



Número: **0001032-89.2015.8.15.0141**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Mista de Catolé do Rocha**

Última distribuição : **21/05/2015**

Valor da causa: **R\$ 185.470,76**

Assuntos: **Cédula de Crédito Comercial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
ADA CILENE DA SILVA (REPRESENTANTE)			
BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A (EXEQUENTE)		SERVIO TULIO DE BARCELOS (ADVOGADO) JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA (ADVOGADO)	
EUEDES VIANA DE FREITAS - ME (EXECUTADO)		NEIRROBISSON DE SOUZA PEDROZA JUNIOR (ADVOGADO) ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR (ADVOGADO)	
EUEDES VIANA DE FREITAS (EXECUTADO)		NEIRROBISSON DE SOUZA PEDROZA JUNIOR (ADVOGADO) ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR (ADVOGADO)	
ADA CILENE DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
163296681	09/07/2026 13:17	0814264-87.2026.8.15.0000	Documento de Comprovação



09/07/2026

Número: **0814264-87.2026.8.15.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **1ª Câmara Cível**

Órgão julgador: **Gabinete 21 - Des. Francisco Seraphico Ferraz da Nóbrega Filho**

Última distribuição : **08/07/2026**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Processo referência: **0001032-89.2015.8.15.0141**

Assuntos: **Tutela de Urgência, Avaliação / Reavaliação , Efeito Suspensivo / Impugnação /**

Embargos à Execução

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
EUDES VIANA DE FREITAS (AGRAVANTE)		ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR (ADVOGADO)	
EUDES VIANA DE FREITAS (AGRAVANTE)		ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR (ADVOGADO)	
BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A (AGRAVADO)			
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
43216978	09/07/2026 12:59	Decisão	Decisão





Poder Judiciário da Paraíba
1ª Câmara Cível
Gabinete 21 - Des. Francisco Seráfico Ferraz da Nóbrega Filho

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0814264-87.2026.8.15.0000

ORIGEM: 1ª VARA MISTA DE CATOLÉ DO ROCHA

RELATOR: DES. FRANCISCO SERÁPHICO FERRAZ DA NÓBREGA FILHO

AGRAVANTES: EUDES VIANA DE FREITAS e EUDES VIANA DE FREITAS – ME

ADVOGADO: ORLANDO ANZOATEGUI JUNIOR - OAB PR20705

AGRAVADO: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A

DECISÃO

Trata-se de **Agravo de Instrumento** com efeito suspensivo, interposto por **Eudes Viana de Freitas e Eudes Viana de Freitas – ME**, contra decisão (Id. 163022149) proferida pelo Juízo da 1ª Vara Mista de Catolé do Rocha, nos autos da “**Ação de Execução de Título Extrajudicial**”, processo de nº 0001032-89.2015.8.15.0141, ajuizada pelo agravado em face dos agravantes, que indeferiu a tutela de urgência requerida.

Irresignada, a parte agravante pleiteia a reforma integral do julgado (Id. 43194605), sustentando a probabilidade do direito com base na necessidade de individualização do bem



Assinado eletronicamente por: FRANCISCO SERAPHICO FERRAZ DA NOBREGA FILHO - 09/07/2026 12:59:41
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070912594108900000043114192>
Número do documento: 26070912594108900000043114192

Num. 43216978 - Pág. 1



Assinado eletronicamente por: JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARA - 09/07/2026 13:17:04
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2607091317040000000154303779>
Número do documento: 2607091317040000000154303779

Num. 163296681 - Pág. 2

penhorado, sob a alegação de que a avaliação judicial abrangeu imóveis autônomos de terceiros estranhos à lide, correspondentes às matrículas nº 19.573 (FAP Freitas Auto Posto Ltda. - EPP) e nº 19.837 (Dular Indústria de Artefatos de Alumínio Ltda. - ME).

Aponta, em síntese, que a avaliação realizada nos autos de origem não contemplou toda a estrutura do imóvel, deixando de incluir as bombas de combustível da matrícula nº 13.381, e que o valor atribuído ao bem (R\$ 404.000,00) está defasado e caracteriza preço vil, considerando que em avaliação anterior, realizada em 2017, o imóvel foi avaliado em R\$ 1.800.000,00.

Assevera que o perigo de dano reside na iminência de realização de leilão judicial aprazado para o dia 09 de julho de 2026, o que poderá acarretar a alienação de patrimônio de terceiros e causar prejuízos irreparáveis aos executados e a eventuais arrematantes de boa-fé.

Pugna, ao final, pelo conhecimento e provimento do recurso, a fim de reformar a decisão agravada e determinar a concessão da tutela provisória de urgência, para sustar os leilões judiciais agendados e os demais atos expropriatórios, determinando-se a retificação da penhora e a realização de nova avaliação do imóvel de matrícula nº 13.381.

É o relatório.

Decido.

Presentes os requisitos de admissibilidade, **conheço** do recurso.

BREVE ESCORÇO FÁTICO

A demanda originária consiste em Execução de Título Extrajudicial fundada em Cédula de Crédito Comercial nº 12.2011.3554.3496, ajuizada pelo Banco do Nordeste do Brasil S/A em desfavor de Eudes Viana de Freitas e Eudes Viana de Freitas - ME, objetivando a satisfação de crédito garantido por hipoteca sobre imóvel de matrícula nº 13.381 do Cartório do 1º Ofício de Catolé do Rocha/PB.



Assinado eletronicamente por: FRANCISCO SERAPHICO FERRAZ DA NOBREGA FILHO - 09/07/2026 12:59:41
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070912594108900000043114192>
Número do documento: 26070912594108900000043114192

Num. 43216978 - Pág. 2



Assinado eletronicamente por: JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARA - 09/07/2026 13:17:04
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2607091317040000000154303779>
Número do documento: 2607091317040000000154303779

Num. 163296681 - Pág. 3

O pronunciamento judicial de primeiro grau rejeitou as alegações incidentais e o pedido de tutela de urgência formulados pelos executados, mantendo o leilão aprazado e os demais atos expropriatórios.

A decisão combatida fundamentou-se na ocorrência de preclusão consumativa, uma vez que a avaliação do posto de combustível já havia sido homologada por decisão estável (Id. 157351598), e na ausência de provas de que o posto de combustível penhorado se encontra estabelecido em lotes distintos de propriedade de terceiros, visto que as certidões imobiliárias das matrículas nº 19.573 e nº 19.837 não ostentam qualquer averbação de posto de combustível.

REQUISITOS PARA CONCESSÃO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA

O recurso de agravo de instrumento, cabível contra decisões interlocutórias, é recebido, em regra, apenas no efeito devolutivo, sendo possível a concessão de efeito suspensivo da decisão ou ativo (tutela antecipada recursal), na forma do art. 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil.

Para finalidade de concessão de efeito suspensivo, devem ser observados os ditames do art. 995, parágrafo único, do Código de Processo Civil, quais sejam, a possibilidade de risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.

Na situação de antecipação de tutela como pretensão recursal, também se faz obrigatório o preenchimento dos requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil, ou seja, a presença de elementos que comprovem a probabilidade do direito e o perigo do dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Como explicitam Guilherme Marinoni, Sérgio Arenhart e Daniel Mitidiero:

A probabilidade do direito que autoriza o emprego da técnica antecipatória para a tutela dos direitos é a probabilidade lógica – que é aquela que surge da confrontação das alegações e a das provas com os elementos disponíveis nos autos, sendo provável a hipótese que encontra



Assinado eletronicamente por: FRANCISCO SERAPHICO FERRAZ DA NOBREGA FILHO - 09/07/2026 12:59:41
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070912594108900000043114192>
Número do documento: 26070912594108900000043114192

Num. 43216978 - Pág. 3



Assinado eletronicamente por: JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARA - 09/07/2026 13:17:04
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070913170400000000154303779>
Número do documento: 26070913170400000000154303779

Num. 163296681 - Pág. 4

maior grau de confirmação e menor grau de refutação nesses elementos. O juiz tem que se convencer de que o direito é provável para conceder “tutela provisória.

Feitas essas considerações, de se observar que, na “Ação de Execução de Título Extrajudicial”, processo de nº 0001032-89.2015.8.15.0141, os executados, Eudes Viana de Freitas e Eudes Viana de Freitas – ME, questionaram a regularidade da avaliação judicial homologada e do edital de leilão do imóvel penhorado.

Afirmam que o edital de leilão (Id. 158524482) anunciou o bem como um único complexo imobiliário, abrangendo posto de combustíveis, pousada, salas comerciais e apartamentos, quando, na realidade, a área física anunciada engloba imóveis autônomos pertencentes a terceiros, correspondentes às matrículas nº 19.573 e nº 19.837. Argumentam que a avaliação homologada no valor de R\$ 404.000,00 está defasada e que o valor real do imóvel é muito superior, caracterizando preço vil.

Os recorrentes sustentam que a hasta pública é nula e que se faz necessária a suspensão dos leilões agendados para o dia 09 de julho de 2026, bem como a realização de nova avaliação limitada exclusivamente ao imóvel de matrícula nº 13.381.

A parte autora da impugnação requereu, liminarmente, a suspensão dos leilões e de todos os atos expropriatórios direcionados ao bem penhorado.

Juntou certidões imobiliárias (Id. 43194610 e Id. 43194613), memorial descritivo (Id. 43194612), planta baixa (Id. 43194611) e edital de leilão (Id. 43194608).

O douto julgador, então, indeferiu a tutela de urgência, por meio da decisão de Id. 163022149, da qual se destacam os seguintes trechos:

Em sede de cognição sumária, **é possível concluir como ausentes os requisitos da medida pleiteada. Explico.**

A avaliação do posto de combustível já foi homologada por decisão estável do ID. 157351598, encontrando-se preclusa qualquer reabertura de discussão nesse sentido.



Assinado eletronicamente por: FRANCISCO SERAPHICO FERRAZ DA NOBREGA FILHO - 09/07/2026 12:59:41
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070912594108900000043114192>
Número do documento: 26070912594108900000043114192

Num. 43216978 - Pág. 4



Assinado eletronicamente por: JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARA - 09/07/2026 13:17:04
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2607091317040000000154303779>
Número do documento: 2607091317040000000154303779

Num. 163296681 - Pág. 5

Não há provas de que o posto de combustível penhorado se encontra estabelecido em dois lotes distintos de propriedade de pessoas diversas, até porque as certidões imobiliárias dos ID(s) 161743734 e 161743735 (matrículas 0019573 e 001983) não ostentam qualquer averbação de posto de combustível, não demonstrando qualquer liame com o bem objeto de alienação.

Assim, diante da ausência de provas de elementos que comprometam o leilão aprazado, forçosa é a manutenção dos seus respectivos atos expropriatórios.

É justamente contra essa decisão que se insurge o Recorrente.

Neste juízo de cognição sumária, próprio da análise de urgência, a prova trazida aos autos pela agravante não confere a necessária verossimilhança ao direito postulado.

A alegação de nulidade da avaliação e de inclusão de bens de terceiros, embora grave, carece de elementos probatórios iniciais que a tornem, desde logo, inequivocamente crível.

O magistrado de primeiro grau agiu em estrita observância ao princípio da estabilidade processual e da preclusão, ao indeferir a suspensão do leilão com base em avaliação judicial previamente homologada e não impugnada no momento oportuno.

A suspensão imediata dos atos expropriatórios **antes que a controvérsia sobre a preclusão seja devidamente dirimida pelo colegiado, sobretudo quando a avaliação do imóvel foi homologada sem impugnação tempestiva das partes** — o que atrai a incidência da preclusão consumativa e temporal sobre a matéria, conforme os ditames dos arts. 505 e 507 do Código de Processo Civil — representa uma subversão da regra processual.

Embora se reconheça o risco de expropriação do patrimônio, fato que, em tese, robusteceria o pressuposto do *periculum in mora*, a homologação judicial da avaliação do bem (Id. 157351598) e o decurso do prazo sem manifestação oportuna dos executados obstam a caracterização da probabilidade do direito.



Assinado eletronicamente por: FRANCISCO SERAPHICO FERRAZ DA NOBREGA FILHO - 09/07/2026 12:59:41
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070912594108900000043114192>
Número do documento: 26070912594108900000043114192

Num. 43216978 - Pág. 5



Assinado eletronicamente por: JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARA - 09/07/2026 13:17:04
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070913170400000000154303779>
Número do documento: 26070913170400000000154303779

Num. 163296681 - Pág. 6

Desse modo, a estabilidade das decisões judiciais e a segurança jurídica das alienações públicas devem ser preservadas, não se justificando a paralisação do feito executivo por alegações acobertadas pela preclusão.

Assim, a manutenção dos atos expropriatórios até que seja exercido o contraditório e julgado o mérito do recurso não irá refletir em prejuízo ilegítimo para a parte agravante, que permaneceu inerte durante as fases anteriores de avaliação e homologação do laudo.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que a avaliação de imóvel homologada judicialmente, na ausência de manifestação tempestiva da parte, sujeita-se aos efeitos da preclusão, impedindo a rediscussão posterior da matéria:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NOVA AVALIAÇÃO. HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL. PRECLUSÃO. PRECEDENTE.

1. A avaliação de imóvel homologada judicialmente, na ausência de manifestação da parte, sujeita-se à preclusão.

2. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 2.232.978/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/5/2025, DJEN de 19/5/2025.) (grifei)

No mesmo sentido, o Tribunal de Justiça da Paraíba orienta que a inércia da parte em impugnar os atos processuais no momento oportuno gera preclusão consumativa, inviabilizando a reabertura de discussões sobre matérias já decididas:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **AVALIAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL PENHORADO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO TEMPESTIVA. PRECLUSÃO TEMPORAL. MANUTENÇÃO DA HOMOLOGAÇÃO DO LAUDO. RECURSO DESPROVIDO.**

I. CASO EM EXAME



Assinado eletronicamente por: FRANCISCO SERAPHICO FERRAZ DA NOBREGA FILHO - 09/07/2026 12:59:41
<https://pje2g.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070912594108900000043114192>
Número do documento: 26070912594108900000043114192

Num. 43216978 - Pág. 6



Assinado eletronicamente por: JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARA - 09/07/2026 13:17:04
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2607091317040000000154303779>
Número do documento: 2607091317040000000154303779

Num. 163296681 - Pág. 7

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória que homologou laudo de avaliação judicial do imóvel penhorado em execução de título extrajudicial, após regular intimação das partes, que permaneceram inertes. A parte agravante busca a substituição do valor homologado pelo montante indicado em parecer técnico particular posteriormente apresentado.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir se houve preclusão temporal do direito de a parte agravante impugnar o laudo de avaliação judicial do imóvel penhorado.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A preclusão temporal opera-se quando a parte, devidamente intimada para impugnar o laudo de avaliação, deixa transcorrer o prazo legal sem manifestação, extinguindo o direito de praticar o ato (CPC, art. 223).

4. O laudo de avaliação foi juntado aos autos e, cumprida a intimação prevista no art. 872, II, do CPC, não houve impugnação pela parte executada, configurando aceitação tácita do valor atribuído ao imóvel.

5. A posterior apresentação de parecer técnico particular não supre a omissão anterior nem autoriza reabertura da discussão, sob pena de violação à segurança jurídica e à lealdade processual.

6. As hipóteses do art. 873 do CPC para realização de nova avaliação exigem demonstração tempestiva de dolo, erro essencial ou alteração significativa do valor do bem, o que não ocorreu.

7. A jurisprudência indica de forma reiterada que a ausência de manifestação oportuna impede rediscussão em sede recursal, por força da preclusão temporal.

IV. DISPOSITIVO E TESE



Assinado eletronicamente por: FRANCISCO SERAPHICO FERRAZ DA NOBREGA FILHO - 09/07/2026 12:59:41
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070912594108900000043114192>
Número do documento: 26070912594108900000043114192

Num. 43216978 - Pág. 7



Assinado eletronicamente por: JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARA - 09/07/2026 13:17:04
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070913170400000000154303779>
Número do documento: 26070913170400000000154303779

Num. 163296681 - Pág. 8

8. Recurso desprovido.

Tese de julgamento*:

1. A ausência de impugnação tempestiva ao laudo de avaliação judicial, após regular intimação, acarreta preclusão temporal e impede sua rediscussão em sede recursal.

2. A apresentação posterior de parecer técnico particular não afasta a preclusão nem autoriza nova avaliação sem demonstração tempestiva das hipóteses do art. 873 do CPC.

Dispositivos relevantes citados*: CPC, arts. 223, 505, 507, 872, II, e 873.

Jurisprudência relevante citada*:

TJMG, AI n. 1.0000.22.013269-0/003, Rel. Des. Adriano de Mesquita Carneiro, j. 05.02.2025;

TJPR, AI n. 1123872-7, Rel. Des. Luis Carlos Xavier, j. 05.02.2014.

ACORDA a Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, acompanhando o voto do relator, negar provimento ao recurso.

(AGRAVO DE INSTRUMENTO n. 0820187-31.2025.8.15.0000, relator(a) ROMERO CARNEIRO FEITOSA, 3ª Câmara Cível, julgado em 19/12/2025). (grifei)

Dessarte, a prudência recomenda o indeferimento do pleito liminar, diante da ausência do preenchimento dos requisitos autorizadores.

Consigne-se, por fim, a decisão proferida nos autos sob n.º 0802809-90.2026.8.15.0141 (embargos de terceiro), onde houve a suspensão dos atos expropriatórios sobre o imóvel objeto da matrícula 19.837 do Cartório de Imóveis de Catolé do Rocha.



Assinado eletronicamente por: FRANCISCO SERAPHICO FERRAZ DA NOBREGA FILHO - 09/07/2026 12:59:41
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070912594108900000043114192>
Número do documento: 26070912594108900000043114192

Num. 43216978 - Pág. 8



Assinado eletronicamente por: JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARA - 09/07/2026 13:17:04
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070913170400000000154303779>
Número do documento: 26070913170400000000154303779

Num. 163296681 - Pág. 9

Ante o exposto, **indefiro o pedido de efeito suspensivo** ao Agravo de Instrumento interposto, mantendo a decisão proferida pelo juízo primevo.

Comunique-se o inteiro teor desta decisão ao Juízo *a quo*, nos termos do que preceitua o art. 1.019, inc. I, do Código de Processo Civil.

Intime-se a parte agravada para, querendo, apresentar contraminuta no prazo de 15 (quinze) dias, facultando-lhe juntar a documentação que entender necessária ao julgamento do recurso (art. 1.019, inc. II, do Código de Processo Civil).

Desnecessária remessa à d. Procuradoria de Justiça.

Publicações e intimações necessárias.

Francisco Seráphico Ferraz da Nóbrega Filho

Desembargador Relator



Assinado eletronicamente por: FRANCISCO SERAPHICO FERRAZ DA NOBREGA FILHO - 09/07/2026 12:59:41
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070912594108900000043114192>
Número do documento: 26070912594108900000043114192

Num. 43216978 - Pág. 9



Assinado eletronicamente por: JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARA - 09/07/2026 13:17:04
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26070913170400000000154303779>
Número do documento: 26070913170400000000154303779

Num. 163296681 - Pág. 10