MODELO DE PETIÇÃO

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AVALIAÇÃO. IMÓVEL FECHADO. ORDEM DE ARROMBAMENTO. CPC, art. 846. PETIÇÃO

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

Cumprimento de Sentença n. ...

- ordem de arrombamento para o cumprimento do mandado de avaliação -

(nome), exequente, por seus advogados in fine assinados, nos autos epigrafados em fase de cumprimento de sentença que promove contra (nome), vem, respeitosamente, aduzir o que se segue:

O exequente deu início ao presente cumprimento de sentença há 10 [dez] anos!.

Em “...”, ou seja, há ... anos, foi realizada a penhora do imóvel do IMÓVEL CONSTITUÍDO PELO APARTAMENTO DE COBERTURA DO EDIFÍCIO ..., LOCALIZADO NA RUA ... N. ..., BAIRRO ..., ... [Id ...].

Ao longo destes ... anos, a executada criou vários e vários empecilhos nesta fase de cumprimento de sentença quanto aos inúmeros autos de avaliação do imóvel penhorado, conforme se depreende da leitura do caderno processual.

O d. juízo deferiu que se procedesse à avaliação dos bens através de Oficial de justiça em despacho datado de ..., há quase 10 meses [Id ...]

Em ... a exequente juntou a matrícula do imóvel e a guia da diligência de avaliação [Ids ... e ...], deixando bem claro o bem a ser avaliado, ou seja, o único imóvel penhorado nestes autos, ou seja, *in litteris*, Id ...:

a) seja DETERMINADA A EXPEDIÇÃO DE “*MANDADO DE AVALIAÇÃO*”, A SER CUMPRIDO POR OFICIAL DE JUSTIÇA, COM FINALIDADE DE PROMOVER A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL CONSTITUÍDO PELO PAVIMENTO DE COBERTURA DO EDIFÍCIO ..., LOCALIZADO NA RUA ..., N. ..., BAIRRO ..., ... [...], CEP ...

Certificou-se no PJe em ... que a executada/... foi intimada do despacho ordenando a avaliação por intermédio dos seus advogados cadastrados nos autos e não houve qualquer contrariedade [Id ...].

Por derradeiro, foi juntado o Mandado de Avaliação informando que “... *o pavimento de cobertura, o ...º andar do edifício estava fechado desde a pandemia, conforme informação da Sra. ..., RG ..., recepcionista do edifício. Assim, solicito o acompanhamento da parte para eu ter acesso ao pavimento de cobertura... ..., ... de ... de .... (a) ...- Oficiala de Justiça - Matrícula* ...” [sic - Id ...].

Há de registrar que o imóvel penhorado foi apenas a cobertura do ...º andar e não se sabe por qual motivo a Oficiala buscou *sponte sua* avaliar 02 vagas de garagem.

Correto afirmar dentro da realidade destes autos que perpetuam as manifestas atitudes protelatórias da exequente em relação ao cumprimento das decisões deste d. juízo, sobremaneira à avaliação do bem penhorado.

É princípio cardeal na lei instrumental civil, de forma impositiva, que “*todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva*” [CPC, art. 6º].

*In casu*, as artimanhas da executada estão a merecer reprimenda deste d. juízo, principalmente por se estar na fase de cumprimento de sentença há 10 [dez anos= uma década] e mesmo ciente da ordem judicial de avaliação, quedou-se a executada silente não informando que o imóvel estava fechado.

*Mutatis mutandis*, impõe-se com urgência a aplicação do comando esculpido no art. 846 do CPC, com ordem de arrombamento para fins da avaliação e prosseguimento da fase expropriatória[[1]](#footnote-1).

Com efeito, é cediço que a ordem de arrombamento e uso de força policial são medidas excepcionais, contudo é lícito ao magistrado autorizá-las para fins de cumprimento do mandado nos casos em que a parte imponha obstáculos à execução da decisão.

Nesse aspecto, da certidão da Oficiala de Justiça, extrai-se que o imóvel está com as portas fechadas desde a pandemia, ou seja, desde início do ano de ..., não tendo o executado franqueada a entrada ou vindo perante esse d. juízo informar da impossibilidade do cumprimento do mandado de avaliação diante do imóvel se encontrar fechado.

Portanto, diante das especificidades do caso, mostra-se acertado o deferimento da ordem de arrombamento.

O colendo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS em situações como a *sub examine* é firme em deferir a ordem de arrombamento, no ponto:

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - LIMINAR - PRECLUSÃO - ORDEM DE ARROMBAMENTO E USO DE FORÇA POLICIAL - CABIMENTO. Todos os atos processuais têm oportunidade própria para sua realização, superada a ocasião adequada para tanto, extingue-se o direito de realizá-los, tendo em vista a ocorrência de preclusão temporal. Nos termos do art. 507, do CPC, é vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão. A ordem de arrombamento e o uso de força policial são medidas excepcionais, contudo é lícito ao magistrado autorizá-las para fins de cumprimento do mandado nos casos em que a parte imponha obstáculos à execução da decisão*.” [TJMG, AI 10000212335921001 MG, Rel. Estevão Lucchesi, 14ª CÂMARA CÍVEL, DJe 06/05/2022].

Não discrepa o egrégio TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO:

“*PENHORA. Execução de título extrajudicial. Decisão que determinou que se aguardasse para posterior análise do pedido de nova penhora de bens. Interesse recursal demonstrado. Postergação que agrava o direito do exequente à rápida solução do feito. Requerimento de nova diligência com reforço policial e autorização de arrombamento. Possibilidade. Obstrução da diligência por parte da executada verificada. Exegese do artigo 846 do CPC. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO*.” [TJSP, AI 21864964020228260000/SP, Rel. Fernando Sastre Redondo, DJe 17/11/2022].

Noutra vértice, a lei prevê que a execução deve tramitar da forma menos gravosa para o devedor, conforme preconiza o art. 805 do CPC[[2]](#footnote-2).

***Ex positis***, o exequente requer:

a) seja DEFERIDA A ORDEM DE ARROMBAMENTO para que se proceda à avaliação do imóvel penhorado por 2 [dois] Oficiais de Justiça, cuja matrícula já se encontra nos autos, CONSTITUÍDO PELO PAVIMENTO DE COBERTURA DO ..., LOCALIZADO NA RUA ..., N. ..., BAIRRO ..., ... [...], CEP ..., facultando-lhes, se necessário, a requisição de força policial, tudo na forma explícita do art. 846 do CPC;

b) seja incluso no mandado que os Oficiais de Justiça haverão de comunicar aos advogados signatários, para lhes dar apoio quanto ao chaveiro para abrir as portas e depois as fechar; e demais auxílios que possam necessitar para cumprir a ordem judicial:

DR. ..., ..., e-mail ...

DR. ..., ..., e-mail ...

c) deferido esse pleito será imediatamente recolhidas as taxas judiciárias para o cumprimento do mandado de arrombamento e avaliação.

Pede Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. CPC, art. 846. Se o executado fechar as portas da casa a fim de obstar a penhora dos bens, o oficial de justiça comunicará o fato ao juiz, solicitando-lhe ordem de arrombamento.

   § 1º. Deferido o pedido, 2 (dois) oficiais de justiça cumprirão o mandado, arrombando cômodos e móveis em que se presuma estarem os bens, e lavrarão de tudo auto circunstanciado, que será assinado por 2 (duas) testemunhas presentes à diligência.

   §2º. Sempre que necessário, o juiz requisitará força policial, a fim de auxiliar os oficiais de justiça na penhora dos bens.

   §3º. Os oficiais de justiça lavrarão em duplicata o auto da ocorrência, entregando uma via ao escrivão ou ao chefe de secretaria, para ser juntada aos autos, e a outra à autoridade policial a quem couber a apuração criminal dos eventuais delitos de desobediência ou de resistência.

   §4º. Do auto da ocorrência constará o rol de testemunhas, com a respectiva qualificação. [↑](#footnote-ref-1)
2. CPC, 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: AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução Fiscal – Executado citado – Decisão que indeferiu a penhora de eventuais créditos oriundos do Programa Nota Fiscal Paulista – Reforma do r. decisório – Crédito que tem a natureza de dinheiro – Observância dos princípio da efetividade da execução, a qual se realiza no interesse do credor – Recurso provido. [TJSP, AI 20608294420228260000/SP, Rel. Silvana Malandrino Mollo, DJe 28/03/2022]. [↑](#footnote-ref-2)