

## *Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul*

1ª Câmara Cível

Agravo de Instrumento - Nº 1413127-10.2023.8.12.0000 - Campo Grande

Relator(a) – Exmo(a). Sr(a). Des. Marcelo Câmara Rasslan

Agravante : Ana Paula de Carvalho Freitas.

Advogada : Rosa Luiza de Souza Carvalho (OAB: 5542/MS).

Agravado : Marcelo Rodrigues Marin.

Advogada : Francisca Antonia Ferreira de Lima (OAB: 13715/MS).

Interessado : Caixa Econômica Federal - CEF.

Advogado : Silvio Albertin Lopes (OAB: 19819/MS).

EMENTA – AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE ALIENAÇÃO DE COISA COMUM - NOVA AVALIAÇÃO DO BEM – AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO – MESMA TESE JÁ ANALISADA EM RECURSO ANTERIOR – PERCENTUAL DO LANCE - MANUTENÇÃO DO VALOR ANTERIOR – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

O mero inconformismo da agravante com o valor alcançado na avaliação, ou algum fato novo diverso daqueles já analisados no anterior agravo de instrumento, não é razão suficiente para autorizar nova avaliação.

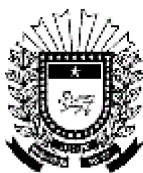
O Juízo pode estipular o preço mínimo para a alienação de imóvel, considerando as circunstâncias do caso concreto, buscando a melhor satisfação do crédito e menor onerosidade às partes envolvidas na demanda. Contudo, no caso dos autos, entendo que frustrada tentativa de leilão anterior não autoriza, por si só, a redução do lance mínimo.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM, **em sessão permanente e virtual**, os(as) magistrados(as) do(a) 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, na conformidade da ata de julgamentos, a seguinte decisão: Por unanimidade, deram parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Campo Grande, 23 de agosto de 2023

Des. Marcelo Câmara Rasslan  
Relator(a)



## *Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul*

### RELATÓRIO

O(A) Sr(a). Des. Marcelo Câmara Rasslan.

**Ana Paula de Carvalho Freitas** interpõe agravo de instrumento em face da decisão que, nos autos do cumprimento de sentença que lhe move **Marcelo Rodrigues Marin**, indeferiu o pedido de nova avaliação do bem, reduziu o percentual de lance mínimo para 60% do valor da avaliação, e determinou a realização de leilão.

Informa que o recorrido pretende, em cumprimento de sentença de divórcio, sem ter cumprido as próprias obrigações, e sem demonstrar nos termos daquela sentença, quais os limites do seu direito sobre o imóvel objeto do pedido de leilão.

Diz que pediu a venda do bem fora de praxeamento, bem como que fosse realizada nova avaliação do imóvel, considerando que a última ocorreu há mais de 3 anos e agora os imóveis estão em grande valorização.

Afirma que foi autorizado o praxeamento do bem por preço mínimo de 60% do valor da avaliação, mas que não pode ser prejudicada pela dificuldade de venda do imóvel, mormente porque não tem culpa pela dificuldade enfrentada.

Defende que deve ser mantido o percentual mínimo de 70% do valor autorizado no último leilão realizado, e que deve haver nova avaliação do bem em razão do decurso do prazo de 3 (três) anos desde a última avaliação.

Pede a concessão de efeito suspensivo à decisão agravada e, ao final o provimento do recurso.

O recurso foi recebido no efeito devolutivo (f. 1.149-51).

Contrarrazões às f. 1.049-58, com pedido de desprovimento do recurso.

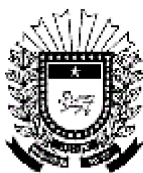
Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

### VOTO

O(A) Sr(a). Des. Marcelo Câmara Rasslan. (Relator(a))

**Ana Paula de Carvalho Freitas** interpõe agravo de instrumento em face da decisão que, nos autos do cumprimento de sentença que lhe move **Marcelo**



## *Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul*

**Rodrigues Marin**, indeferiu o pedido de nova avaliação do bem, reduziu o percentual de lance mínimo para 60% do valor da avaliação e determinou a realização de leilão.

Conforme destaquei na decisão de recebimento deste recurso, em que pese o bem da vida em discussão e a proteção à moradia consagrada pela CR, a discussão quanto a avaliação do imóvel já foi decidida nos autos do agravo de instrumento n.º 1402927-75.2022.8.12.0000, julgado em março/2022, e agora a agravante traz os mesmos argumentos, sem qualquer fator novo capaz de afastar a decisão ratificada por esta Corte quanto ao indeferimento do pedido de nova avaliação.

Cediço que a avaliação pode ser invalidada por erro na avaliação ou por dolo do avaliador (CPC, art. 873, 1); e pode ser revista, se se verificar que houve majoração ou diminuição do bem, por fato que lhe seja superveniente (CPC, art. 873, II), bem como se houver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem (CPC, art. 873, III).

Com efeito, a mera alegação de decurso do tempo não é suficiente para justificar nova avaliação.

Cumpra a agravante comprovar a efetiva valorização do bem por fato superveniente, ônus do qual não se desincumbiu.

O mero inconformismo da agravante com o valor alcançado na avaliação ou algum fato novo diverso daqueles já analisados no anterior agravo de instrumento, não é razão suficiente para autorizar nova avaliação.

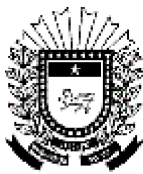
Portanto, por ausência de mínimo indício de preenchimento dos requisitos para autorizar nova avaliação, a decisão de indeferimento do pedido deve ser mantida.

De outro lado, entendo que o pedido de manutenção do percentual de 70% para lance mínimo dever ser acolhido.

Cediço que o Juízo pode estipular o preço mínimo para a alienação de imóvel, considerando as circunstâncias do caso concreto, buscando a melhor satisfação do crédito e menor onerosidade às partes envolvidas na demanda.

Contudo, no caso dos autos, entendo que frustrada tentativa de leilão anterior não autoriza, por si só, a redução do lance mínimo.

Conforme laudo de avaliação (f. 1.064-74, dos autos principais), o imóvel é uma boa casa, localizada em bairro nobre desta cidade (carandá bosque II), ou



## *Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul*

seja, imóvel de boa comercialização.

Nesse contexto, neste momento, entendo não ser o caso de redução do percentual de lance mínimo fixado em momento anterior em 70%.

Diante do exposto, conheço e dou parcial provimento ao agravo de instrumento interposto para o fim de manter, neste momento processual, o percentual de 70% do valor do imóvel como lance mínimo do imóvel.

É como voto.

### D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR UNANIMIDADE, DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR.

Presidência do(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Marcelo Câmara Rasslan

Relator(a), o(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Marcelo Câmara Rasslan

Tomaram parte no julgamento os(as) Exmos(as). Srs(as). Des. Marcelo Câmara Rasslan, Des. João Maria Lós e Des. Divoncir Schreiner Maran.

Campo Grande, 23 de agosto de 2023.