofensiva aos princípios da razoabilidade e menor onerosidade ao devedor. Assim, restando demonstrado que o valor ao qual o bem seria levado a leilão é inferior ao de mercado, podendo causar prejuízos ao agravado, deve ser mantida a suspensão operada pelo Juízo a quo. (TJ-MG - AI: 10166170020365001 MG, Relator: Amauri Pinto Ferreira, Data de Julgamento: 29/11/2018, Data de Publicação: 11/12/2018)



Assinado eletronicamente por: João Alves da Silva - 06/09/2024 12:20:53
<https://pje2g.tjpb.jus.br:443/pje2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24090612205324100000030147207>
Número do documento: 24090612205324100000030147207

Num. 30085537 - Pág. 4



Assinado eletronicamente por: JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARA - 06/09/2024 22:54:28
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2409062254280000000093960348>
Número do documento: 2409062254280000000093960348

Num. 99892622 - Pág. 5

ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO - DECURSO DE TEMPO CONSIDERÁVEL ENTRE A AVALIAÇÃO DO BEM E A DESIGNAÇÃO DE HASTA PÚBLICA - NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO [...] - De acordo com o inciso II do artigo 873 3 do CPC/2015 5, deve ser determinada nova avaliação do bem penhorado em sede de execução quando se verificar a possibilidade de alteração no seu valor. 2. O colendo SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA e este egrégio TJMG entendem pela necessidade de o Juiz determinar, de ofício ou a requerimento, a atualização do laudo de avaliação quando entre sua realização e a data da alienação judicial decorrer tempo significativo. [...]. (TJMG - Agravo de Instrumento nº 1.0016.04.035400-9/016, Relator: Des. Edilson Olímpio Fernandes, julgamento em 27/02/2018, publicação da sumula em 07/ 03/ 2018);

Nessa eira, reputa-se deva ser realizado novo auto de avaliação do bem disputado, com vista a efetiva atualização do seu valor, evitando a realização de hasta pública de bem com valor inferior ao mercado atual.

Destarte, neste momento de cognição sumária, demonstrado eventual perigo de dano de difícil reparação, em favor do agravante, caso ocorra a venda do imóvel por valor muito inferior ao real, deve ser reformada a decisão *a quo* que indeferiu a realização de nova avaliação do bem.

Posto isso, entendo que, em sede de análise perfunctória, restam presentes a relevância da argumentação da parte agravante e o perigo da demora no caso sob exame, razão, motivo pelo qual **defiro o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao agravo de instrumento**, suspendendo a realização da hasta pública designada e determinando que o Juízo *a quo* proceda a nova avaliação do bem, através de perito nomeado pelo Juízo.

Comunique-se o juízo *a quo* acerca desta decisão, com urgência, para que adote as providências cabíveis, requisitando-lhe informações. Intime-se o polo agravado para, querendo, apresentar contrarrazões, no prazo de 15 dias, facultando-lhe juntar a documentação que julgar necessária ao julgamento.

Intime-se.

João Pessoa, 06 de setembro de 2024

Desembargador João Alves da Silva

Relator



Assinado eletronicamente por: João Alves da Silva - 06/09/2024 12:20:53
<https://pje.g.jpb.jus.br:443/pje2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24090612205324100000030147207>
Número do documento: 24090612205324100000030147207

Num. 30085537 - Pág. 5



Assinado eletronicamente por: JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARA - 06/09/2024 22:54:28
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2409062254280000000093960348>
Número do documento: 2409062254280000000093960348

Num. 99892622 - Pág. 6