



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quinta Câmara Cível

Agravo de Instrumento nº: 0031112-16.2022.8.19.0000

Vara de origem: 19ª Vara Cível da Capital
Apelante: Alessandro Pascolato
Apelado: Banco Santander Brasil S.A.
Juiz: Dr. Ana Lucia Vieira Do Carmo
Relator: Des. Cristina Tereza Gaulia

Ementa: Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Carta precatória. Decisão do juízo deprecante que determinou a avaliação do imóvel a ser penhorado. Juízo deprecado que se limitou a cumprir o que fora determinado pelo juízo natural da causa. Discussão acerca da modalidade de avaliação, se indireta ou direta, que deve ter lugar no Juízo onde tramita a execução, e não onde foi tão somente cumprida a carta precatória. Manutenção da decisão. Desprovisionamento do recurso.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os argumentos do agravo de instrumento de referência, em que são partes as acima indicadas, ACORDAM os Desembargadores da Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por unanimidade, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, na forma do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Alessandro Pascolato à decisão da 19ª Vara Cível da Capital que, nos autos da carta precatória em execução de título extrajudicial movida pelo Banco Santander Brasil S.A., decidiu o seguinte:

“Homologo a avaliação feita pelo sr. Avaliador. O mandado foi desentranhado e cumprido, sendo devidamente informado nos autos (fl. 213).

Não fosse isto, a impugnação apresentada pelo réu é genérica, sem qualquer comprovação quanto ao afirmado.

Dê-se baixa e devolva-se, com as homenagens deste juízo.”

Alega o agravante, em resumo, que o Juízo *a quo* teria entendido de maneira equivocada que o laudo apresentado às fls. 109/112 deveria ser homologado, muito embora tenha sido demonstrada a clara deficiência técnica da avaliação, porquanto ausentes as características



essenciais do imóvel, tais como, quantidade dos cômodos, benfeitorias realizadas, estado de conservação, entre outras; que o laudo de avaliação deveria ser pormenorizado, haja vista que avaliação do imóvel consistiria em importante instrumento para quantificar o real valor da constrição patrimonial que recairá sobre o Agravante; que o art. 872 CPC prevê parâmetros objetivos de avaliação, devendo o laudo especificar, de forma clara os bens, com as suas características, e o estado em se encontram, estes que apenas podem ser observados com o comparecimento ao imóvel; que a avaliação admitida pelo magistrado de piso não poderia ter sido aceita em virtude de três premissas, ausência de circunstâncias que autorizassem a avaliação indireta do imóvel, fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem imóvel, a incidir na hipótese o inciso III, do art. 873 CPC e descrição do imóvel de forma superficial; que o laudo de avaliação juntado aos autos e homologado pelo Juízo *a quo* careceria de respaldo legal, razão pela qual sua admissão representaria violação ao devido processo legal. Requeru a concessão do efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso para reformar a decisão agravada, de modo a reconhecer a necessidade de anulação do laudo de avaliação de fls. 109/112, com a realização de nova avaliação direta do imóvel em questão.

Decisão, à fl. 23, indeferindo o efeito suspensivo ao agravo de instrumento.

Contrarrazões do agravante, às fls. 26/31, aduzindo a sua não oposição ao provimento do recurso.

É o relatório.

VOTO

O processo de origem cuida-se de carta precatória para avaliação de imóvel objeto de penhora nos autos da execução de título extrajudicial nº 1046782-44.2020.8.26.0100 aforada no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

O Avaliador realizou uma primeira avaliação indireta (fl. 109 da carta precatória), em razão de não encontrar pessoas no imóvel.

Impugnada a avaliação, o juízo deprecado determinou a realização da avaliação direta, *verbis* (fl. 202 da carta precatória):



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quinta Câmara Cível

Agravo de Instrumento nº: 0031112-16.2022.8.19.0000



“Diante da manifestação de ambas as partes, recolhidas eventuais custas, **expeça-se novo mandado de avaliação do bem, a ser realizada na modalidade DIRETA.** Saliento que, tão logo **expedido o mandado, o réu/proprietário do imóvel deverá entrar em contato com a Central de Mandados a fim de agendar a diligência.**”

O auxiliar do juízo compareceu novamente ao endereço do bem em questão, contudo, se limitou uma vez mais a realizar a avaliação indireta, em razão de não ter sido atendido no imóvel, *in textus*:

“MOTIVO DA AVALIAÇÃO INDIRETA: ninguém me atendeu após bater insistentemente à porta de entrada da casa (Aviso Interno. nº 02/2016 autoriza a avaliação indireta).”

Em seguida, o Juízo deprecado homologou a avaliação, determinando a baixa do procedimento (fl. 234 da carta precatória).

Insatisfeito, recorre o executado pugnando pela realização de avaliação direta do imóvel a ser penhorado.

Ao Juízo deprecado incumbe o fiel cumprimento da carta precatória, nos exatos termos determinado pelo Juízo deprecante, uma vez que as decisões cabem ao Juízo natural da causa.

Neste sentido, confira-se a jurisprudência deste TJRJ:

0004745-23.2020.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Des(a). MARIA HELENA PINTO MACHADO - Julgamento: 06/05/2020 - QUARTA CÂMARA CÍVEL

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CARTA PRECATÓRIA. PENHORA DE RENDA. NOMEAÇÃO DE DEPOSITÁRIO JUDICIAL. ORDEM EXPRESSA DO JUÍZO DEPRECANTE PARA NOMEAÇÃO DE DEPOSITÁRIO-ADMINISTRADOR NA FORMA DO ART. 866, §2º DO CPC. DEVER DE EXATO CUMPRIMENTO DA ORDEM JUDICIAL PROFERIDA PELO JUÍZO NATURAL DA CAUSA. PRINCÍPIO DA EFETIVIDADE DA EXECUÇÃO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. - Alega o agravante que requereu e teve deferido, no Juízo de origem, o pleito de nomeação de um administrador-depositário para implementação da penhora de lucros, ante sua qualificação técnica para o encargo, o que não foi cumprido pelo Juízo agravado. - Executado que não indicou outros bens passíveis de penhora, na forma do § único, do art. 805, do CPC, de modo a pôr fim à execução, tendo sido a penhora de renda determinada pelo Juízo deprecante, com o fito de alcançar a





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quinta Câmara Cível

Agravo de Instrumento nº: 0031112-16.2022.8.19.0000



efetividade do provimento jurisdicional. - **Afigura-se imperioso, pois, o cumprimento da carta precatória, tal como determinado pelo Juízo natural da causa, eis que incumbe ao Juízo deprecado apenas a execução da ordem judicial emanada de circunscrição judiciária diversa.** - In casu, há expressa determinação para nomeação de um depositário-administrador, nos termos do art.866, §2º do CPC. **PROVIMENTO DO RECURSO.”**

0060485-63.2020.8.19.0000 - HABEAS CORPUS - Des(a). MARIA REGINA FONSECA NOVA ALVES - Julgamento: 04/09/2020 - DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL
“HABEAS CORPUS. EXECUÇÃO DE ALIMENTOS. **CARTA PRECATÓRIA. DECISÃO DO JUÍZO DEPRECADO QUE SE LIMITOU A OBSERVAR OS PRESSUPOSTOS PARA O CUMPRIMENTO DA ORDEM EMANADA DO JUÍZO DEPRECANTE DE OUTRO ESTADO DA FEDERAÇÃO.** - Exsurge manifesta a incompetência deste Tribunal para o exame da matéria. - Conforme se infere da leitura da inicial a Autoridade Coatora é o Juízo da Comarca de Carangola / MG, que proferiu a decisão decretando a prisão civil do paciente e determinou a expedição da carta precatória para o seu cumprimento. - O Juízo da 1ª Vara da Comarca de Saquarema se limitou a observar os pressupostos do artigo 267 do CPC/2015, e cumprir a carta precatória com a ordem de prisão emanada do Juízo de Carangola no Estado de Minas Gerais, não ostentando, portanto, legitimidade para figurar como Autoridade Coatora. - Nesse contexto, se a Autoridade Judiciária apontada como Coatora não está subordinada hierarquicamente a este Tribunal, falece competência para o exame deste writ. - Por outro lado, conforme o disposto no artigo 15 da Lei nº 14.010/2020, até 30 de outubro de 2020, a prisão civil por dívida alimentícia deverá ser cumprida exclusivamente sob a modalidade domiciliar. Assim à luz do poder geral de cautela positivado na norma do artigo 297 do CPC, concedo a liminar diante da ilegalidade sofrida pelo paciente em seu direito de cumprir a ordem de prisão na referida modalidade. - **REMESSA DO FEITO PARA O TRIBUNAL COMPETENTE. DECISÃO.”**

Na hipótese presente, o Juízo deprecante determinou a avaliação do bem e, restando o Avaliador impossibilitado de realizar o ato de forma direta, já que, conquanto intimado, o proprietário/executado não agendou ou se fez presente, houve por bem realizar nova avaliação de forma indireta. Refira-se o esclarecimento do OJA (fl. 184 da carta precatória):

“Em cumprimento ao despacho de fls. vem, respeitosamente apresentar o **ESCLARECIMENTO** aos laudos de avaliação de fls. 109/110.

Conforme descrito no laudo, o método utilizado foi o avaliativo-comparativo, no qual se utiliza amostras e estudo





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quinta Câmara Cível

Agravo de Instrumento nº: 0031112-16.2022.8.19.0000



do mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação. **A avaliação foi feita de forma indireta, eis que, das vezes em que compareci ao local, não encontrei ocupantes para promover o acesso deste oficial de justiça ao interior do imóvel.** Relata o réu que não reside no local, razão pela qual é **necessário o agendamento da diligência, através de contato da parte com este OJA, o que, até a presente data, dia em que termina o prazo para devolução, não ocorreu.** Acrescento que valores ofertados não necessariamente são os de venda, sofrendo estes bens depreciação conforme as negociações, que variam de 5% a 10% em situações normais. Diante do acima exposto, RATIFICO o laudo de fls. 109/110, colocando-me à disposição do juízo para novas determinações.”

Desse modo, pertinente a avaliação indireta, pois a direta, tentada em duas oportunidades (fls. 109 e 215 da carta precatória), em razão da falta de quem pudesse mostrar o bem objeto da vistoria ao avaliador, se mostrou inviável.

Refira-se uma vez mais jurisprudência deste TJRJ:

0087553-85.2020.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Des(a). DENISE LEVY TREDLER - Julgamento: 17/02/2022 - VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL
“AGRAVO DE INSTRUMENTO CONTRA DECISÃO HOMOLOGATÓRIA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL PENHORADO. Cabimento do recurso interposto contra decisão proferida em fase de cumprimento de sentença, acorde ao disposto no Parágrafo único, do artigo 1.015, do Código de Processo Civil em vigor. **Validade da avaliação indireta do imóvel, que se encontra fechado, vez que a executada não reside ali. Inexistência de previsão legal acerca da obrigatoriedade de prévia intimação das partes para acompanhar a diligência de avaliação do bem em tela. Inobstante a faculdade de a parte entrar em contato com o sr. Oficial de Justiça para tal finalidade, a mesma ficou-se inerte.** Executada, que foi intimada para se manifestar acerca do referido laudo, apresentando as suas razões, com relação as quais o sr. Oficial de Justiça avaliador prestou seus esclarecimentos, em observância do princípio do contraditório. Inexistência de nulidade, sem prejuízo. Inteligência do §1º, artigo 282, do CPC. Laudo claro e bem fundamentado. Inconformismo com as conclusões do expert, que não autoriza a repetição da prova técnica. Inteligência da súmula nº 155, desta col. Corte Estadual. Precedentes deste e. TJRJ. Recurso a que se nega provimento.”





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quinta Câmara Cível

Agravo de Instrumento nº: 0031112-16.2022.8.19.0000

0007070-05.2019.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO -
Des(a). GABRIEL DE OLIVEIRA ZEFIRO - Julgamento:
10/06/2019 - DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

“PROCESSUAL CIVIL. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONDENATÓRIA. **DECISÃO QUE INDEFERE A IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA ELABORADO POR OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR. DECISÃO ESCORREITA, TENDO EM VISTA A INFORMAÇÃO PRESTADA PELO MEIRINHO, NO SENTIDO DE QUE POR DUAS VEZES ESTEVE NO IMÓVEL E NÃO LOGROU LOCALIZAR OS MORADORES, O QUE AUTORIZA AVALIAÇÃO INDIRETA DA COISA CONSTRITA.** LAUDO DESPROVIDO DE MÁCULA E SOBRE O QUAL RECAI PRESUNÇÃO DE VERACIDADE E IMPARCIALIDADE, PORQUANTO DOTADO DE FÉ PÚBLICA, EX VI DO ART. 19, II, DA CRFB. A MERA INSATISFAÇÃO QUANTO À CONCLUSÃO DO AUXILIAR DO JUÍZO NÃO É SUFICIENTE PARA INVALIDÁ-LO, TAMPOUCO PARA JUSTIFICAR A RENOVAÇÃO DA DILIGÊNCIA. PRECEDENTES. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. UNÂNIME.”

Saliente-se, por oportuno, que eventual insatisfação com a avaliação, deverá ser impugnada junto ao Juízo deprecante, sendo este o competente para dizer acerca da imprestabilidade ou não auto e da necessidade de se refazer o ato de forma direta.

Isso posto, **VOTO** no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao agravo de instrumento, mantendo-se a decisão tal como lançada.

Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2022.

Des. Cristina Tereza Gaulia
Relator