



JAFC
Nº 70048628762
2012/CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AVALIAÇÃO DOS BENS PENHORADOS POR OFICIAL DE JUSTIÇA. IMPUGNAÇÃO. ART. 680 DO CPC.

De acordo com o art. 680 do CPC, a regra é que a avaliação dos bens penhorados seja realizada pelo Oficial de Justiça, em observância ao princípio da efetividade/celeridade do processo de execução. Somente em casos excepcionais, quando necessário conhecimento específico, cabe a nomeação de avaliador. Caso em que não se verifica tal necessidade de pronto, porque sequer houve a avaliação pelo oficial de Justiça nem impugnação específica da parte. Embora seja necessário mapear a localização das terras, já que estão dentro de uma área maior, isso não significa que tal não possa ser realizado pelo oficial de justiça. Caso encontre dificuldade ou necessite de esclarecimentos de profissional da área, aí sim é de ser nomeado avaliador especializado. Ainda, uma vez comprovado que o valor atribuído à fração de terra é discrepante da realidade comercial da região, tem-se a possibilidade de nova avaliação (art. 683 do CPC). Circunstâncias que levam ao desprovimento do agravo.

AGRAVO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO LIMINARMENTE. ART. 557, CAPUT, DO CPC.

AGRAVO DE INSTRUMENTO

DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

Nº 70048628762

COMARCA DE TUPANCIRETÃ

LUIZ ALCIDES ALBRECHT KRUEL

AGRAVANTE

ASSOCIACAO DOS ADVOGADOS
DO BANCO DO BRASIL S/A - ASABB

AGRAVADO

DECISÃO MONOCRÁTICA

Vistos.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto por LUIS ALCIDES ALBRECHT KRUEL em face da decisão que, nos autos do cumprimento de sentença, relativamente a honorários advocatícios, promovida pela ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DO BANCO DO BRASIL S.A. – ASABB, indeferiu a impugnação à nomeação do oficial de justiça como avaliador dos bens penhorados (fl. 49).



JAFC
Nº 70048628762
2012/CÍVEL

Nas razões recursais, sustenta que o oficial de justiça não está habilitado para avaliar as três áreas rurais penhoradas, uma vez que não é engenheiro agrônomo, sendo carecedor de conhecimento técnico ou especializado para tal mister. Enfatiza a importância da avaliação dos imóveis em questão, não podendo partir de mero levantamento do valor do hectare da região. Observa que a definição do valor das benfeitorias é um trabalho eminentemente técnico, que só pode ter confiabilidade se partir de elementos concretos, como quantidade e preços dos componentes utilizados, a mão-de-obra e materiais empregados, além da compreensão de que os imóveis penhorados estão dentro de área maior, necessitando de serviço de medição e de mapas. Invoca o art. 424, I, do CPC, a fim de ser nomeado um profissional habilitado para a avaliação. Pede a concessão de efeito suspensivo e, ao final, a reforma da decisão atacada (fls. 02/10).

É o relatório.

2. Sem razão o agravante.

Dispõe o art. 680 do CPC:

Art. 680 – A avaliação será feita pelo oficial de justiça (art. 652), ressalvada a aceitação do valor estimado pelo executado (art. 668, parágrafo único, inciso V); caso sejam necessários conhecimentos especializados, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.

Portanto, a regra é clara: a avaliação será feita pelo oficial de justiça. Somente em casos excepcionais, que necessitem conhecimento técnico/especializado, é que o juiz nomeará um avaliador.

No caso, foram penhoradas 03 (três) frações de terra dentro de área maior, no Município de Tupanciretã, matriculadas junto ao Registro de Imóveis local, sob os nºs 1.290 e 6.458 (fls. 16/33 e 37).

Pelo que consta, a penhora recaiu sobre (1) uma área de 6,5 hectares dentro de área maior da matrícula nº 1290; (2) uma área de 4



JAFC
Nº 70048628762
2012/CÍVEL

hectares dentro de área maior da matrícula nº 1290; e (3) uma área de 5 hectares dentro de uma área maior da matrícula nº 6.458 (fls. 06, 16, 28 e 37).

Embora seja necessário mapear a localização das terras, já que estão dentro de uma área maior, isso não significa, *a priori*, que tal não possa ser realizado pelo oficial de justiça.

Contudo, caso encontre dificuldade ou necessite de esclarecimentos de profissional da área, aí sim é de ser nomeado avaliador especializado.

Além do mais, sequer foi feita a avaliação, a justificar, de pronto, a nomeação de um engenheiro agrônomo, como quer o agravante.

Depois de realizada a avaliação, o agravante/executado ainda tem a possibilidade de impugná-la. Nesse caso, será verificada a necessidade de uma nova avaliação, se implementados os requisitos do art. 683 do CPC.

Assim, somente se verificada significativa divergência ou discrepância entre o valor atribuído pelo Oficial de Justiça aos imóveis penhorados e a realidade comercial da região, com específica impugnação da parte, é que se cogitaria de nomeação de um profissional especializado.

Portanto, a rigor e tendo presente o disposto no art. 680 do CPC, antes da impugnação à nomeação do oficial de justiça, a parte deve aguardar a avaliação para, então e se necessário, proceder à impugnação dos valores atribuídos aos bens penhorados.

Não se pode olvidar que a alteração promovida pela Lei nº 11.382/2006 e que atingiu o mencionado dispositivo legal tem o escopo de dar maior efetividade/celeridade ao processo de execução.

Dáí, ter prestigiado, como regra e por primeiro, a avaliação a ser realizada pelo oficial de justiça.



JAFC
Nº 70048628762
2012/CÍVEL

Nesse sentido, é a jurisprudência desta Corte e do STJ:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. PENHOR CEDULAR. PRODUTO DADO EM GARANTIA. EXCESSO DE PENHORA NÃO VERIFICADO. AVALIAÇÃO REALIZADA PELO OFICIAL DE JUSTIÇA CONFIRMADA. 1. Penhora válida e eficaz apenas dos 514.360kg de soja, produto dado em garantia pignoratícia. Excesso não demonstrado. Embora a avaliação seja pouco superior ao crédito, ainda não foram considerados os honorários advocatícios e as custas processuais. **2. Avaliação do Oficial de Justiça confirmada, com base na cotação da saca, na região. Desnecessária a nomeação de avaliador judicial especializado, porque os dados podem ser facilmente obtidos. E não houve impugnação específica à cotação. Observado no caso o art. 680 do CPC.** 3. Atualização da dívida que depende apenas de cálculos aritméticos, não representando prejuízo à parte devedora a ausência de demonstrativo atualizado para eventual remição. Agravo de instrumento improvido. (Agravo de Instrumento Nº 70044513273, Décima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Orlando Heemann Júnior, Julgado em 01/12/2011) (grifei)

AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. ALEGAÇÃO DE ERRO DE AVALIAÇÃO. VALORES DÍSPARES. NOVA AVALIAÇÃO. NECESSIDADE DE NOMEAÇÃO DE PERITO AVALIADOR. **Havendo grande divergência entre os valores apurados pelo Oficial de Justiça e por imobiliária, com base no Art. 683, incisos I e III, do CPC, necessária a nomeação de perito avaliador, nos termos do Artigo 680, do CPC que deverá apresentar laudo de avaliação com os fundamentos do correto valor a ser indenizado.** Agravo monocraticamente provido. (Agravo de Instrumento Nº 70046102406, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Guinther Spode, Julgado em 10/11/2011) (grifei)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGÓCIOS JURÍDICOS BANCÁRIOS. **AÇÃO DE EXECUÇÃO. Não tendo sido apresentados quaisquer elementos que pudessem demonstrar eventual irregularidade da avaliação realizada pela Sra. Oficial de Justiça com fundamento no artigo 680 do CPC, mostra-se inviável a realização de nova avaliação dos bens penhorados.** NEGADO SEGUIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. (Agravo de Instrumento Nº 70045806056, Décima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mário Crespo Brum, Julgado em 26/10/2011) (grifei)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO ELABORADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA. IMPUGNAÇÃO DESPROVIDA DE ELEMENTOS CONCRETOS. DECISÃO MANTIDA. 1. **A regra do art. 680 do CPC é de que a avaliação será feita pelo Oficial de Justiça, assim não o sendo apenas nos casos em que se fizerem necessários conhecimentos**



JAFC
Nº 70048628762
2012/CÍVEL

especializados. Essa regra, introduzida pela reforma processual de 2006 (Lei 11.382, de 6.12.06), visou acelerar o processo executivo, dentro do mandamento constitucional que prevê adoção de medidas tendentes à razoável duração do processo. Por essa razão, somente em casos especialíssimos é que se deve determinar a avaliação por perito judicial, o que sempre acarreta delongas e aumenta os custos do processo. 2. O simples fato de se tratar de avaliação de bem imóvel não indica, por si só, que para tanto seja necessário algum conhecimento especializado. 3. Cabe à parte inconformada com a avaliação fazer prova da incorreção do valor ou da atecnia do laudo, até para configurar alguma das hipóteses do art. 683 do CPC. 4. Caso em que o agravante não trouxe nada de substancial na impugnação. Negado seguimento ao recurso. (Agravado de Instrumento Nº 70043147149, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eugênio Facchini Neto, Julgado em 03/06/2011) (grifei)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. EXECUÇÃO. IMPUGNAÇÃO À AVALIAÇÃO REJEITADA. **A realização da avaliação por Oficial de Justiça está prevista no art. 680, do CPC, que somente excepciona a regra geral quando forem necessários conhecimentos especializados.** No caso, o laudo de avaliação elaborado pela servidora judicial não preencheu os requisitos previstos no art. 681, inc. I, do CPC. Além disso, constatou-se grande incompatibilidade entre o valor atribuído ao bem pela Srª. Oficiala de Justiça e as estimativas elaboradas pelos profissionais do mercado imobiliário de Bagé. Dessarte, mostra-se imperiosa a realização de nova avaliação, em conformidade com os pressupostos legais. Agravado de instrumento provido, em decisão monocrática. (Agravado de Instrumento Nº 70037102381, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Aurélio dos Santos Caminha, Julgado em 09/07/2010) (grifei)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. AVALIAÇÃO. OFICIAL DE JUSTIÇA. AUTO DE PENHORA. REQUISITOS. **Possibilidade da avaliação de bens penhorados por Oficial de Justiça. Art. 680, CPC. Exceção não configurada.** Auto de penhora com suficientes requisitos da lei. Art. 665, CPC. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. (Agravado de Instrumento Nº 70032159469, Segunda Câmara Especial Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Altair de Lemos Junior, Julgado em 26/05/2010) (grifei)

PROCESSUAL CIVIL. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. VIOLAÇÃO DO ART. 7º, "C", DA LEI N. 5.194/66. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 282 DO STF. AVALIAÇÃO REALIZADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA. IMPUGNAÇÃO. NECESSIDADE DE NOMEAÇÃO AVALIADOR CAPACITADO. ARTS. 13 DA LEI N. 6.830/80. PRECEDENTES.

1. O art. 7º, "c", da Lei n. 5.194/66 não foi objeto de debate no acórdão recorrido, pelo que não é possível conhecer do recurso em relação a ele,



JAFC
Nº 70048628762
2012/CÍVEL

haja vista a ausência de prequestionamento. Incide, no particular, a Súmula n. 282 do Supremo Tribunal Federal.

2. A jurisprudência desta Corte entende que, "impugnada a avaliação realizada por oficial de justiça de bens imóveis objeto de penhora, faz-se necessária a nomeação de um avaliador oficial capacitado" (REsp n. 1.026.850/RS, Segunda Turma, DJE 2.4.2009). Nesse sentido: REsp 737.692/RS, Primeira Turma, DJ 06/03/2006; REsp 577.662/SP, Segunda Turma, DJ 01/08/2005; e outros) 3. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido para determinar ao juízo a quo que proceda à nomeação de um avaliador oficial capacitado para avaliar o imóvel penhorado.

(REsp 1213013/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/11/2010, DJe 19/11/2010) (grifei)

3. Ante o exposto, **NEGO SEGUIMENTO liminar** ao presente recurso, por manifesta improcedência, com fulcro no art. 557, "caput", do CPC.

Intime-se.

Porto Alegre, 04 de maio de 2012.

DES. JOSÉ AQUINO FLÔRES DE CAMARGO,
Relator.