



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ

Comarca de Nova Olinda

Vara Única da Comarca de Nova Olinda

Rua Alvin Alves, S/N, Centro - CEP 63165-000, Fone: (88) 3546-1678, Nova Olinda-CE - E-mail: novaolinda@tjce.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0000025-18.2011.8.06.0185**
 Classe: **Execução de Título Extrajudicial**
 Assunto: **Cédula de Crédito Comercial**
 Exequente: **Banco do Nordeste do Brasil e outro**
 Executado: **Ednaldo de Farias Souto e outro**

Vistos em conclusão.

Trata-se de Execução de Título Extrajudicial apresentada pelo Banco do Nordeste do Brasil em face de Ednaldo de Farias Souto.

Realizada a penhora de um imóvel, o bem foi avaliada pelo Oficial de Justiça às fls. 300/334, em R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

À fl. 353 o exequente informou a concordância com o valor da avaliação.

Contudo, o executado José Carneiro Arrais impugnou a avaliação, indicando que o Oficial de Justiça não levou em conta as características internas, estado de conservação, valor do metro quadrado, bem como não fora feita vistoria no imóvel ora avaliado, apresentando documento firmado pelo Engenheiro Civil Bruno Arrais de Oliveira, com avaliação do bem em R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Assim, diante da impugnação, houve a nomeação de perito da área de Engenharia Civil para a avaliação do bem (fls. 394/395 e 404), tendo o perito apresentado proposta de honorários às fls. 406/416 de R\$10.920,00 (dez mil novecentos e vinte reais).

Intimado da proposta de honorários, o Banco do Nordeste do Brasil informou que concordou com a avaliação feita pelo Oficial de Justiça e que não existem razões para discordar da proposta de honorários do perito, ressaltando que conforme o art. 95 do Código de Processo Civil e a decisão de fls. 394 o pagamento do perito cabe ao Executado, que pediu a realização de perícia.

Já o executado José Carneiro informou que não tem condições financeiras de realizar o pagamento dos honorários periciais, pois possui como único rendimento mensal sua remuneração como funcionário público de Assaré/CE, pedindo o pagamento da perícia pelo Estado (fls. 421/422).

Intimado para comprovar a situação de hipossuficiência, o executado José Carneiro Arrais apresentou contracheque, demonstrando uma renda líquida mensal de apenas R\$ 1.715,42 e declaração acerca da isenção do Imposto de Renda dos últimos quatro exercício (fls. 426/427 e 431/432).

Pois bem.

Inicialmente, diante dos documentos apresentados por José Carneiro Arrais às fls. 426/427 e 431/432, que indicam um renda mensal de menos de dois mil reais e a isenção do imposto de renda, **deve ser deferida a gratuidade de justiça em seu favor, até porque não há elementos que infirmem a presunção de veracidade da declaração de**

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ**

Comarca de Nova Olinda

Vara Única da Comarca de Nova Olinda

Rua Alvin Alves, S/N, Centro - CEP 63165-000, Fone: (88) 3546-1678, Nova Olinda-CE - E-mail: novaolinda@tjce.jus.br

hipossuficiência feita nos autos.

Assim, diante do benefício da gratuidade de justiça, não cabe imposição ao executado ao pagamento dos honorários periciais, mesmo que tal hipótese torne dificultosa a realização da avaliação de bem penhorado, posto que o valor pedido pelo *expert* é muito superior ao limite a ser pago pelo TJCE.

Registro que a impugnação apresentada é relevante, já que no auto de reavaliação não é feita referência a características detalhadas do imóvel, não são juntadas fotos internas (dando a entender que o Oficial de Justiça nem ingressou no local para a avaliação) e nem são expostos critérios objetivos e científicos para a avaliação.

Dessa forma, não é razoável submeter o bem a leilão sem uma avaliação adequada, que pode gerar prejuízos ao executado e enriquecimento ilícito do exequente.

A jurisprudência inclusive aponta a necessidade do magistrado zelar *"para que o procedimento executório atinja suas finalidades, atendendo ao crédito do exequente e evitando que o patrimônio do devedor seja desfalcado para adimplir uma parcela do débito significativamente menor do que o valor do bem leilado"* e que *"mesmo à míngua de expresso requerimento do executado, o magistrado não somente pode, como deve, proceder à atualização do preço do laudo, de maneira a aproximar a avaliação do valor de mercado do bem e evitar que o preço vil seja descaracterizado em virtude do fator inflacionário acumulado nesse entremeses"* (REsp n. 1.104.563/PR, relator Ministro Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 18/5/2010, DJe de 2/6/2010.)

Portanto, **defiro o pedido de gratuidade de justiça do executado**, reconhecendo o seu direito a isenção do pagamento dos honorários periciais.

Em observância ao contraditório, determino a intimação do exequente para, no prazo de 30 dias, informar se concorda com a avaliação feita pelo executado (no valor de R\$ 100.000,00) ou, não concordando, apresentar uma avaliação o/e manifestar-se sobre a possibilidade do banco arcar com os honorários do perito (R\$ 10920,00).

Intime-se. Expedientes necessários.

Nova Olinda/CE, 27 de setembro de 2023.

HERICK BEZERRA TAVARES

Juiz