21/07/2022

Número: **0805185-35.2020.8.15.0731**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **Juizado Especial Misto de Cabedelo**
Última distribuição : **19/08/2020**
Valor da causa: **R$ 36.835,32**
Assuntos: **Despesas Condominiais**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
CONDOMINIO ALAMOANA (EXEQUENTE)	GUSTAVO GUIMARAES LIMA (ADVOGADO) AMANDA DE SOUZA TORRES BARRETO (ADVOGADO)
~~JN COMERCIO VAREJISTA DE CALCADOS EIRELI - EPP (EXECUTADO)~~	
IPI URBANISMO CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA (EXECUTADO)	LUCIANO ALENCAR DE BRITO PEREIRA (ADVOGADO) ANA CAROLINA PEREIRA TAVARES VIANA (ADVOGADO) davi tavares viana (ADVOGADO)
Miguel Alexandrino Monteiro Neto (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
59670533	13/06/2022 10:46	Decisão	Decisão

v.

DECISÃO

Nº do Processo: 0805185-35.2020.8.15.0731
Classe Processual: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)
Assuntos: [Despesas Condominiais]
EXEQUENTE: CONDOMINIO ALAMOANA
EXECUTADO: IPI URBANISMO CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA

Vistos, etc.

A parte executada requer a reavaliação do bem, conforme declinado no ID 59428970, reiterando o pedido contido no ID 56943540.

O art. 873 do CPC assim dispõe:

> "É admitida nova avaliação quando:
>
> 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 no valor do bem;
>
> III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.
>
> Parágrafo único. Aplica-se o art. 480 à nova avaliação prevista no inciso III do caput deste artigo."

Conforme se depreende do pedido da parte exequente, este se mostra fundamentado, vez que trouxe aos autos laudo técnico de reavaliação do imóvel penhorado, atendendo, portanto, aos pressupostos legais que embasam seu pedido.

Embora o laudo tenha sido formulado por parte interessada, sendo o avaliador pessoa indicada pela própria parte executada, inegavelmente há que se levar em consideração a crescente demanda por lotes em condomínios fechados, bem como o aumento dos valores pagos por estas unidades, em razão da "*lei da oferta e procura*".

Entre a avaliação do Oficial de Justiça e a avaliação declinada no ID 56943542 há uma diferença considerável de R$ 180.000,00, o que, em caso de arrematação, poderia haver prejuízo de grande monta.

Exorto, como parâmetro decisório, as chamadas “regras da experiência comum”, previstas no artigo 5º, Lei 9.099/1995, a seguir transcrito: “O Juiz dirigirá o processo com liberdade para determinar as provas a serem produzidas, para apreciá-las e para dar especial valor às regras de experiência comum ou técnica”. Analisando este caso concreto, entendo que há que se conferir valor especial a estas regras da experiência comum, as quais se originam a partir da observação daquilo que comumente é praticado no meio social e também do bom-senso (razoabilidade média). Segundo o artigo 32, Lei 9.099/1995 e o artigo 332, CPC, todos os meios de prova, desde que moralmente legítimos, são hábeis a comprovação, não necessitando previsão típica na legislação; são, pois, os meios de provas atípicos, em que se inserem, neste particular, as regras da experiência comum. O CPC, por sua vez, em seu artigo 335, permite a utilização, pelo julgador, destas regras da experiência comum, desde que “subministradas pela observação do que ordinariamente acontece”.

Isto posto, com fulcro no art. 873, II, do CPC, determino **a suspensão do leilão designado, bem como nova avaliação do bem penhorado.**

Intime-se.

Cumpra-se.

CABEDELO-PB, data da assinatura eletrônica.

Juiz(a) de Direito