MODELO DE PETIÇÃO

LEILÃO JUDICIAL. CONCORDÂNCIA AVALIAÇÃO.

ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR. PETIÇÃO

Rénan Kfuri Lopes

Exma. Sra. Juíza de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

PJe ...

concordância das partes com a avaliação por estimativa -

- homologação do valor e designação de hasta pública -

(nome) [“...”], exequente, por seus advogados *in fine* assinados, nos autos epigrafados em fase de “*cumprimento definitivo de sentença*” que contende contra (nome) [“...”], executada, vem, respeitosamente, aduzir o que se segue:

**CONTEXTUALIZANDO**

Em apertada síntese, deflui-se dos autos iniciada a fase de cumprimento definitivo de sentença na data ..., ou seja, há mais de 10 [dez] anos, objetivando a cobrança dos valores descritos na v. sentença transitada em julgado em ... que condenou a ré/ora executada “...” ao pagamento do quantum histórico de R$ ... [...], corrigido monetariamente pelos índices do INPC e acrescida de juros moratórios de 1% [um por cento] ao mês desde ..., até o efetivo pagamento. [doc. n. ...]

Diante da ausência de pagamento voluntário da obrigação, iniciaram-se os atos expropriatórios, tendo sido formalizado o termo de penhora e depósito do “*pavimento de cobertura do Edifício ... localizado na rua ..., n. ..., ...*” em ... [doc. n. ...]

Esse imóvel penhorado era avaliado em R$ ... [...], segundo consta no “*auto de avaliação*” elaborado em ... pela Ilustre Oficiala de Justiça Avaliadora. [doc. n. ...]

Nada obstante, foram realizadas outras diversas avaliações no curso da fase executiva que se arrasta há uma década, sempre a executada/ “...” se insurgindo dos valores atribuídos ao imóvel penhorado por profissionais da área de avaliação/Oficiais de Justiça e imobiliárias. Esse manjado propósito de protelar a efetividade da atividade jurisdicional foi bem-sucedido, visto que até hoje não foi designada a alienação judicial ou extrajudicial desse bem, *data venia*.

Todavia, recentemente no petitório do Id. ... datado de ..., finalmente e agradavelmente a executada/ “...” trouxe aos autos a real avaliação do bem: R$ ... [...], utilizando-se como critério o “*laudo pericial*” elaborado pelo Dr. .., engenheiro de produção civil e perito judicial, vide Id’s. ...

**CONCORDÂNCIA COM A AVALIAÇÃO DA EXECUTADA**

Sem quebra de reverência, insta pontuar de estalo que a exequente/ “*AGROTER*” não se opõe, muito pelo contrário, concorda com a avaliação do imóvel penhorado estimada pela devedora de R$ ... [...], sendo despicienda a expedição de “*novo*” mandado de avaliação que será, como se sabe, oportunamente refutado pela executada/ “*...*”.

Roga-se vênia, mas extrapola os limites da razoabilidade permitir que o litígio se arraste por mais de uma década simplesmente restando a autorização do Poder Judiciário para que se proceda ao leilão do imóvel há tempos penhorado e avaliado em sucessivas oportunidades.

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, que se encaixa como luvas[[1]](#footnote-1).

Há nos autos relevante, recente e expressa concordância da parte adversa com a justa avaliação do bem objeto de penhora neste processado, vide Id. .... 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 pela executada através do laudo pericial mencionado, solucionando essa questão incidental, estando de acordo as partes, na forma ditada pelo art. 871, I do CPC, com o 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]

Por derradeiro, no que se refere à “*realização de prova pericial*” sugerida pela executada, necessário consignar que está preclusa essa matéria, visto que em virtude de sua desídia [ausência de pagamento de honorários periciais], este d. juízo declarou a perda do direito de produzir essa prova em decisão que não foi objeto de insurgência recursal, vide Id. ..., pág. ... Esse é mais um fato que lamentavelmente revela o interesse da parte em se opor de forma injustificada para retardar a atividade jurisdicional [CPC, art. 80, IV c/c CPC, art. 507][[3]](#footnote-3).

Noutro vértice, acaso insuficiente o imóvel penhorado para o pagamento do débito *sub judice*, inarredável o decreto de falência, tendo em vista que o exequente é credor de valores que ultrapassam 40 [quarenta] salários-mínimos [Lei n. 11.101/2005, art. 94, I][[4]](#footnote-4).

**PEDIDO**

***Ex positis***, a exequente requer:

a) seja homologada a avaliação por estimativa de R$ ... [...] do imóvel constituído pelo pavimento de cobertura do Edifício ..., localizado na Rua ..., n. ..., Bairro ..., ... [...], CEP ..., registrado na matrícula n. ... do ...º Ofício de Registro de Imóveis de ... [CPC, art. 871, I];

b) ato contínuo, seja determinado o início dos atos de expropriação do bem penhorado através de alienação por iniciativa particular, nomeando como leiloeira a Dra. ..., Matrícula JUCE...n. ... de ... inscrita no CPF sob o n. ..., sito à Rua ..., n. ..., Bairro ..., ... [...], CEP ..., e-mail ..., plataforma ..., telefones de contato (...) ..., (...) ... e (...) ... [CPC, arts. 875, 879, I *usque* 903][[5]](#footnote-5);

c) a juntada aos autos do demonstrativo atualizado e discriminado do crédito exequendo, atualmente perfazendo o montante de R$ ... [...], acrescida da multa prevista no art. 475-J do CPC/73 e da verba honorária advocatícia sucumbencial de 10% [dez por cento] fixada na parte dispositiva do título judicial exequendo. [doc. n. ...]

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)
3. CPC, art. 80. Considera-se litigante de má-fé aquele que:... IV - opuser resistência injustificada ao andamento do processo;

   CPC, art. 507. É vedado à parte discutir no curso do processo as questões já decididas a cujo respeito se operou a preclusão. [↑](#footnote-ref-3)
4. Lei n. 11.101/2005, art. 94. Será decretada a falência do devedor que: I – sem relevante razão de direito, não paga, no vencimento, obrigação líquida materializada em título ou títulos executivos protestados cuja soma ultrapasse o equivalente a 40 (quarenta) salários-mínimos na data do pedido de falência; [↑](#footnote-ref-4)
5. CPC, art. 875. Realizadas a penhora e a avaliação, o juiz dará início aos atos de expropriação do bem.

   CPC, art. 879. A alienação far-se-á: I- por iniciativa particular... [↑](#footnote-ref-5)