



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Nova Lima / 1ª Vara Cível da Comarca de Nova Lima

Rua Pereira de Freitas, 163, Centro, Nova Lima - MG - CEP: 34000-288

PROCESSO Nº: 0152477-87.2003.8.13.0188 MT

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO FISCAL (1116)

ASSUNTO: [Cobrança de Juros Moratórios de Massa Falida]

EXEQUENTE: MUNICIPIO DE NOVA LIMA

EXECUTADO(A): CODEPLAN DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO LTDA - ME

### DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de **Ação de Execução Fiscal** ajuizada pelo **Município de Nova Lima** em face de **Codeplan Desenvolvimento e Planejamento LTDA – ME**, partes devidamente qualificadas nos autos.

Compulsando detidamente os autos, verifico que em documento de ID-9613021683 a executada apresentou impugnação à avaliação, requerendo que seja cancelada junto ao CNIB dos bens da empresa; impugnou a avaliação do imóvel descrito como área privada I, CDA 1327/2002; impugnou a avaliação do imóvel descrito como área privada IV CDA 1323/2002; e por fim, requereu a retirada da indisponibilidade dos restantes dos bens da devedora, considerando que os valores penhorados já superavam o valor da execução.

Passo à análise minuciosa do requerido.

#### I – Da Dívida do Presente Processo



Aduz a executada que a soma de todos os valores da prefeitura é de R\$1.683.983,18(hum milhão seiscientos e oitenta e três mil novecentos e oitenta e três reais e dezoito centavos), sendo que o valor do presente processo é de R\$148.425,73(cento e quarenta e oito mil quatrocentos e vinte e cinco reais e setenta e três centavos).

Relata ainda que ao longo dos autos, vários IPTUs foram pagos em diversos processos, o que será apurado em fase de liquidação dos débitos.

## II – Das Penhoras

A executada alega que o imóvel 01/05/034/0315001 Área Privativa IV, foi avaliada por R\$4.151.000,00(quatro milhões cento e cinquenta e um mil reais) há mais de 18(dezoito) meses, e que a valorização dos imóveis na região são muito maiores, somando-se atualmente o valor de R\$550,00 m<sup>2</sup>(quinhentos e cinquenta reais por metro quadrado), o que avaliaria o imóvel em mais de R\$5.500.000,00(cinco milhões e quinhentos mil reais).

Requeru um prazo de 15(quinze) dias para apresentar laudo realizado por perito judicial a ser contrato pela executada.

A parte exequente argumenta que não há que se falar em nova realização de avaliação do imóvel penhorado nos autos, uma vez que não demonstrada a ocorrência de erro na avaliação perpetrada pelo oficial de justiça ou dúvida fundada sobre os valores estipulados, bem como não ficou constatada nenhuma modificação que eleve o valor avaliado do imóvel desde agosto de 2022..

Compulsando detidamente os autos, verifico que no despacho de ID-856543214, pág.34 houve determinação deste juízo para que fosse expedido mandado de avaliação do imóvel.

Em ID-9587380444 houve a juntada do auto de avaliação do bem imóvel na qual avaliou a área privada IV em R\$3.600.00,00(três milhões e seiscientos mil reais), e da área privada I avaliada em R\$5.600.000,00(cinco milhões e seiscientos mil reais).

Sobre a avaliação de bens na execução, o Código de Processo Civil estabelece:

*"Art. 870. A avaliação será feita pelo oficial de justiça.*

*Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.*

Ocorre que, na esteira de pacífica jurisprudência do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, a avaliação de imóvel penhorado não depende de conhecimentos técnicos específicos, sendo possível sua realização pelo oficial de justiça.

A propósito:

“EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL POR OFICIAL DE JUSTIÇA – POSSIBILIDADE – NOMEAÇÃO DE PERITO



ESPECIALIZADO – DESNECESSIDADE.- Tem-se que, regra geral, a avaliação do bem penhorado será realizada pelo oficial de justiça, sendo nomeado avaliador, tão somente nos casos em que sejam necessários conhecimentos específicos para se aferir o valor de um bem, o que não ocorreu nos autos, já que não é preciso ser engenheiro civil ou arquiteto para estimar o valor de um imóvel.” (TJMG – Agravo de Instrumento-Cv 1.0024.00.128489-2/001, Relator(a): Des.(a) Sérgio André da Fonseca Xavier, 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 18/02/2020, publicação da súmula em 19/02/2020)

"EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO – PENHORA – NOVA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – PERÍCIA – DESNECESSIDADE – CERCEAMENTO DE DEFESA – NÃO OCORRÊNCIA. Não há razão para se acolher o pedido de nova avaliação dos imóveis penhorados, por perito judicial, quando a avaliação realizada por Oficial de Justiça observou as especificidades do bem e os preços praticados na localidade em que os imóveis se encontram. (TJMG – Agravo de Instrumento-Cv 1.0064.07.000893-9/017, Relator(a): Des.(a) Tiago Pinto, 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/03/2018, publicação da súmula em 19/03/2018)

*In casu*, em que pese a pretensão da parte exequente, não vislumbro no caso as hipóteses para nova avaliação do bem penhorado. Isso porque não vislumbro a ocorrência de erro na avaliação e muito menos dolo do avaliador.

Além disso, não pode ser esquecido que o laudo de avaliação firmado por Oficial de Justiça goza de fé pública, tendo presunção *juris tantum* de veracidade, somente sendo cabível nova avaliação se restar comprovado nos autos erro ou dolo do avaliador, o que não é o caso.

Assim, **INDEFIRO** o pedido de ID-9613021683.

### III – Da Indisponibilidade de Bens na Execução Fiscal

Argumenta a executada que durante todos estes anos vem realizando o pagamento contínuo dos tributos e colocando o pagamento das suas dívidas em dia, com clara demonstração de boa fé.

Alega que no presente caso nomeou bens a penhora, com valores superiores à execução, como ficou comprovado durante o curso processual, e que estão avaliados por no mínimo R\$3.900.000,00(mais que o dobro dos valores executados).

Aduz ainda que a indisponibilidade de bens é medida que só pode ser tomada em caráter excepcional, posto que pode engessar e “matar” a empresa devedora.

Diante disso, requereu que fosse cancelada na Central de Indisponibilidade de Bens (CNIB) dos bens da empresa, pois impossibilita inclusive a venda dos imóveis e pagamentos dos tributos.

O exequente argumenta que a indisponibilidade ora contestada, fora realizada nos autos da execução fiscal de nº0052516-32.2010.8.13.0188, e lá já está sendo discutida e analisada, levando-se em conta os processos contra o mesmo devedor, não cabendo, pelo menos por ora, que sua discussão seja feita no bojo desta execução fiscal.

Compulsando detidamente os autos, verifico que o pretendido pela executada já é objeto de discussão nos autos de nº 0052516-32.2010.8.13.0188, sendo assim, **INDEFIRO** o pretendido pela executada, vez que eventual análise dar-se-á nos autos em apenso.



No mais, conforme protocolo de tela que segue anexo, procedi à nomeação de Leiloeiro(a) para realização de leilão nos autos.

Para tanto, remeto os autos à secretaria para designação de data do primeiro leilão do(s) bem(ns) penhorado(s). Caso não alcance lance mínimo igual ao da avaliação, far-se-á a alienação em segundo leilão em data a ser marcada.

A arrematação deverá ser feita com dinheiro, à vista, mediante depósito judicial ou no prazo máximo de 15 (quinze) dias, desde que apresentada caução idônea.

Arbitro, desde já, a comissão de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação ou da avaliação no caso de remição se requerida após a hasta pública ou da adjudicação, que será paga pelo arrematante, pelo remitente ou pelo adjudicante, respectivamente, quando for o caso.

Autorizo desde já a alienação do bem mediante o pagamento de 50% (cinquenta por cento) do valor do bem, e o restante em até 30 (trinta) parcelas, o que faço com fulcro no disposto no artigo 895, §1º do CPC.

Ficam os interessados informados que o valor do bem será atualizado no dia da arrematação, por cálculo da Sra. Contadora, devendo o Sr. Gerente de Secretaria tomar providências para tal fim.

Expeça-se o edital.

Intime-se a devedora na forma do art. 889 do CPC, do dia, local e hora da alienação judicial.

Intime-se também (o)a leiloeiro(a) nomeado(a).

**I.C.**

Nova Lima, data da assinatura eletrônica.

KLEBER ALVES DE OLIVEIRA

Juiz(íza) de Direito

1ª Vara Cível da Comarca de Nova Lima

