



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul  
Comarca de Campo Grande  
7ª Vara do Juizado Especial

Autos n.º 0811389-41.2016.8.12.0110

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Edifício Ana Elizabeth

Executados: Roberto Borges Rodrigues da Costa e Suzane dos Santos Fernandes Borges Rodrigues da Costa

*Vistos.*

Trata-se de execução de título extrajudicial ajuizada por **Condomínio Edifício Ana Elizabeth** em desfavor de **Roberto Borges Rodrigues da Costa e Suzane dos Santos Fernandes Borges Rodrigues da Costa**.

O(a) executado(a) pediu a correção do valor de avaliação do imóvel penhorado para a importância de R\$ 818.542,16 (dezoito mil, quinhentos e quarenta e dois reais e dezesseis centavos), conforme manifestação de f. 467/470.

**DECIDO.**

Realizada a penhora do bem, este precisa ser avaliado. A avaliação é o ato processual que norteará os atos de expropriação como a adjudicação, alienação por iniciativa particular ou por leilão judicial eletrônico ou presencial.

Realmente a avaliação tem por "*finalidade de tornar conhecido a todos os interessados o valor dos bens a serem utilizados como fonte dos meios com que o juízo promoverá a satisfação do crédito do exequente.*"<sup>1</sup>

Regra geral é avaliação ser realizada por Oficial de Justiça (CPC, art. 870), sendo essa uma de suas incumbências (CPC, art. 154, V). Contudo, se forem necessários conhecimentos especializados, caberá ao juiz nomear avaliador. Existem hipóteses de dispensa da avaliação e entre elas quando o "*(...) preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação (...)*" (CPC, art. 871, IV).

Além disso, é permitida nova avaliação quando qualquer das partes arguir erro ou dolo; majoração ou diminuição no valor do bem ou fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação ocorrida (CPC, art. 873).

Pois bem.

Denota-se que o Juízo retificou o valor da avaliação do imóvel penhorado em 02/09/2020, fixando em R\$ 579.979,42 (quinhentos e setenta e nove

<sup>1</sup> THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil. 48 e. Pg. 338.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul  
Comarca de Campo Grande  
7ª Vara do Juizado Especial

mil, novecentos e setenta e nove reais e quarenta e dois centavos) – f. 254/255. Esse valor retificado partiu da premissa o valor médio dos imóveis com metragens parecidas em sítio de anúncios especializados em venda de imóvel da capital.

Desde então se passaram quase 03 (três) anos.

Evidentemente que o valor da avaliação do imóvel não mais corresponde àquele retificado e fixado em 2020. É hipótese portanto de nova avaliação porque houve majoração do preço médio de venda desses imóveis (CPC, art. 873, II). Essa conclusão dispensa maiores digressões e decorre da experiência comum e do que ordinariamente se observa em casos análogos (CPC, art. 375).

O(a) executado(a) agora juntou novo laudo pericial e que concluiu que o imóvel antes avaliado em R\$ 579.979,42 (quinhentos e setenta e nove mil, novecentos e setenta e nove reais e quarenta e dois centavos) atualmente possui valor de R\$ 818.542,16 (oitocentos e dezoito mil, quinhentos e quarenta e dois reais e dezesseis centavos), ou seja, uma diferença de aproximadamente R\$ 239,000,00 (duzentos e trinta e nove mil reais). Essa diferença, a propósito, é maior do que a própria dívida objeto de cobrança nesta execução de título extrajudicial.

Nesse panorama, para se evitar prejuízos consideráveis ao(a) executado(a), já que houve majoração do bem avaliado e a diferença considerável entre a última avaliação ocorrida em 2020 e esta do corrente mês e ano, hei por bem suspender, por ora, os atos de expropriação do bem penhorado até ulterior deliberação acerca da correta avaliação do imóvel de acordo com a atualidade do mercado.

Isto posto, com fundamento no poder geral de cautela do Juiz, SUSPENDO, por ora, os atos de expropriação do imóvel penhorado.

Comunique-se o(a) Sr.(sra) Leiloeiro(a).

Após, intime-se o(a) exequente para manifestação, em 15 dias, acerca do valor indicado pelo(a) executado(a) acerca da avaliação do bem.

Intime-se.

Campo Grande, 03 de agosto de 2023.

**Patrícia Kelling Karloh**  
Juíza de Direito  
(assinado por certificação digital)