

**Execução - Interesse de agir - Descumprimento do art. 524, III, do CPC - Preliminares rejeitadas - Bem penhorado - Valoração - Nova avaliação judicial - Possibilidade - Art. 683 do CPC - Equidade**

Ementa: Agravo de instrumento. Ação de execução. Preliminares. Interesse de agir e descumprimento do art. 524, III, CPC. Rejeitadas. Bem penhorado. Valoração. Nova avaliação judicial. Possibilidade. Art. 683. Equidade.

- Da análise dos autos, depreende-se a existência de indicativos da ocorrência das hipóteses elencadas no art. 683 do CPC.

- O julgador pode determinar, de ofício, nova avaliação, porque se trata de providência que reafirma o direito fundamental a um processo executivo justo.

- Em atenção ao princípio da razoabilidade e da equidade, entendo que o imóvel deve passar por uma nova avaliação judicial, uma vez que já se passaram mais de dez anos da avaliação do bem e existem indícios de valoração considerável do imóvel.

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.0024.96.056844-2/001 - Comarca de Belo Horizonte - Agravantes: Marco Antônio Rodrigues Gonçalves Almeida e outro - Agravada: Edelsia Cassieine Torres de Moraes - Relator: DES. ROGÉRIO MEDEIROS**

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR PRELIMINARES E DAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 10 de dezembro de 2009. - Rogério Medeiros - Relator.

### Notas taquigráficas

DES. ROGÉRIO MEDEIROS - Versam os autos recurso de agravo de instrumento interposto por Marco Antônio Rodrigues Gonçalves Almeida e outros, já qualificados, contra decisão do MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, a qual entendeu precluso o pedido de avaliação do imóvel, nos autos da ação da execução movida por Edelsia Cassieine Torres de Moraes.

Os insurgentes, em apertada síntese, alegam que é necessária a avaliação do bem que irá a leilão. Destacam que quase dez anos após a última avaliação foi publicada a designação de leilão do bem penhorado. Sustentam que o valor do bem é muito superior ao anteriormente atribuído.

Ao final, solicitou a atribuição do efeito suspensivo ao presente recurso.

Foi indeferida a atribuição do efeito suspensivo, conforme f. 468/469-TJ.

O ilustre Julgador de primeiro grau informou que manteve a decisão combatida e que foi cumprido o disposto no art. 526 do CPC.

A agravada, por sua vez, apresentou contraminuta às f. 478/482-TJ, em que preliminarmente roga pelo não conhecimento do recurso, bem como pela manutenção da decisão vergastada.

Presentes os requisitos de admissibilidade.

É o relatório.

Decido.

I - Preliminar - Art. 524, III, CPC.

A agravada roga pelo não conhecimento, ao fundamento de que o agravante não forneceu o nome e endereço dos advogados constantes do processo.

Não obstante as alegações da agravada, verifico que à f. 12-TJ está a qualificação do patrono da mesma, bem como o endereço de seu escritório. Já a qualificação do procurador do agravante está no rodapé da peça recursal.

Ademais, os nomes e endereços dos advogados podem ser verificados nas cópias que carregam aos autos e, ainda, assevero que tal fato não acarretou prejuízo à agravada.

Em face do exposto, rejeito a preliminar.

II - Preliminar - Legitimidade para recorrer.

A agravada, em sede preliminar, alega, ainda, que os insurgentes não têm legitimidade para recorrer.

Interesse de agir é a necessidade e a utilidade da intervenção dos órgãos estatais, com a finalidade de se evitar prejuízo à parte, que, por sua vez, teria que suportá-lo caso não interpusse a ação.

O festejado Humberto Theodoro Júnior, em sua obra *Curso de direito processual civil*, volume 1, esclarece a respeito da possibilidade jurídica do pedido:

I - Pela possibilidade jurídica do pedido, indica-se a exigência de que deve existir, abstratamente, dentro do ordenamento jurídico, um tipo de providência como a que se pede através da ação. Esse requisito, de tal sorte, consiste na prévia verificação que incumbe ao juiz fazer sobre a viabilidade jurídica da pretensão deduzida pela parte em face do direito positivo em vigor. O exame realiza-se, assim, abstrata e idealmente, diante do ordenamento jurídico. (THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de direito processual civil*. 41. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, v. 1, p. 53.)

No caso sob exame, verifico que os recorrentes são partes legítimas.

Dessa feita, rejeito a preliminar.

III - Mérito.

Cinge-se a questão em saber se existe realmente a necessidade real de nova diligência e ato de avaliação de bem imóvel.

Nesse sentido, o art. 683 do CPC dispõe que não se repetirá a avaliação, salvo quando: se provar erro ou dolo do avaliador; se verificar, posteriormente à avaliação, que houve diminuição do valor dos bens; houver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem.

Ao exame dos autos, constato a existência de indicativos da ocorrência das hipóteses elencadas no dispositivo supramencionado.

Fato é que o bem imóvel foi penhorado e avaliado em 15 de setembro de 1999. Em tal data, o bem foi

avaliado no importe de R\$ 132.000,00, conforme f. 179-TJ.

Ora, tem-se um lapso temporal de dez anos da última avaliação, e, mais, a área onde se encontra o imóvel teve uma majoração considerável em sua valorização. Tal ganho é fato notório, pois o imóvel está localizado em área próxima à Linha Verde, bem como do futuro Centro Administrativo do Governo de Minas Gerais.

Dessa feita, afere-se que o valor outrora imputado ao imóvel não condiz com a realidade fática do mercado.

Corroboram com as alegações do agravante os documentos de f. 398/450-TJ, os quais atribuem valor de R\$ 483,12 ao m<sup>2</sup>. Destaca-se que o terreno objeto da penhora possui 3.300.57 m<sup>2</sup>, conforme f. 179-TJ.

E, por fim, cabe ressaltar que o julgador pode determinar, de ofício, nova avaliação, porque se trata de providência que reafirma o direito fundamental a um processo executivo justo.

Sendo assim, em atenção ao princípio da razoabilidade e da equidade, entendo que o imóvel deve passar por uma nova avaliação judicial.

Sobre o tema, tem-se o comentário de Theotônio Negrão e José Roberto F. Gouvêa, in *Código de Processo Civil e legislação processual em vigor*, 41. ed., 2009, p. 899:

Art. 683: 3. É caso de erro de avaliação 'a grande disparidade entre o laudo oficial e os laudos particulares' (STJ-3º T. REsp 59.525, Min. Menezes Direito, j. em 26.11.96, DJU de 3.2.97). Assim: 'Sempre que apresentadas evidências concretas de dessemelhança significativa entre avaliações sobre o mesmo bem, mostra-se prudente a confirmação do seu valor real', por meio de nova avaliação (STJ - 3º T. - Med. Caut. 13.994 - Rel.º Min.º Nancy Andrighi - j. em 1º.04.08 - DJU de 15.04.08; no caso, a avaliação judicial apontava o valor de R\$1.100.000,00 e o laudo da Bolsa de Imóveis do Rio de Janeiro indicava valor de R\$ 7.000.000,00 para o mesmo bem).

Diante das nuances do caso em voga, hei por bem valer-me da equidade, do modo como a descreve Miguel Reale:

Para o autor da *Ética* a Nicômaco, a equidade é uma forma de justiça, ou melhor, é a justiça mesma em um de seus momentos, no momento decisivo de sua aplicação ao caso concreto. A equidade para Aristóteles é a justiça do caso concreto, enquanto adaptada, 'ajustada' à particularidade de cada fato ocorrente. Enquanto a justiça em si é medida abstrata, suscetível de aplicação a todas as hipóteses a que se refere, a equidade já é a justiça no seu dinâmico ajustamento ao caso.

Foi por esse motivo que Aristóteles a comparava à 'régua de Lesbos'. Esta expressão é de grande precisão. A régua de Lesbos era a régua especial de que se serviam os operários para medir certos blocos de granito, por ser feita de metal flexível que lhe permitia ajustar-se às irregularidades do obje-

to. A justiça é uma proporção genérica e abstrata, ao passo que a equidade é específica e concreta, como a 'régua de Lesbos' flexível, que não mede apenas aquilo que é normal, mas, também, as variações e curvaturas inevitáveis da experiência humana [...].

Há certos casos em que a aplicação rigorosa do Direito redundaria em ato profundamente injusto. *Summum jus, summa injuria*. Esta afirmação, para nós, é uma das mais belas e profundas da Jurisprudência romana, porque ela nos põe em evidência a noção fundamental de que o Direito não é apenas sistema lógico-formal, mas, sobretudo, a apreciação estimativa, ou axiológica da conduta.

Diante de certos casos, mister é que a justiça se ajuste à vida. Este ajustar-se à vida, como momento do dinamismo da justiça, é que se chama equidade, cujo conceito os romanos inseriram na noção de Direito, dizendo: *jus est ars aequi et boni*. É o princípio da igualdade ajustada à especificidade do caso que legitima as normas de equidade.

Na sua essência, a equidade é a justiça bem aplicada, ou seja, prudentemente aplicada ao caso. A equidade, no fundo, é, repetimos, o momento dinâmico da concreção da justiça em suas múltiplas formas (*Lições preliminares de direito*. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 1980, p. 123 e 125).

O Superior Tribunal de Justiça assumiu posição vanguardeira, ao decidir:

A norma de sobre-direito magistralmente recomenda ao Juiz, na linha da lógica razoável, que, 'na aplicação da lei, o Juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum'. Em outras palavras, é de repudiar-se a aplicação meramente formal de normas quando elas não guardam sintonia com a realidade (Recurso Especial nº 64.124-RJ, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, publicação da Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes, Tribunal de Justiça-MG, *Diário do Judiciário-MG*, 16.05.1997).

No caso em análise, o bem penhorado deve passar por uma reavaliação judicial, pois passaram dez anos da penhora e obras de grande porte foram edificadas na área onde se localiza o imóvel.

Com tais considerações, a despeito do brilhantismo do Julgador de primeiro grau, dou provimento ao recurso, para determinar nova avaliação judicial do imóvel.

Custas, pela agravada.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES EVANGELINA CASTILHO DUARTE e HILDA TEIXEIRA DA COSTA.

*Súmula* - REJEITARAM PRELIMINARES E DERAM PROVIMENTO.

...