



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ  
13ª CÂMARA CÍVEL

Autos nº. 0075654-69.2023.8.16.0000

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0075654-69.2023.8.16.0000 - DA 2ª VARA CÍVEL DE TOLEDO.

NÚMERO DO PROCESSO ORIGINÁRIO: 0012223-17.2015.8.16.0170

AGRAVANTE: -----.

AGRAVADOS: ----- E OUTRO.

RELATORA: DESEMBARGADORA ROSANA ANDRIGUETTO DE CARVALHO

RELATOR CONVOCADO: DES. SUBSTITUTO VICTOR MARTIM BATSCHKE

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU O PEDIDO DE AVALIAÇÃO DOS DIREITOS DO DEVEDOR EM RELAÇÃO AO IMÓVEL. INSURGÊNCIA DO DEVEDOR. ALEGADA NECESSIDADE DE AVALIAÇÃO DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL. VERIFICAÇÃO. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 870, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. VALOR ATUALIZADO DOS DIREITOS AQUISITIVOS QUE DEVE SER CONSIDERADO PARA EVENTUAL ADJUDICAÇÃO OU COMPENSAÇÃO DE CRÉDITOS. PRECEDENTES DESTA C. CÂMARA CÍVEL. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 0075654-69.2023.8.16.0000, do Juízo da Comarca da 2ª Vara Cível de Toledo, em que figuram como Agravante ----- e agravadas ----- E OUTRO.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento nº 0075654-69.2023.8.16.0000, interposto por CLAUDEMIR WIESENHUTTER, em face da decisão de mov. 489.1 (autos de origem), proferida nos autos de execução de título extrajudicial nº 0012223-17.2015.8.16.0170, do Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Toledo, que acolheu os embargos de declaração opostos pela parte exequente e determinou que a avaliação dos direitos dos executados relativos ao imóvel fosse feita por mera atualização:

*“Compulsando os autos, vislumbra-se que a parte Executada não é legítima proprietária do bem. Assim, a penhora recai apenas sobre direitos do executado sobre o contrato objeto dos autos, adstritos ao valor atualizado do instrumento.*

*Não sendo o Réu/Executado proprietário do imóvel, não pode o Autor/exequente pretender fazer valer seu crédito com a penhora sobre o imóvel;*

*Nesse sentido, como a propriedade plena nunca foi do executado, é que foi feita a penhora sobre direitos decorrentes, e não sobre o imóvel em si, já que não é pleno patrimônio do Réu/Executado.*

*Não havendo penhora sobre o imóvel, não há que se falar em adjudicação ou designação de leilão.*

*Nada obstante, é possível ao Exequente sub-rogar-se no direito penhora, até o limite do seu crédito (conforme expressamente dispõe o art. 857, Código de Processo Civil). Por outro lado, não pretendendo a sub-rogação, poderá optar pela*

*alienação judicial dos direitos penhorados, conforme lhe assegura o art. 857, §1º, do Código de Processo Civil, mas não se fala em adjudicação.*

*Registre-se, ademais, que o imóvel objeto do compromisso de compra e venda ainda é de propriedade direta da exequente, eis que a assinatura de escritura definitiva apenas ocorreria após a total quitação do contrato (mov. 1.8 - Cláusula 5).*

(...)

*Assim, inexistindo benfeitorias promovidas pelo executado, os direitos por ele havidos redundam no valor correspondente às parcelas por si pagas, corrigidas monetariamente”*

O executado interpôs o presente recurso alegando, em síntese, que: i) por meio da decisão de mov. 473.1 (autos de origem), havia sido determinada a realização de avaliação dos direitos pertencentes ao executado/agravante em relação ao imóvel; ii) o bem está localizado em região com exponencial valorização imobiliária; iii) a decisão agravada retratou o entendimento, determinando que a avaliação dos direitos pertencentes ao executado deveria ocorrer por mera atualização do valor pago até então; iv) a decisão agravada não foi fundamentada; v) “é evidente que a determinação de que a apuração do valor econômico real dos direitos pertencentes ao agravante não pode ser encontrada, ao menos de forma real, pela simples atualização monetária do preço pago, visto que o valor de mercado do bem é infinitamente maior”; vi) os agravados serão beneficiados com um bem cujo valor supera o valor da dívida; vii) a decisão agravada deve ser reformada, sob pena de notória violação aos princípios da boa-fé, razoabilidade e menor onerosidade; viii) necessária a concessão de efeito suspensivo, visando evitar que a prática de atos expropriatórios referentes ao direitos aquisitivos do executado.

Contrarrazões de mov. 15.1 (TJ - agravo de instrumento).

É o breve relatório.

## FUNDAMENTAÇÃO

### **Admissibilidade recursal**

Presentes os pressupostos de admissibilidade intrínsecos (cabimento, legitimação, interesse e inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer) e extrínsecos (preparo, tempestividade e regularidade formal), conheço do recurso e passo à análise de seu mérito.

### **Mérito.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto da decisão de mov. 498.1 (autos de origem), que reconheceu a desnecessidade de avaliação do imóvel objeto de penhora nos autos, tendo em vista que a parte executada detém apenas direitos aquisitivos sobre o bem, de modo que cabível a mera atualização monetária dos valores já pagos pelo mesmo.

Os agravantes alegam, em síntese, a necessidade de avaliação do bem, diante da possível valorização de mercado do mesmo, não sendo correta a mera atualização monetária do montante já adimplido relativo à aquisição do imóvel.

Em resumo, requerem os agravantes que seja realizada avaliação do imóvel cujos direitos aquisitivos foram penhorados nos autos.

Pois bem.

Os direitos aquisitivos possuem valor econômico, o qual é vinculado ao preço do imóvel sobre os quais recaem, de modo que a eventual variação de preço de mercado os afeta.

É razoável e devida a avaliação prévia do imóvel, conforme determina o artigo 870, do Código de Processo Civil, eis que esta visa garantir a menor onerosidade para as partes e evitar o enriquecimento ilícito.

É a redação do artigo 870, do Código de Processo Civil:

*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.*

Por sua vez, o artigo 871, do Código de Processo Civil, narra as hipóteses em que não será realizada a avaliação do bem penhorado:

*Art. 871. Não se procederá à avaliação quando:*

*I - uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra;*

*II - se tratar de títulos ou de mercadorias que tenham cotação em bolsa, comprovada por certidão ou publicação no órgão oficial;*

*III - se tratar de títulos da dívida pública, de ações de sociedades e de títulos de crédito negociáveis em bolsa, cujo valor será o da cotação oficial do dia, comprovada por certidão ou publicação no órgão oficial;*

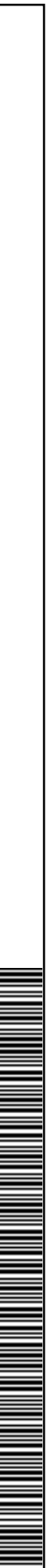
*IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.*

*Parágrafo único. Ocorrendo a hipótese do inciso I deste artigo, a avaliação poderá ser realizada quando houver fundada dúvida do juiz quanto ao real valor do bem.*



Tendo em vista que o presente caso não se amolda as hipóteses descritas no artigo supra transcrito, bem como da razoabilidade na realização da avaliação, verifica-se que a decisão agravada deve ser reformada.

Em igual sentido, já julgou anteriormente esta C. Câmara Cível:



*AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INSTRUMENTOS PARTICULARES DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. ADJUDICAÇÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE IMÓVEIS. DECISÃO RECORRIDA, QUE ENTENDEU PELA DESNECESSIDADE DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS. INEQUÍVOCO VALOR ECONÔMICO DOS DIREITOS, QUE PODEM TER SOFRIDO VALORIZAÇÃO. NECESSIDADE DE AVALIAÇÃO, PORQUE PATRIMÔNIO ATUAL DA EXECUTADA, QUE ESTÁ SENDO EXECUTADO. VALOR ATUALIZADO DOS DIREITOS AQUISITIVOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA EVENTUAL ADJUDICAÇÃO OU COMPENSAÇÃO ENTRE CRÉDITOS E DÉBITOS, SOB A PENA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DA EXEQUENTE E PREJUÍZO DİNDEVIDO DA DEVEDORA. DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.*

*(TJPR - 13ª Câmara Cível - 0002075-59.2021.8.16.0000 - Londrina - Rel.: DESEMBARGADOR JOSÉ CAMACHO SANTOS - J. 06.08.2021)*

### **CONCLUSÃO**

Diante do exposto, o recurso de agravo de instrumento comporta conhecimento e provimento, para fins de que seja realizada a avaliação do imóvel e dos direitos aquisitivos, nos termos da fundamentação.

### **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 13ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E PROVIDO o recurso de .....

O julgamento foi presidido pelo Desembargador José Camacho Santos, com voto, e dele participaram Desembargador Substituto Victor Martim Batschke (relator) e Desembargador Fernando Ferreira De Moraes.

01 de dezembro de 2023

Assinado digitalmente

**VICTOR MARTIM BATSCHKE**

Relator Convocado