

va, na forma autorizada pelo *caput* do art. 685-C do Código de Processo Civil.

- Deve ser indeferido o pedido de realização de nova avaliação, se parte interessada não comprovar ter havido, após a avaliação, a majoração do valor do bem penhorado.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0024.03.991115-1/001 - Comarca de Belo Horizonte - Agravante: Banco Bradesco S.A. - Agravados: Condomínio do Edifício Potomac, Vanderlei Rosa Ribeiro - Relator: DES. MAURÍLIO GABRIEL

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador José Affonso da Costa Côrtes, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR A PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 14 de dezembro de 2010. - Maurílio Gabriel - Relator.

Notas taquigráficas

DES. MAURÍLIO GABRIEL - Cuida-se de agravo de instrumento interposto pelo Banco Bradesco S.A., na qualidade de credor hipotecário, em face da decisão prolatada nos autos da execução fundada em sentença prolatada na ação de cobrança proposta pelo Condomínio do Edifício Potomac contra Vanderlei Rosa Ribeiro e Marli Bernardina do Carmo Ribeiro.

A referida decisão, no que interessa, indeferiu o pedido de nova avaliação do bem penhorado e determinou a alienação do imóvel penhorado por iniciativa particular.

Sustenta o agravante que “depreende-se das cópias dos autos da execução que instruem o presente agravo que a avaliação do imóvel ocorreu em setembro de 2008, tendo decorrido 2 (dois) anos”.

Aduz que, “diante das oscilações do mercado de imóveis, verificada na atualidade, certamente o valor do bem sofreu drástica alteração, o que compromete a garantia do juízo”.

Pondera que, assim, “torna-se imprescindível a nova avaliação do bem a fim de evitar o cerceamento de defesa bem como a lesão ao direito dos credores”.

Assevera ser

possível e necessária a determinação de avaliação do bem constrito, não havendo que se falar em simples atualização pela Contadoria Judicial uma vez que tal procedimento deverá ser realizado por profissional qualificado para tanto.

Execução - Alienação por iniciativa do credor - Art. 685-C do CPC - Possibilidade - Ausência de adjudicação - Imóvel - Majoração do valor - Não comprovação - Nova avaliação - Desnecessidade - Bem alienado - Adquirente - Intervenção em agravo - Ausência de obrigatoriedade - Terceiro interessado

Ementa: Agravo de instrumento. Bem penhorado. Adjudicação não desejada pelo credor. Alienação por iniciativa do credor. Possibilidade. Majoração do valor do bem penhorado. Não comprovação. Nova avaliação. Indeferimento.

- Não desejando adjudicar o bem penhorado, pode o credor requerer a sua alienação por sua própria iniciati-

Afirma que

deve-se viabilizar a prática de atos na execução que busquem, tão somente, garantir a sua efetividade e posterior resultado satisfatório da mesma, visto que, certamente, o valor do bem não bastará para satisfação da dívida e dos créditos habilitados bem como lesará o direito do Executado/Agravado.

Sustenta que há “impropriedade legal” no pedido de alienação judicial do bem por iniciativa particular “uma vez que é incontestável o cerceamento” de seu direito, “bem como a ofensa normas disposto no Código de Processo civil vigente” (*sic*).

Esclarece que “somente a partir da decisão ora atacada é que foi determinado o cadastramento” de seus “procuradores”.

Ao final, pugna pelo provimento do agravo de instrumento,

para o fim de reformar o decisório em apreço, determinando o regular prosseguimento do feito com a avaliação do bem constricto e, seja procedidos os atos expropriatórios, nos termos do Código de Processo Civil vigente, por ser ato da mais lúdima Justiça.

Foi atribuído efeito suspensivo ao recurso.

O ilustrado Juiz singular informa ter sido mantida a decisão agravada e ter o agravante cumprido o determinado no art. 526 do Código de Processo Civil.

Em contraminuta, o Condomínio do Edifício Potomac requer, preliminarmente, “a extinção do presente recurso”, pois não foi dele intimado Paulo Saliba Chiab, “que é o interessado na alienação particular” do imóvel.

No mérito, pugna pelo não provimento do agravo.

Requer, ainda, a condenação do recorrente como litigante de má-fé, pois, ao contrário do que afirma, está ele “ciente da presente Execução e de todos os seus atos desde a data de 18.05.2006”.

Através da petição e dos documentos anexados às f. 189/197-TJ, o exequente, Condomínio do Edifício Potomac, informa ter alienado o bem penhorado para Paulo Chiabi Saliba e requer a homologação desta venda efetivada por iniciativa particular.

Essa postulação, todavia, não foi examinada na decisão recorrida.

Por isso, Paulo Chiabi Saliba, que não figura como parte da ação e por ter apenas uma expectativa de direito, não teria de obrigatoriamente figurar, como recorrido, neste agravo de instrumento, podendo nele intervir, se quisesse, como terceiro interessado.

Rejeito, por consequência, a preliminar de extinção do recurso, apresentada em contraminuta.

Por isso e por estarem presentes os pressupostos de sua admissibilidade, conheço do recurso.

Cuida-se de recurso apresentado pelo Banco Bradesco S.A., como terceiro interessado, por ser credor hipotecário do bem penhorado.

Insurge-se o recorrente, inicialmente, contra a alienação do bem penhorado por iniciativa do credor, alegando, em petição cuja cópia se acha às f. 165/166-TJ, que “a pretensão do condomínio não encontra arrimo em nosso ordenamento jurídico, uma vez que, realizada a praça sem alienação do bem alienado”, deveria o credor “ter adjudicado o referido imóvel e não requerer sua alienação a terceiro interessado”.

Nenhuma razão possui o agravante, neste tema.

A hasta pública designada não foi realizada, como afirmado pelo recorrente, pois a sua realização foi cancelada, como se vê pela decisão exarada à f. 118-TJ.

Não desejando adjudicar o bem penhorado, pode o credor requerer a sua alienação por sua própria iniciativa, na forma autorizada pelo *caput* do art. 685-C do Código de Processo Civil, que transcrevo:

Não realizada a adjudicação dos bens penhorados, o exequente poderá requerer sejam eles alienados por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor credenciado perante a autoridade judiciária.

Por consequência, a alienação determinada não afronta a legislação em vigor.

Insurge-se, ainda, o agravante contra a decisão que indeferiu o pedido de realização de nova avaliação do bem em questão.

Esta pretensão foi, inicialmente, formulada pelo executado Vanderlei Rosa Ribeiro, sob a alegação de que “a avaliação de f. 278 não condiz com o valor atual do imóvel” (f. 181-TJ).

Em sua peça recursal, o Banco Bradesco S.A. acrescenta, nesta questão, os seguintes fundamentos: A) ter o valor do bem sofrido “drástica alteração” em decorrência “das oscilações do mercado de imóveis verificadas na atualidade”; B) o valor atribuído ao bem (R\$ 280.000,00) não se mostra suficiente “para satisfação da dívida e dos créditos habilitados”; e C) a avaliação do bem deve ser realizada por profissional qualificado, não se prestando, para tanto, mera atualização monetária do valor a ele atribuído em laudo realizado em setembro de 2008.

A questão deve ser examinada à luz do art. 683 do Código de Processo Civil, que transcrevo:

É admitida nova avaliação quando: I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador; II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem; ou III - houver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem (art. 668, parágrafo único, inciso V).

Deduzo, pelo exame das argumentações apresentadas pelos interessados, que o pedido de nova avaliação se fundamenta no inciso II da citada norma legal,

ou seja, em suposta majoração no valor do bem verificada após a sua avaliação.

Todavia, não trouxeram os interessados, para os autos deste recurso e da ação principal, qualquer comprovação de ter havido a alegada alteração de valor do bem penhorado, ocorrida após a sua avaliação realizada em setembro de 2008 por oficial de justiça, que possui habilitação para tanto (f. 132/133-TJ).

As alegações nesse sentido, escoradas em meras suposições, não se prestam para o fim almejado e devem, pois, ser desprezadas.

Deve, pois, ser mantida a decisão recorrida, também nesse tema, pois, não tendo a parte interessada comprovado ter havido, após a avaliação, a majoração do valor do bem penhorado, não se justifica a sua nova avaliação.

A apontada insuficiência do valor do bem, para satisfazer os débitos, não autoriza a sua nova avaliação.

Assim, agiu corretamente o ilustrado Juiz da causa, ao indeferir o pedido em questão e ao determinar que o valor encontrado na avaliação seja atualizado monetariamente através de simples cálculo a ser feito pela “Contadoria do juízo”.

Esta última determinação encontra, inclusive, amparo na jurisprudência: “É recomendável que, antes do leilão, se corrija monetariamente o valor de avaliação do bem a ser alienado” (RSTJ 65/252).

Em contraminuta, o agravado postula a condenação da parte agravante “como litigante de má-fé”, por ter, a seu ver falsamente, declarado que “não foi cadastrado no processo” e que “somente agora tomou ciência dos fatos e a atos processuais”.

A litigância de má-fé deve ser aplicada apenas à parte que, no processo, age de forma maldosa, com dolo ou culpa, causando dano processual ao adversário.

A penalidade, no caso, se aplica ao demandante que se utiliza de procedimentos escusos com o objetivo de vencer ou que, sabendo ser difícil ou impossível vencer, prolonga deliberadamente o andamento do processo, descumprindo o dever de lealdade processual estampado no Código de Processo Civil.

Constato que o cadastramento dos advogados do ora agravante foi determinado na decisão recorrida (f. 167-TJ) e, assim, não estava ele sendo devidamente intimado dos atos processuais, embora se tenha manifestado nos autos anteriormente.

Por consequência, os requisitos que autorizam a aplicação de penalidade, por litigância de má-fé, não se encontram presentes.

Nego, pois, provimento ao agravo de instrumento. Custas recursais, pelo agravante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES TIAGO PINTO e ANTÔNIO BISPO.

Súmula - REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO.

...