

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA MISTA DA
COMARCA DE GUARABIRA – TJ/PB**

TUTELA DE URGÊNCIA CAUTELAR

Processo nº.: 0800005-44.2017.8.15.0181

CIRNE CONSTRUTORA LTDA – ME, já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência através do seu advogado que esta subscreve opor **EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE** e o faz de acordo com os fundamentos jurídicos a seguir expostos:

1 – NULIDADE DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO – PREÇO VIL – IMÓVEL PENHORADO SUBVALORIZADO – NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO – OFERECIMENTO DE NOVO BEM IMÓVEL EM SUBSTITUIÇÃO DE PENHORA DE IMÓVEL – TUTELA DE URGÊNCIA CAUTELAR DE RETIRADA DO IMÓVEL DO LEILÃO

Inicialmente cumpre ressaltar que considerando que o imóvel encontra-se e vias de ir para leilão, é necessário o deferimento de tutela de urgência cautelar a fim de suspender a hasta pública referente a alienação do imóvel de acordo com os fundamentos a seguir apresentados. Cediço que para fins de deferimento da tutela de urgência cautelar é necessário o preenchimento de dois **requisitos (i) probabilidade do direito e (ii) perigo de dano**, ambos presentes neste processo conforme será evidenciado a seguir.

No que tange ao preenchimento do requisito da **(i) probabilidade do direito**, conforme consta nos autos deste processo, o Excipiente teve um bem imóvel que lhe pertence penhorado nos autos deste processo, conforme auto de penhora e avaliação

constante nos autos deste processo, ID 67729583, o oficial de justiça avaliou o imóvel no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), neste sentido segue trecho do auto de penhora:

01 – (UMA) PARTE DE TERRAS 10,6 hectares e 288,83m² OU SEJA, 106.288,83m² pertencente a CIRNE CONSTRUTORA LTDA, representada pelo seu Diretor Administrativo Sr. Marcos Leon Ribeiro Cirne Filho, portador CI nº 2.880.502-SSP-PB e CPF 066.701.974-03.

Após as formalidades, mesmo estando em loco, não vislumbro suas limitações e confrontações, ficando uma avaliação não minuciosa com as benfeitorias (se for o caso) por parte deste Oficial de Justiça. Passo a AVALIAR o bem acima discriminado em R\$ 100.000,00 (cem mil reais), cujo valor foi devidamente atribuído no CRI.

representada por seu diretor administrativo Sr. MARCOS LEON RIBEIRO CIRNE FILHO, brasileiro, divorciado, construtor, CI nº 2.880.502-SSP-PB. e CPF nº 066.701.974-03, residente na Av. Afonso Pena, nº 746, Bessa, João Pessoa-PB., o IMÓVEL acima matriculado, pelo preço de R\$ 100.000,00 (Cem mil reais). Dou fé. Eu, V. Dantas, Oficiala, o subscrevi.

O imóvel fora levado a leilão conforme edital de publicação constante nos autos deste processos, ID 92073325, cujo ato está agendado para ocorrer no dia 18/07/2024.

Todavia, há no presente caso grosseiro erro de avaliação o imóvel, uma vez que o Sr. Oficial de Justiça não se atentou para as medições do imóvel, de forma a quantificar o valor do imóvel como se fosse um simples lote pertencente ao Excipiente, o que não confere com a realidade, vejamos.

O imóvel penhorado e levado a leilão possui uma área de 10,6 hectares, cujo valor atual representa a quantia de R\$ 2.125.760,00 (dois milhões, cento e vinte e cinco mil, setecentos e sessenta reais), e não de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) conforme consta do auto de penhora e avaliação lavrado pelo Oficial de Justiça.

A fim de evidenciar as informações aqui apresentadas o Excipiente anexa nesta oportunidade termo de avaliação elaborado por corretor de imóveis devidamente registrado perante o CRESCI-PB, **DOC.1**, em que este destaca o erro grosseiro do Sr. Oficial de Justiça ao realizar o auto de penhora.

Neste sentido segue trecho do termo de avaliação do corretor de imóveis:

O imóvel está localizado em uma região privilegiada da cidade com acesso a vias asfaltada, com fácil acesso a área residencial, comércio, escolas, academias, sistema de Saúde e a malha rodoviária PB-073 que liga Guarabira às cidades circo-vizinhas.

Considerando a localização, geografia, dimensões e média de preços da região, o imóvel está avaliado em R\$ 2.125.760,00 (dois milhões, cento e vinte e cinco mil e setecentos e sessenta reais).

Este imóvel com área total de 106.288,83m², ou seja, 10,6 hectare e 288,83m², encontra-se penhorado judicialmente, avaliado em apenas R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Este valor é equivalente a um terreno com 350m² na mesma região.

Conclusão: o laudo de avaliação do imóvel em questão e anexado aos autos do processo nº 0800005-44.2017.8.15.0181, que tramita perante a 4ª Vara Mista da Comarca de Guarabira – TJ/PB, não sopesou todos os elementos necessários para fins de avaliar o imóvel supracitado, de maneira que o valor indicado na avaliação realizada pelo oficial de justiça não condiz com o valor real do imóvel.

Ora, Douto Julgador, é cediço que o presente caso revela verdadeira nulidade processual na medida em que o erro grosseiro de avaliação acarreta ao Excipiente prejuízo financeiro muito superior ao débito da ação.

Outrossim, na remota hipótese deste Douto Juízo não acolher o pedido de tutela de urgência cautelar e durante o leilão alguém adquirir o imóvel há verdadeiro risco de enriquecimento sem causa, o que torna o ato nulo por ato ilícito conforme determina o art.884 do Código Civil Brasileiro.

É cediço que em caso de divergência de valores de avaliação de bem penhorado a legislação processual autoriza a realização de nova avaliação a fim de aclarar

Art. 873. 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.

Sobre o tema a jurisprudência é pacífica quanto a nulidade dos atos processuais decorrentes de avaliação a preço vil:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO - EDITAL DE LEILÃO - ARREMATAÇÃO - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DESATUALIZADA - NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO - DETERMINAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DE OFÍCIO - POSSIBILIDADE - PREÇO VIL - RECONHECIMENTO. - Para a arrematação de bem levado a leilão, é necessário o cumprimento dos requisitos elencados no art. 895 do CPC - O Superior Tribunal de Justiça consagrou a tese de que, "mesmo à míngua de expresso requerimento do executado, o magistrado não somente pode, como deve, proceder à atualização do preço do laudo, de maneira a aproximar a avaliação do valor de mercado do bem e evitar que o preço vil seja descaracterizado em virtude do fator inflacionário acumulado nesse entrementes (REsp 1104563-PR) - Restando caracterizadas a ausência de atualização da avaliação, a ausência de atualização da certidão do bem submetido à avaliação, em cuja análise se verifica a existência de impedimentos anteriores ao leilão, exigência prevista no art. 886 do CPC, necessário se invalidar a arrematação, devendo o edital ser expedido somente após nova avaliação e atualização. (TJ-MG - AI: 10132050010264001 MG, Relator: Juliana Campos Horta, Data de Julgamento: 27/07/0020, Data de Publicação: 03/08/2020)

Frente ao exposto, resta evidenciado que o Excipiente preenche os requisitos para fins do deferimento da tutela de urgência cautelar **(i) probabilidade do direito e (ii) perigo de dano**, sendo este último presente sobretudo diante da iminente prática de atos expropriatórios em face de bens pertencentes ao Excipiente que representa quanto 20 vezes superior ao débito constante neste processo.

Por fim, é notório que nos termos do art.805 do CPC, a execução deverá ser procedida de forma menos onerosa ao devedor, neste caso ao Excipiente, cabendo a este indicar os meios menos gravosos para a execução do direito

Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado.

Parágrafo único. **Ao executado que alegar ser a medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos**, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados.

Neste sentido, o Excipiente oferece nesta oportunidade bem imóvel em substituição ao imóvel penhorado, imóvel LOTE 22 QUADRA F, REGISTRO R.3-10.712, FRENTE RUA PROJETADA 05 LOTEAMENTO RESIDENCIAL CIDADE JARDIM, FUNDO LOTE 05 QUADRA F, LADO DIREITO LOTE 23, QUADRA F, LADO ESQUERDO LOTE 21, QUADRA F, IMÓVEL COM 350 M², compatível com o valor da execução, bem como da avaliação do oficial de justiça, bem que está avaliado em R\$ 99.000,00 (noventa e nove mil reais).

Para fins de evidenciar a compatibilidade do valor do bem com o débito desta ação, o Excipiente anexa termo de avaliação de corretor de imóveis, **DOC.2.**

Diante do exposto, requer o deferimento da tutela de urgência cautelar a fim de suspender o leilão do bem imóvel penhorado através do auto de penhora e avaliação ID ID 67729583, leilão este convocado por meio do edital ID 92073325 que está para ser realizado no dia 18/07/2024, ato contínuo, requer que a presente exceção de pré-executividade seja julgada procedente a fim de que este Douto Juízo determine nova avaliação do imóvel penhorado, conforme inteligência do art.873 do CPC, ato contínuo, que seja desconstituída a penhora do imóvel constante no auto de penhora ID 67729583 e que em substituição seja penhorado o imóvel LOTE 22 QUADRA F, REGISTRO R.3-10.712, FRENTE RUA PROJETADA 05 LOTEAMENTO RESIDENCIAL CIDADE JARDIM, FUNDO LOTE 05 QUADRA F, LADO DIREITO LOTE 23, QUADRA F, LADO ESQUERDO LOTE 21, QUADRA F, IMÓVEL COM 350 M².

2 - DOS PEDIDOS

Pelo exposto, requer que a presente exceção de pré-executividade seja julgada totalmente procedente acolhendo os seguintes pedidos:

2.1 – deferimento da tutela de urgência cautelar a fim de suspender o leilão do imóvel objeto de penhora constante no auto de penhora ID 67729583;

2.2 – determinação de nova avaliação do imóvel penhorado, conforme inteligência do art.873 do CPC, ato contínuo, que seja desconstituída a penhora do imóvel constante no auto de penhora ID 67729583 e que em substituição seja penhorado o imóvel LOTE 22 QUADRA F, REGISTRO R.3-10.712, FRENTE RUA PROJETADA 05 LOTEAMENTO RESIDENCIAL CIDADE JARDIM, FUNDO LOTE 05 QUADRA F, LADO DIREITO LOTE 23, QUADRA F, LADO ESQUERDO LOTE 21, QUADRA F, IMÓVEL COM 350 M².

Nestes termos,

Pede deferimento.

João Pessoa/PB, 17 de julho de 2024.

OSMAR TAVARES DOS SANTOS JÚNIOR

OAB/PB nº 9.362

ALINSON RIBEIRO RODRIGUES

OAB/PB nº 16.329