MODELO DE PETIÇÃO

EXECUÇÃO. PENHORA. IMÓVEL. AVALIAÇÃO POR ESTIMATIVA.

EFETIVIDADE DO PROCESSO. PETIÇÃO

Rénan Kfuri Lopes

Exma. Sra. Juíza de Direito da ... Unidade Jurisdicional Cível da Comarca de ...

Processo n. ...

- avaliação do imóvel por estimativa -

- excessiva dificuldade de se proceder à avaliação judicial -

(nome), terceiro interessado, por seus advogados *in fine* assinados, nos autos epigrafados do “*cumprimento definitivo de sentença*” promovido pela ...contra o ..., vem, respeitosamente, aduzir o que segue:

Depreende-se do caderno processual que foram expedidos sucessivos mandados de avaliação do imóvel penhorado neste processado, constituído pelo apartamento ... do Edifício ..., localizado na Rua ..., n. ..., Bairro ..., ... [...], CEP ..., registrado na matrícula n. ... do Cartório do ...º Ofício de Registro de Imóveis de ...

Lamentavelmente nenhuma diligência de avaliação do referido imóvel foi efetivamente cumprida pelos ilustres Oficiais de Justiça por variadas razões, vide Id’s. ..., ... e ...

O direito a um processo efetivo tem fundamento constitucional, seja em virtude da leitura do princípio da eficiência [art. 37 da CF], seja como decorrência dos princípios da duração razoável do processo e da celeridade [CF, art. 5º, inciso LXXVIII], seja em razão das próprias garantias inerentes ao *due process of law* [CF, art. 5º, incisos LIV e LV], seja, por fim, como consequência lógica e natural do adequado, preciso, técnico e amplo acesso à justiça [CF, art. 5º, inciso XXXV].

Trocando em miúdos, a noção de efetividade do processo tem como premissa básica a concepção de que o Poder Judiciário tem como missão possibilitar aos demandantes uma adequada, tempestiva e eficiente solução de controvérsias, incluindo-se a devida realização do direito material tutelado em favor do seu titular.

Além do princípio constitucional da “*efetividade do processo*”, também no ambiente infraconstitucional se assentam os princípios da cooperação, lealdade e celeridade processual [CPC, arts. 4º, 5º e 6º].

Nos enredos fáticos dos autos [manifesta injustificada obstaculização da parte], jungidos aos princípios constitucionais e legais retro abordados, *data venia*, impõe-se à hipótese dos presentes autos a aplicação da estimativa de valor da avaliação, na forma traçada pelo art. 871, I do CPC[[1]](#footnote-1), que se encaixa como luvas.

Há nos autos documento público e recente da “*Escritura Pública de Compra e Venda*” lavrada em ... perante o Cartório do ...º Ofício de Notas de ..., carreada aos autos no Id ..., na qual informa a avaliação oficial informada pelas partes contratantes que o imóvel in quaestio foi avaliado em R$ ... [...], conforme “*Escritura Pública de Compra e Venda*”.

Significa dizer que há um valor pré-estabelecido da avaliação do imóvel sério e oficial informado nos autos!

NELSON NERY e ROSA MARIA com a autoridade que se lhes reconhece prelecionam que “*As hipóteses constantes do CPC 871 são muito específicas e partem do pressuposto de que o valor do bem já está definido. Na verdade, é tecnicamente incorreto dizer que não há avaliação; o ideal seria dizer que não há avaliação judicial, via oficial de justiça ou pessoa especializada. De alguma forma, deve sempre haver alguma estimativa do valor presente nos autos...Se uma das partes propõe determinado valor, é certo que houve alguma avaliação...omissis...*”[[2]](#footnote-2).

Portanto, é possível que se impulsione os autos para equacionar o valor do imóvel com base na avaliação informada nos autos através da escritura pública mencionada, solucionando o incidente, se acordes as partes, na forma ditada pelo art. 871, I do CPC, com pleno acolhimento do colendo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS:

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO - "AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA" - PEDIDO DE NOVA AVALIAÇÃO DO BEM PENHORADO - ESTIMATIVA ACEITA PELA PARTE CONTRÁRIA - REPETIÇÃO DO ATO - DESNECESSIDADE...omissis...II - Ainda, o artigo 871, inciso I do mesmo diploma legal, afirma que não se procederá à avaliação quando uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra*.” [TJMG, Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.20.009746-7/006, Relator Desembargador Lúcio de Brito, 15ª Câmara Cível, DJe 03.05.2023]

***Ex positis***, requer sejam sucessivamente intimados o exequente e executado para, no prazo de 5 [cinco] manifestem suas respectivas concordâncias com a avaliação estimada do imóvel em R$ ... [...]. Caso não seja apresentada nenhuma concordância, seja fixada a avaliação do imóvel pelo valor acima, dando sequência aos atos necessários para o deslinde do cumprimento definitivo de sentença [CPC, art. 871, I].

Pede Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. CPC, art. 871. Não se procederá à avaliação quando: I - uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra; [↑](#footnote-ref-1)
2. NERY JUNIOR, Nelson. Código de Processo Civil comentado [livro eletrônico]/Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery – 3. Ed. – São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018, pág. 1844. [↑](#footnote-ref-2)