

00024315720145020059

Natureza: **AGRAVO DE INSTRUMENTO CUMULADO COM AGRAVO DE PETIÇÃO**

Agravante: Associação Portuguesa de Desportos

Agravado: Tiago de Moraes Barcelos

Origem: 59ª Vara do Trabalho de São Paulo

Juiz Prolator da Sentença: Dr(a). Mauricio Marquetti

/REPR/1/#/2014-12-12

Ementa: Excesso de penhora. Ausência de apresentação de outros bens suscetíveis para garantia da execução. Enquanto que sobre o valor da dívida incidem juros, multa e correção monetária, em relação ao bem penhorado a tendência é de desvalorização e depreciação. O executado pode a qualquer momento garantir a execução em espécie, realizando depósito judicial dos valores devidos, sendo certo, ainda, que qualquer saldo excedente por ocasião da hasta pública, será convertido a favor do agravante.

ACÓRDÃO:

*Vistos, Relatados e Discutidos os presentes autos, ACORDAM os Magistrados da 6ª Turma do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, nos termos da Certidão de Julgamento que a este integra, em: **Dar provimento** ao Agravo de Instrumento, para conhecer do Agravo de Petição e a este negar provimento.*

RELATÓRIO:

Contra a r. decisão que denegou seguimento ao agravo de petição, agrava a executada, postulando o destrancamento do apelo, ao fundamento de que o prazo de qualquer recurso é interrompido quando da interposição de embargos à execução; que não existe no ordenamento jurídico a figura do não conhecimento de embargos de declaração, a não ser que sejam intempestivos; que a penalidade prevista no artigo 538 do CPC é de multa em caso de procrastinação; que o perito apurou somente o valor do terreno, sendo que a determinação era para avaliar todas as benfeitorias; que o laudo é incompleto e imprestável.

No agravo de petição, alega que o perito não avaliou as benfeitorias conforme determinado pelo juiz, mas apenas fotografou algumas partes da área externa do terreno; que a diferença entre a avaliação feita pelo perito de R\$

123.500.000,00 com aquela produzida pelo assistente técnico de R\$ 343.000.000,00 é de R\$ 220.000.000,00; que esses fatos não foram esclarecidos na sentença e os embargos foram omissos, o que impõe a nulidade da decisão por negativa de prestação jurisdicional para que haja novo julgamento dos embargos; que o terreno penhorado pelo Oficial de Justiça abrange a área de Prefeitura porque conforme demonstrado no levantamento topográfico, o estádio está edificado em quase 60% na sua área e o restante na área da Prefeitura; que o lado da Rua Azurita não faz parte do terreno da reclamada, demonstrando que a penhora recaiu sobre área que pertence à municipalidade; que o perito não adentrou às dependências do clube para avaliar o que é da reclamada e o que é da Prefeitura; que o juiz se deixou levar pelas informações do Oficial de Justiça e do perito de que a penhora não incluiu o estádio de futebol; que pela confusão na falha da definição exata da extensão e da localização do terreno de sua propriedade deverá ser afastada a penhora; que a homologação do laudo deverá ser anulada para que se possa fazer nova avaliação com perito que tenha real conhecimento e experiência para analisar a matéria de tão relevante importância; que a execução atinge o valor de R\$ 5.100.000,00 com penhora de imóvel subavaliado em R\$ 254.000.000,00, o que demonstra excesso de penhora; que mesmo considerando as penhoras no rosto dos autos que atingem o valor máximo de 30 milhões, o terreno penhorado atinge cifras dez vezes maior dos que as dívidas.

Contrarrazões às fls. 11/42.

VOTO:

AGRAVO DE INSTRUMENTO

1. Apelo aviado a tempo e modo. Conheço-o.

2. O MM. Juiz denegou processamento ao agravo de petição "*tendo em vista que os embargos declaratórios não foram conhecidos*" (doc. 300). Na sentença que rejeitou os embargos do agravante (doc. 288), consta que: "*Como as matérias em questão cingem-se à reanálise de provas, inexistem quaisquer contradição ou omissão na sentença, eis que adstrita à questão de fundo*", sendo que no relatório fez constar que estão "*presentes os pressupostos de admissibilidade*".

2.1. Mas a interrupção do prazo para recurso tem previsão legal (CPC, 538) e, portanto, não depende do resultado do julgamento para interromper, ou não, o seu curso. O agravante foi intimado no dia 26.09.14 (doc. 290) e interpôs o agravo de petição em 06.10.14 (doc. 290); de forma tempestiva. Conheço do agravo.

AGRAVO DE PETIÇÃO

3. Negativa de prestação jurisdicional. A agravante sustentou nos embargos de declaração (docs. 282/287) que o perito não cumpriu a determinação judi-

cial porque avaliou somente o valor do terreno e não incluiu as benfeitorias e que o estádio está construído em quase 60% na sua área e que houve subavaliação.

3.1. Mas a sentença de embargos à execução (docs. 278/279) fundamentou que a penhora recaiu sobre o imóvel descrito na certidão do Registro de Imóveis e que *"em momento algum consta da matrícula a Municipalidade de São Paulo como sua proprietária (...) que a identificação da área penhorada não inclui o estádio, mas tão somente área contígua (...) foi elucidado pelo perito, por final, que a discrepância é por conta da avaliação por ele realizada ter considerado uma fração do terreno das instalações, objeto da matrícula 90.674 do 5º CRI/SP, condizente a área penhorada, e não a área do clube como um todo"*.

3.2. Portanto, as questões suscitadas nos embargos de declaração haviam sido objeto de análise pela sentença de embargos à execução, sendo que as alegações relacionadas ao valor das avaliações com inclusão, ou não, das benfeitorias e quanto à construção do estádio na área do clube serão objeto de reforma, se o caso, jamais de nulidade.

4. Nulidade do laudo. Afirma a recorrente que a homologação do laudo deverá ser anulada para que se possa fazer nova avaliação com perito que tenha real conhecimento e experiência para analisar a matéria de tão relevante importância. Mas o perito avaliou o imóvel e apresentou as informações necessárias para a conclusão do laudo. O fato de a agravante não concordar com o valor da avaliação não é motivo bastante para invalidar a conclusão pericial, porquanto não há omissão sobre informações necessárias ao deslinde da causa.

5. Penhora do imóvel. Localização. A recorrente sustenta que o terreno penhorado pelo Oficial de Justiça abrange a área de Prefeitura porque conforme demonstrado no levantamento topográfico, o estádio está edificado em quase 60% na sua área e o restante na área da Prefeitura; que o lado da Rua Azurita não faz parte do terreno da reclamada, demonstrando que a penhora recaiu sobre área que pertence à municipalidade; que o perito não adentrou às dependências do clube para avaliar o que é da reclamada e o que é da Prefeitura; que o juiz se deixou levar pelas informações do Oficial de Justiça e do perito de que a penhora não incluiu o estádio de futebol.

5.1. A Certidão do Oficial de Justiça (doc. 91) revela que foi penhorada *"uma área de 42.350,00m² (matrícula 90.674, ficha 01 do Livro nº 2 Registro Geral do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo) imóvel esse que margeia o estádio da Portuguesa, a Avenida Marginal do Rio Tietê, a Rua Azurita e antiga Rua da Piscina, atual Rua Comendador Nestor Pereira (nº 33), conforme se depreende das cópias anexas do Decreto 4710 de 1960, Certidão do 15º Oficial de Registro de Imóveis..."*.

5.2. Nos embargos à execução (docs. 93/98), a agravante sustenta que não foi realizada a localização correta do imóvel, incluindo até mesmo o terreno que faz parte de concessão de direito real de uso de área municipal outorgada à embargante em 1960 pelo Poder Público.

5.3. O Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis (docs. 153/155) demonstra que o imóvel está descrito como uma área de 42.350,00 metros quadrados, ou seja, a mesma quantidade da área penhorada, conforme auto de penhora. Ainda, consta que os antigos proprietários eram Eduardo Saddi e sua mulher Myriam Martha Estefano Saddi, Wadi Saddi e Raul Saddi e que venderam o imóvel para a ré, conforme averbação 01.

5.4. Na mesma decisão em que foi determinada a penhora do imóvel (doc. 134), o MM. Juiz nomeou perito *"com poderes para adentrar as dependências do imóvel para obtenção de toda e qualquer informação necessária à avaliação..."* (doc. 135).

5.5. O perito apresentou o seu laudo com planilhas de elementos comparativos e fotos do local (docs. 157/192). Informou o *expert* que *"no dia da vistoria foi constatada que a área do terreno de 42.350 metros quadrados foi invadida pela construção do Estádio do Canindé, atualmente a área real do terreno (livre e desimpedida) é de 36.880,00 metros quadrados (...) Não existe uma planta atualizada para determinar os limites do terreno atualmente"* (doc. 163).

5.6. Após a apresentação do laudo, a agravante impugnou a conclusão quanto ao valor da avaliação (docs. 195/276), apresentando parecer técnico de seu assistente, mas nada referiu sobre a sua localização.

5.7. O perito esclareceu que *"não há como se comparar os dois trabalhos, na medida em que se tratam de áreas diversas, não se atentando o consultor da executada que a área objeto da avaliação que me fora confiada é a que margeia o estádio, bem perfeitamente delimitada e identificada no corpo do nosso laudo, e não a que possui um estádio"* (doc. 277). Ainda, a ré não apresentou as matrículas da área total do imóvel que compõe as instalações de seu estádio de futebol para verificar a extensão da concessão de uso da prefeitura de São Paulo.

5.8. Por outro lado, as cópias da ação civil publica promovida pelo Ministério Público em face do prefeito e da ré (proc 00221226220118260053, em trâmite na 7ª Vara Cível de São Paulo) revelam que o Ministério Público questiona a Lei Municipal 12.003/96, autorizadora da concessão de direito real de uso de imóvel da Prefeitura para a embargante. Na defesa, consta que *"o bem questionado é um conjunto de terrenos municipais localizados ao lado das terras da co-ré, de área de 55.452,03 m2,*

onde esta erigiu, parcialmente, sua sede, sua praça de esportes e seu estádio de futebol". Essa alegação, não impugnada, demonstra que a agravante é proprietária de área particular em conjunto com terrenos do município, sendo que sobre estes é que houve a concessão de uso, como bem fundamentado pela sentença.

5.9. Assim, o registro no órgão competente (registro de imóveis) demonstra que o imóvel pertence à agravante. Eventual necessidade de delimitação exata da área não impede que se processe a venda judicial, uma vez que está em nome da ré no registro de imóveis. Não houve penhora sobre bem diverso.

6. Excesso de penhora. Valor da avaliação. O Oficial de Justiça avaliou o imóvel em R\$ 254.100.000,00 (docs. 91/92). O perito judicial (docs. 157/192) esclareceu fatores utilizados e considerou que o valor do imóvel é de R\$ 123.500.000,00. Nos seus esclarecimentos (doc. 204), o perito afirmou que *"o terreno sofre uma depreciação natural por ter como vizinho um estádio de futebol (...) a avaliação levada a efeito pelo Sr. Oficial de Justiça não decorre de avaliação metodológica (...) restando claro de seu mandado que o mesmo se baseou em dados informados por terceiros, mais precisamente 'sites especializados'; quanto a possíveis mudanças ou projetos que possa vir ocorrer no futuro, a avaliação de um imóvel é realizada pelo estado que ele se encontra na data da vistoria, e não baseado em especulações e interesses de terceiros. Trata-se de um imóvel cuja discussão se encontra judicializada, o que implica em drástica redução de seu valor e interesse para fins comerciais..."*.

6.1. A ré apresentou novas impugnações com parecer técnico de seu assistente (docs. 208/276) em que conclui que o valor do imóvel é de R\$ 343.000.000,00, sendo que *"Valor de mercado das construções = R\$ 57.677.821,05; Valor de Mercado do Terreno = 285.338.413,05 - Valor de Total de Mercado = 343.016.234,10"* (doc. 271).

6.2. Sobre esses valores, o perito esclareceu que avaliou a mesma área objeto de penhora do Oficial de Justiça, consistente na matrícula nº 90.674 do 5º Cartório de Registro de Imóveis e que *"ao contrário do que tenta fazer crer a executada, que referida área não apresenta nenhuma construção e/ou edificação significativa que deva ser levada em conta na elaboração do laudo de avaliação. Analisando-se o trabalho juntado pela executada objeto desta manifestação constata-se que a área levada em consideração pelo consultor da ré é justamente a área onde está edificado o estádio da Portuguesa (...) a área que me fora confiada é a que margeia o estádio, bem perfeitamente delimitada e identificada no corpo do nosso laudo..."* (doc. 277).

6.3. Como bem fundamentado pela sentença, a avaliação do assistente da ré considerou a área do clube como um todo, sem considerar que o objeto da avaliação é a matrícula nº 90.674 do registro de imóveis. Assim, não houve subavaliação

como sustenta a agravante.

6.4. A presente execução se processa sobre o valor de R\$ 5.100.000,00, atualizados até 16.05.14, mas há outras penhoras no rosto dos autos que atingem o valor de R\$ 30.000.000,00 (doc. 10).

6.5 Não prosperam as alegações de excesso de penhora, uma vez que não foram localizados outros bens suscetíveis para garantia da execução. Não se pode olvidar, ainda, que enquanto sobre o valor da dívida incidem juros, multa e correção monetária, em relação ao bem penhorado a tendência é de desvalorização e depreciação.

6.6. Por outro lado, o executado pode a qualquer momento garantir a execução em espécie, realizando depósito judicial dos valores devidos, sendo certo, ainda, que qualquer saldo excedente por ocasião da hasta pública, será convertido a favor do agravante.

CONCLUSÃO:

Dou provimento ao Agravo de Instrumento, para conhecer do Agravo de Petição e a este nego provimento.

DR. RICARDO APOSTÓLICO SILVA
Magistrado convocado – TRT-2ª Região