



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
13ª CÂMARA CÍVEL

Autos nº. 0051752-87.2023.8.16.0000

Recurso: 0051752-87.2023.8.16.0000 AI
Classe Processual: Agravo de Instrumento
Assunto Principal: Avaliação e Venda em Leilão Público
Agravante(s): • Hirochi Inagaki
• Cecilia Hatsumi Sato Inagaki
Agravado(s): • Fernando Aparecido Serra
• MARTINS E VIEIRA ADVOGADOS ASSOCIADOS

1. Trata-se de Agravo de Instrumento por Cecília Hatsumi Sato Inagaki e Hirochi Inagaki, em face da decisão de mov. 172.1, proferida nos autos de Carta Precatória Cível nº 0006265-12.2019.8.16.0105, expedida para avaliação e demais atos expropriatórios de bem penhorado nos autos de Execução de Título Extrajudicial (mov. 41.1), sob nº 0012517-77.2014.8.16.001, na qual o juízo de origem homologou laudo de avaliação (mov. 165.2/origem) e negou o efeito suspensivo solicitado.

Irresignada, a parte executada, ora agravante, interpôs recurso (mov. 1.1/tjpr), pugnando preliminarmente, a concessão dos benefícios da gratuidade da justiça; liminarmente, a concessão de efeito suspensivo à decisão; no mérito, a reforma da decisão agravada para que seja determinada nova avaliação do imóvel ou acolhimento do laudo pericial apresentado em mov. 1.12 (TJ/PR).

As agravantes afirmaram que i) o laudo pericial homologado indicou valor de imóvel menor do que proposta realizada pelo Município de Loanda em novembro de 2021, situação contraditória, pois os valores dos imóveis aumentaram desde então; ii) o perito não levou em conta que o imóvel está localizado em área urbana, ao lado de loteamento residencial, o que o torna mais valioso; iii) um dos imóveis usados para comparação de valores, único localizado em Loanda, está a mais de 10 km de distância, em região com características diversas; iv) não foram utilizadas avaliações de imobiliárias, mas somente anúncios, que não mais existem, dos sites SUB 100 e OLX.

Asseveraram que a realização do leilão pelo valor do laudo de avaliação importará em vantagem indevida para o comprador, em detrimento de severo prejuízo ao executado.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJSEQ MPMTQ ERSW4 8BWYY

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJX6X CH8C6 ASPM2 5T6XY

É o relatório. Decido.

2. Pedidos de gratuidade constituem proporção considerável dos feitos, daí a necessidade de um critério de avaliação, como exigência de uma justiça administrável, que possa se sustentar materialmente, e ao mesmo tempo, beneficiar àqueles que, efetivamente, não possam despende nenhuma quantia para fazer nascer e movimentar um processo com tudo o que isso implica.

Deve-se atentar ao fato de que a Constituição Federal ao destacar a acessibilidade ao Judiciário como direito fundamental impôs a prestação de assistência jurídica integral e gratuita ao Estado, contudo, condicionou-a à prévia demonstração de insuficiência de recursos pela parte, *in verbis*:

“Art. 5º, LXXVI. O Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovem insuficiência de recursos”.

O Juízo, ao decidir sobre a concessão do benefício da justiça gratuita, deve fazê-lo a partir de elementos mais concretos do que a mera afirmação de pobreza.

No caso em exame, pela documentação juntada no presente recurso verifica-se a hipossuficiência das agravantes, porquanto demonstraram renda média de R\$ 1.320 cada(mov. 13.4 e 13.5), oriunda de benefício previdenciários, tratando-se de quantia suficiente para concessão da gratuidade, pois segundo o entendimento atual desta 13ª Câmara Cível o patamar para deferimento da benesse é de renda líquida mensal igual ou inferior a R\$ 3.800,00. A propósito:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE EMPRÉSTIMO CONSIGNADO CUMULADO COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E DANOS MORAIS. DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU O BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA À AUTORA. HIPOSSUFICIÊNCIA ECONÔMICA. NÃO DEMONSTRADA. RENDA SUPERIOR AO **LIMITE FIXADO PELA CÂMARA PARA CONCESSÃO DO BENEFÍCIO (R\$ 3.800,00 LÍQUIDOS MENSAIS)**. INDEFERIMENTO MANTIDO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJPR, 13ª C.Cível, 0050768-74.2021.8.16.0000, Rel. Juiz Subst. 2º Grau Victor Martim Batschke, J. 28/01/2022).

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJSEQ MPMTQ ERSW4 8BWYY

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJX6X CH8C6 ASPM2 5T6XY

Apresentaram, ademais, declarações de isenção do imposto de renda (mov. 13.2 e 13.3), justificando-se, no caso, a concessão da justiça gratuita.

3. O art. 1.019 do Código de Processo Civil permite ao relator a atribuição de efeito suspensivo ao agravo de instrumento ou o deferimento, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, da pretensão recursal.

Para a concessão do postulado efeito suspensivo, no entanto, é necessária a presença, concomitante dos requisitos indicados no artigo. 995, parágrafo único, do Código de Processo Civil, quais sejam: (1) relevância dos fundamentos que embasam a pretensão da parte recorrente ou probabilidade de provimento do recurso (*fumus boni iuris*) e a (2) possibilidade da ocorrência de lesão grave ou de difícil reparação (*periculum in mora*).

Em sede de cognição sumária, vislumbro a presença dos pressupostos autorizadores para conceder o efeito suspensivo. Explico:

Avaliação do imóvel (mov. 165.2 e 176.2/origem), homologada pelo juízo de origem, chegou ao valor de R\$1.322.024,73, enquanto avaliação particular (mov. 1.12/TJ-PR), realizada pelo engenheiro civil William Chaves, aferiu o valor de R\$2.852.785,60.

A diferença nas avaliações, verifico, ocorreu principalmente por reconhecer-se, na primeira, o imóvel como rural, atribuindo-se, a partir daí, valor por hectare condizente com o de propriedades rurais; na segunda, no entanto, avaliou-se o imóvel como situado no “perímetro urbano de Loanda, com possibilidade de novos projetos de loteamento”, com consequente atribuição de valor superior.

Com efeito, as duas avaliações indicaram que **o imóvel confronta perímetro urbano**. A análise judicial, no entanto, não comparou imóveis semelhantes, isto é, confrontantes com áreas urbanas, mas apenas eminentemente rurais, localizados a grande distância do local e até mesmo em outras cidades, sob a justificativa de que “não consta nenhuma averbação a respeito da mudança de zoneamento municipal do imóvel de matrícula nº28.066.”

Além disso, consta nos autos carta de interesse de aquisição do terreno para “implantação de Casas Populares e Parque Industrial” pelo valor de R\$2.833.595, expedida pelo Município de Loanda (mov. 191.2), documento que não importa em garantia de compra, mas acentua a conjectura de que possa ter ocorrido erro na avaliação judicial.

Sendo assim, vislumbro, ainda que em cognição sumária, a probabilidade de provimento do recurso em razão de desconsideração das especificidades do bem, além de indícios de equívoco ou erro na metodologia empregada pelo avaliador redundando na necessidade de nova avaliação (art. 872 e 873 do CPC), notadamente diante da discrepância entre as duas avaliações (judicial e particular) e da ausência no laudo judicial (mov. 165.2) de elementos que demonstrem que a análise levou em conta a localização e especificidades do imóvel (confrontante de perímetro urbano). Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO PARA ENTREGA DE COISA INCERTA. DECISÃO AGRAVADA QUE REJEITA A IMPUGNAÇÃO APRESENTADA PELOS EXECUTADOS E HOMOLOGA O LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS PENHORADOS. PRETENSÃO DE NOVA AVALIAÇÃO. EXEGESE DO ART. 873 DO CPC. AUTO ELABORADO POR OFICIAL DE JUSTIÇA DO JUÍZO DEPRECADO QUE INDICOU APENAS TER PROCEDIDO A CONSULTA DE CORRETORES E IMOBILIÁRIAS DA REGIÃO, SEM QUALQUER DOCUMENTAÇÃO DO FATO. AVALIAÇÃO QUE DESCONSIDEROU AS BENFEITORIAS EXISTENTES, SOB A JUSTIFICATIVA DE QUE DEMANDARIAM CONHECIMENTOS TÉCNICOS ESPECÍFICOS. FUNDADA DÚVIDA SOBRE O VALOR ATRIBUÍDO AOS IMÓVEIS RURAIS. AVALIAÇÃO, ADEMAIS, QUE NÃO OBSERVOU A REGRA DO ART. 872, § 1º, DO CPC. DEMONSTRAÇÃO DA NECESSIDADE DE OUTRA AVALIAÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJPR - 13ª Câmara Cível - 0014723-03.2023.8.16.0000 - Londrina - Rel.: DESEMBARGADOR FABIO ANDRE SANTOS MUNIZ - J. 02.06.2023)

Além disso, resta evidente a possibilidade da ocorrência de lesão grave ou de difícil reparação, caso o imóvel colocado em leilão por montante muito inferior ao valor de mercado.

Sobreleva-se, então, a presença dos requisitos de relevância dos fundamentos e possibilidade da ocorrência de lesão (artigo 995, parágrafo único, do Código de Processo Civil), ensejando a concessão do efeito suspensivo.

4. Pelo exposto, defiro os benefícios da gratuidade da justiça à agravante, bem como a concessão do efeito suspensivo para que a realização do leilão designado para dia 26/09/2023 (mov. 176.3/origem) seja suspensa até o julgamento do presente agravo.

5. Comunique-se ao d. Juízo de origem.

6. Intime-se a parte agravada, na forma do art. 1.019, II, do CPC, para responder ao recurso no prazo de 15 (quinze) dias.

Int. Diligências necessárias.

Curitiba, 18 de setembro de 2023.

Desembargador Substituto Marcos Vinicius da Rocha Loures Demchuk

Magistrado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSEQ MPMTQ ERSW4 8BWYY

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX6X CH8C6 ASPM2 5T6XY