



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
6ª Câmara Cível



AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5040655-63.2024.8.09.0000

COMARCA DE GOIÂNIA

AGRAVANTE: MARISTA PARTICIPAÇÕES

AGRAVADOS: ANTÔNIO CÉSAR TEIXEIRA E OUTROS

RELATOR: DESEMBARGADOR JEOVÁ SARDINHA DE MORAES

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade do agravo de instrumento e, uma vez já tendo sido conhecido, passo à análise da questão devolvida a este Tribunal.

Trata-se de **agravo de instrumento**, com pedido de efeito suspensivo, interposto por **MARISTA PARTICIPAÇÕES** contra a decisão proferida pelo juiz de direito da 27ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Dr. Rómerio do Carmo Cordeiro, nos autos do cumprimento de sentença que tramita em desfavor de **ANTÔNIO CÉSAR TEIXEIRA, RAFAEL HADDAD, ROBERTO ABDALLA HADDAD e ALESSANDRA OLIVEIRA SHIGUEMATSU HADDAD**.

Conforme relatado, os executados impugnaram a avaliação do imóvel rural penhorado (movimentação 304 – autos de origem), enquanto a exequente requereu a fixação dos parâmetros da realização da perícia contábil (movimentação 314 – autos de origem).

Desses pedidos, sobreveio a decisão recorrida (movimentação 319 – autos de origem), na qual o magistrado rejeitou a impugnação e homologou a avaliação do imóvel realizada por oficial de justiça; e fixou os parâmetros que entendeu pertinentes para delimitar o trabalho do perito contábil, com a seguinte fundamentação:



Do Pedido de Fixação dos Parâmetros da Perícia Contábil

Sobre o pedido em referência (eventos 281 e 314), observo que a decisão do evento 283, delimitou os pontos a serem elucidados/observados pelo perito, quais sejam: a) ocorrência ou não de capitalização de juros moratórios; b) incorreção ou não dos cálculos dos exequentes aos moldes estabelecidos pela sentença; c) incorreção ou não dos cálculos dos exequentes em relação aos encargos previstos em cláusula rescisória; d) amortização dos valores pagos mediante depósitos judiciais nestes autos e no apenso; e) definição do débito exequendo;

Para além de referidos pontos, tenho por prudente a fixação de outras questões pertinentes, a fim de que a perícia alcance a finalidade prática que dela se espera.

Neste caso, no que alude aos **reajustes anuais dos alugueis**, impende destacar que o contrato de locação objeto da demanda já se encontra rescindido, embora imperioso o reajuste até a data da efetiva desocupação.

A sentença exequenda foi suficientemente clara de que os alugueis que vencerem até a desocupação, além das taxas de condomínio e acessórios, deverão ser atualizados pela variação do INPC, devendo o perito observar o referido índice.

No que concerne à **multa rescisória** de 20%, nos exatos moldes da cláusula 22^a do contrato, incidirá sobre os valores dos alugueis devidos até o fim da vigência do contrato, ou seja, sobre o valor encontrado pela multiplicação do valor do aluguel vigente à época da ocorrência do fato causador da rescisão, pelo número de meses faltantes para o encerramento de sua vigência.

O fato causador da rescisão é o inadimplemento dos alugueis e acessórios, devendo ser aplicado o valor do aluguel vigente à época em que se caracterizou a inexecução do contrato, em novembro/2016, conforme notificação acostada à exordial do feito principal, ao passo em que o encerramento se deu na data da declaração da rescisão contratual, ou seja, a data da sentença, quando se operaram os efeitos concretos da rescisão, devendo o perito observar o número de meses faltantes desde novembro/2016 até junho/2019, mês em que foi proferida a sentença.

Quanto a amortização pelos depósitos judiciais, deverá ser observada a tese definida pelo STJ, em sede de julgamento repetitivo nº 677, aplicável ao cumprimento de sentença, devendo-se, quando da efetiva entrega do dinheiro ao credor, deduzir do montante final devido o saldo da conta judicial.

Por fim, acerca dos **débitos sujeitos à Recuperação Judicial do Hospital Renaissance**, impende observar que o Plano de Recuperação Judicial implica a novação destes créditos, assim, caso tenha sido homologado pelo juízo, não poderá ser considerado no débito desta



execução, já que a novação implica na extinção da obrigação anterior.

Do contrário, ou seja, se não homologado o plano, ainda que não se sujeitem a este cumprimento de sentença, deverão ser considerados no cálculo.

Em suas razões, a recorrente afirmou que a decisão recorrida alterou o parâmetro objetivo de reajuste anual do valor do aluguel, previsto na cláusula 7ª do contrato, que não se confunde com a atualização monetária.

Afirmou também ter o magistrado de primeiro grau alterado a data final de referência do cálculo da multa rescisória prevista na cláusula 22ª do contrato.

Aduziu que a execução tramita apenas em desfavor dos fiadores, de modo que não poderia o magistrado ter estendido a estes o benefício da novação das dívidas concedido à contratante em recuperação judicial.

Por último, argumentou que a segunda avaliação da gleba de terras penhorada, que foi homologada na decisão recorrida, está desconexa com a realidade do mercado, portanto, entende que deve ser determinada a realização de nova avaliação por perito especializado em imóveis.

De plano, constato que a presente insurgência merece acolhida.

De início, impende consignar que a matéria a ser examinada no agravo de instrumento, por se tratar de um recurso de âmbito absolutamente restrito, circunscreve-se tão somente na análise das matérias apreciadas na decisão fustigada.

Como ponto de partida, importa rememorar os termos da parte dispositiva da sentença objeto do cumprimento, extraída dos autos 5029030-83.2018.8.09.0051 – movimentação 71:

DISPOSITIVO

Diante do exposto, **julgo procedente o pedido**, com fulcro no art. 487, inciso I, do CPC, e declaro rescindido o contrato "*sub judice*",

Expeça-se mandado de despejo, que conterà o prazo de 15 (trinta) dias para a desocupação voluntária (art. 63, § 1º, "a", da Lei 8.245/91).



Condeno os requeridos, solidariamente, ao pagamento dos aluguéis vencidos e os que venceram no curso da ação até a efetiva desocupação, das taxas condominiais, e acessórias da locação, **cujo montante deverá ser atualizado pela variação do INPC e acrescido de juros de mora à razão de 1% ao mês, ambos contados das datas dos respectivos vencimentos.**

Condeno-os, também de forma solidária, ao **pagamento da multa rescisória no importe de 20% sobre o valor dos aluguéis devidos, nos moldes da cláusula 22ª do contrato.**

Em virtude da sucumbência, condeno os requeridos ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Transitada em julgado, intimem-se as partes para, no prazo de 15 dias, requererem o que de direito.

Sobrevindo pedido de cumprimento de sentença, em relação à obrigação de pagamento correrá contra os requeridos fiadores, ao passo em que, em relação ao réu Hospital Renaissance, deverá ser habilitado o crédito respectivo nos autos da recuperação judicial.
(Grifei)

Na decisão recorrida (movimentação 319 – autos 5027964.97), o magistrado condutor do feito executivo expressamente consignou a necessidade de se reajustar anualmente o valor do aluguel até a data da efetiva desocupação.

Em seguida, descreveu o que ficou estabelecido na sentença exequenda.

Entretanto, vejo que a redação adotada pelo magistrado padece de clareza suficiente a afastar qualquer confusão interpretativa entre o teor da cláusula 7ª do contrato de locação e o dispositivo da sentença, os quais devem ser aplicados conjuntamente.

Sobre o reajuste do aluguel, em hipótese em que há ordem de despejo com cobrança de alugueis, mas o locatário não restitui o imóvel ao locador, deve ser aplicado o art. 575 do Código Civil, pois o art. 74 da Lei de 8.245/91 (Locação de imóveis urbanos) deixou de prever essa hipótese.

Segundo a regra estipulada no art. 575 do CC/02, o locatário, notificado do término da locação, arcará com os alugueis até a devolução do bem. Vejamos



Art. 575. Se, notificado o locatário, não restituir a coisa, pagará, enquanto a tiver em seu poder, **o aluguel que o locador arbitrar**, e responderá pelo dano que ela venha a sofrer, embora proveniente de caso fortuito. (Grifei)

Sobre o tema, eis excerto do voto vencedor proferido pela relatora Ministra Nancy Andrighi no RE 1.975.930 – PE:

Assim, se o locatário deixou de pagar os aluguéis e, extinto o contrato, também deixou de restituir a coisa, apesar de notificado para tanto, incide na regra do art. 575 do CC/2002, cabendo-lhe o pagamento, não só dos aluguéis vencidos até a extinção do contrato, como dos que vencerem depois disso até a efetiva devolução da coisa alugada.

Esse, por sinal, é o entendimento da Terceira Turma sobre a interpretação do art. 575 do CC/2002: “A locação pressupõe a entrega de um bem mediante contraprestação. Assim, enquanto o locatário estiver na posse do imóvel, é devida a retribuição pelo seu uso, ainda que findo o contrato, sob pena de enriquecimento sem causa, circunstância defesa à luz do art. 884 do CC/02, e violação da boa-fé objetiva, inculpada no art. 422 do CC/02” (REsp 1528931/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, julgado em 13/11/2018, DJe 20/11/2018).

No que tange ao valor do aluguel, cabe ressaltar que, embora a lei autorize o locador a arbitrá-lo, tal faculdade não foi exercida no particular, razão pela qual deve ser mantido o valor estabelecido no contrato, como pretendido pela recorrente na exordial. (REsp n. 1.975.930/PE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/4/2022, DJe de 7/4/2022.)

No caso em exame, as partes, na cláusula 7^a do contrato, convencionaram que o aluguel seria reajustado anualmente pelo IGPM+3%. Não houve a revogação dessa cláusula na sentença executada, porquanto não se tratou de uma sentença em ação revisional, mas em uma ação de despejo com cobrança de aluguéis.

Desta feita, o perito responsável pelo cálculo do débito deve realizar o reajuste do aluguel anualmente pelo IGPM+3%, conforme previsto no contrato, até a data da desocupação, pois, rescindido o contrato, mas não restituído o bem ao proprietário, recaí sobre o possuidor direto do bem a obrigação pelo pagamento, não só dos aluguéis vencidos até a extinção do contrato, como dos que vencerem depois disso até a efetiva devolução dos bens, conforme as regras previstas no contrato rescindido, sob pena de se prejudicar o credor em benefício do devedor inadimplente.

Consequentemente, reajustado o valor do aluguel anualmente, conforme previsão



contratual, será verificado o valor correto de cada mensalidade do aluguel devido à época do vencimento, sobre o qual “deverá ser atualizado pela variação do INPC e acrescido de juros de mora à razão de 1% ao mês, ambos contados das datas dos respectivos vencimentos”, conforme previsto na sentença.

Nessa hipótese, deve-se ter a devida atenção para não confundir o reajuste do aluguel com a atualização do débito e a incidência dos juros de mora.

Acerca do multa rescisória prevista na cláusula 22º do contrato, o magistrado de primeiro grau, em desconhecimento com o contrato entabulado entre as partes, determinou que sua incidência teria como base de cálculo o período iniciado em novembro/2016, data da notificação do inadimplemento, e o termo em junho/2019, quando foi proferida a sentença executada.

Essa interpretação não merece prosperar, pois a sentença executada expressamente determinou o cumprimento do “pagamento da multa rescisória no importe de 20% sobre o valor dos aluguéis devidos, nos moldes da cláusula 22ª do contrato”.

Eis o teor da cláusula 22 do contrato de locação:

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: A cláusula penal pactuada para a rescisão deste contrato, qualquer que seja o motivo, é de 20% sobre o valor dos aluguéis devidos até o fim da vigência deste contrato, **ou seja, sobre o valor encontrado pela multiplicação do valor do aluguel vigente à época da ocorrência do fato causador da rescisão, pelo número de meses faltantes para o encerramento da vigência da locação.**

A redação dessa cláusula demonstra que a multa rescisória tem como base de cálculo o valor do aluguel na data da rescisão multiplicado pelo número de meses faltantes para a data predeterminada para encerramento do vínculo contratual.

Tal qual escrito, observa-se a criação de um mecanismo indenizatório pela frustração da legítima expectativa de recebimento dos aluguéis até a data do seu termo final (15/08/2023), caso o pacto não tivesse findado de forma prematura.

Ademais, do exame dos autos de origem, verifico que o Juízo de primeiro grau anteriormente proferiu decisão nesse sentido (movimentação 267 – autos de origem), a qual deveria tê-la mantida, eis que não comporta rediscussão de matéria já decidida, em atenção à estabilidade das decisões judiciais, independentemente da instância (art. 505 do CPC).



Dessarte, impositiva a reforma da decisão recorrida para que a multa prevista na cláusula 22 do contrato contabilize os meses faltantes tendo como termo inicial novembro/2016 e termo final agosto/2023, conforme previsto no contrato e anteriormente decidido.

Acerca da alegação dos agravados quanto ao pagamento dos aluguéis em juízo, reitero o entendimento exposto no agravo de instrumento n.º 5142790-68.2022, no qual ficou exposto não ter sido estabelecida em nenhuma decisão judicial a alteração do previsto contratualmente para fixação do valor do aluguel, tampouco o deferimento da consignação em pagamento.

Dessa forma, acertadamente decidiu o magistrado ao estabelecer que **“Quanto a amortização pelos depósitos judiciais, deverá ser observada a tese definida pelo STJ, em sede de julgamento repetitivo nº 677, aplicável ao cumprimento de sentença, devendo-se, quando da efetiva entrega do dinheiro ao credor, deduzir do montante final devido o saldo da conta judicial.”**

A propósito, eis a tese do Tema 677 do STJ:

Na execução, o depósito efetuado a título de garantia do juízo ou decorrente da penhora de ativos financeiros não isenta o devedor do pagamento dos consectários de sua mora, conforme previstos no título executivo, devendo-se, quando da efetiva entrega do dinheiro ao credor, deduzir do montante final devido o saldo da conta judicial.

Acerca da novação da dívida pela homologação do plano de recuperação judicial, a decisão recorrida deve ser reformada, pois não considerou o fato de que a execução de quantia certa foi proposta em desfavor dos fiadores, os quais não se beneficiam dos efeitos da recuperação judicial.

Tal entendimento foi sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema Repetitivo nº 885, cuja tese possui o seguinte teor:

A recuperação judicial do devedor principal não impede o prosseguimento das execuções nem induz suspensão ou extinção de ações ajuizadas contra terceiros devedores solidários ou coobrigados em geral, por garantia cambial, real ou fidejussória, **pois não se lhes aplicam a suspensão prevista nos arts. 6º, caput, e 52, inciso III, ou a novação a que se refere o art. 59, caput, por força do que dispõe o art. 49, § 1º, todos da Lei n. 11.101/2005.** (REsp n. 1.333.349/SP, relator Ministro



Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 26/11/2014, DJe de 2/2/2015, g.)

No julgamento do Tema 885, o relator Ministro Luis Felipe Salomão ao proferir seu voto trouxe o seguinte esclarecimento:

Portanto, muito embora o plano de recuperação judicial opere novação das dívidas a ele submetidas, **as garantias reais ou fidejussórias são preservadas, circunstância que possibilita ao credor exercer seus direitos contra terceiros garantidores e impõe a manutenção das ações e execuções aforadas em face de fiadores, avalistas ou coobrigados em geral.**

Deveras, não haveria lógica no sistema se a conservação dos direitos e privilégios dos credores contra coobrigados, fiadores e obrigados de regresso (art. 49, § 1º, da Lei n. 11.101/2005) dissesse respeito apenas ao interregno temporal que medeia o deferimento da recuperação e a aprovação do plano, cessando tais direitos após a concessão definitiva com a decisão judicial. (REsp n. 1.333.349/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 26/11/2014, DJe de 2/2/2015, g.)

Portanto, dada a autonomia da obrigação resultante da fiança, com mais razão o credor pode perseguir seu crédito, de forma integral, contra os garantidores, independentemente de o devedor afiançado se encontrar em recuperação judicial e a existência de plano de recuperação homologado.

Em desfecho às matérias devolvidas para exame nesta via recursal, passo ao exame da avaliação imobiliária homologada pelo juízo singular.

Do exame dos autos de origem, verifico que foram realizadas duas avaliações imobiliárias distintas, com intervalo de pouco mais de 1 ano e meio entre elas, sendo que, na primeira (movimentação 130 – autos de origem), a oficiala de justiça avaliou a fração penhorada dos imóveis, sem as benfeitorias, no valor de R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais), enquanto na segunda avaliação (movimentação 277 – autos de origem), ao incluir as benfeitorias, valorou a mesma fração penhorada em R\$ 5.800.000,00 (cinco milhões e oitocentos mil reais).

O agravante requer seja realizada nova avaliação do imóvel, com espeque nos incisos I e II do art. 873 do Código de Processo Civil, que preveem:

Art. 873. É admitida nova avaliação quando:



I – qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;

II – se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;

Na hipótese, o agravante alega que “Diante da grande discrepância entre a primeira e a segunda avaliação, bem como diante das peculiaridades do imóvel que não foram consideradas pelo oficial de justiça (localização, vocação do imóvel e tamanho), exsurge a fundada suspeita de que a avaliação esteja incorreta, devendo ser promovida nova diligência a ser realizada por expert a ser nomeado pelo Juízo a quo.”

Do exame do primeiro laudo de avaliação (movimentação 130 – autos de origem), constato que os argumentos do agravante não se mostram desarrazoados.

A propósito, eis excerto do laudo de avaliação:

De acordo com o inciso I do art. 80 da Lei Complementar n. 481/2018 do Município de Terezópolis de Goiás e com o mapa do Zoneamento e Estruturação do Município de Terezópolis de Goiás, a propriedade ora avaliada está inserida na área do Polo Tecnológico I e está autorizado o uso do solo para fins comerciais e residenciais. Além disso, o referido polo tecnológico está situado a aproximadamente 4 (quatro) quilômetros da cidade de Anápolis.

Em contrapartida, no laudo de avaliação homologado (movimentação 277 – autos de origem), que apresentou um valor de aproximadamente 83% menor que o primeiro, não há nenhuma menção à possibilidade do uso do solo para fins comerciais e residenciais, tampouco quanto à sua localização no Polo Tecnológico I.

Não pode ser ignorado que houve uma divergência substancial sobre a avaliação de um mesmo bem, assim, mostra-se impositiva a realização de nova avaliação, com vistas a evitar a arrematação por preço vil.

Nesse sentido, eis a jurisprudência desta Corte Estadual:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. LAUDO DE AVALIAÇÃO REALIZADO PELO OFICIAL DE JUSTIÇA. DISCREPÂNCIA DE VALORES COM O LAUDO PARTICULAR.



NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO. DECISÃO REFORMADA. 1. A avaliação de uma propriedade rural necessita ser realizada de acordo com todas as suas particularidades e localização, nos moldes do art. 872 do CPC. 2. Estando evidenciada a dúvida ou mesmo indicação de defasagem acerca do valor atribuído ao imóvel avaliado, **mormente pela discrepância entre os valores chancelados pelo Oficial de Justiça e o carregado pela parte executada através de laudo elaborado por corretor de imóveis, deve-se proceder nova avaliação do bem por um expert, nos moldes do artigo 873 do Código de Processo Civil, com o escopo de apurar-se o real valor do imóvel.** 3. Como o processo não é um fim em si mesmo mas meio de efetividade da justiça e existindo havendo dúvidas quanto ao valor atribuído ao bem, impõe-se a necessidade de realização de uma nova perícia por perito (profissional habilitado), a ser custeada pela parte executada/agravante que a solicitou. Agravo de instrumento conhecido e provido. Decisão reformada. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5135970-89.2022.8.09.0000, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR ITAMAR DE LIMA, 3ª Câmara Cível, julgado em 04/05/2022, DJe de 04/05/2022)(Grifei)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL. LAUDOS DO OFICIAL DE JUSTIÇA E PARTICULAR. VALORES DISCREPANTES. POSSIBILIDADE DE ERRO NA AVALIAÇÃO. FUNDADA DÚVIDA SOBRE O VALOR REAL DE MERCADO DOS BENS. REALIZAÇÃO DE NOVA AVALIAÇÃO POR PERITO. **Havendo discrepância significativa entre o laudo particular apresentado pela parte e o auto de avaliação por oficial de justiça avaliador e visando afastar a possibilidade de erro e a fundada dúvida do julgador, por cautela, nova avaliação deverá ser realizada, por profissional técnico habilitado, a fim de averiguar o real valor de mercado do bem penhorado.** RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO REFORMADA. (TJGO, AI nº 5470112-51.2019.8.09.0000, Rel. JAIRO FERREIRA JUNIOR, 6ª Câmara Cível, julgado em 15/11/2019, DJe de 15/11/2019) (Grifei)

A propósito, o enunciado da Súmula 26 deste Tribunal de Justiça:

Súmula 26 - A realização de nova avaliação de bem penhorado depende de prova documental relevante.

Nesse contexto, preenchido o disposto nos incisos I e III do artigo 873 do Código de Processo Civil, merecem ser acolhidas as razões da insurgência, porquanto demonstrada a possibilidade de erro na avaliação e a fundada dúvida sobre o real valor do bem, considerando-se a exagerada discrepância entre os valores atribuídos ao imóvel pelos oficiais de justiça avaliador na primeira avaliação e pelo laudo apresentado por outro oficial de justiça na segunda avaliação.



Outrossim, na busca da verdade real e para que a execução não traga prejuízos às partes, mostra-se prudente a nomeação de perito (profissional técnico habilitado) para a realização de novo laudo de avaliação do bem objeto da penhora (art. 870, parágrafo único, do CPC).

Na confluência do exposto, **conheço do presente agravo de instrumento e confiro-lhe provimento** para, em reforma à decisão agravada, determinar a incidência do reajuste do valor do aluguel conforme previsto na cláusula 7ª do contrato, sem prejuízo da incidência da atualização monetária e juros de mora sobre o débito; determinar a incidência da multa prevista na cláusula 22ª, sendo os meses faltantes tendo como termo inicial novembro/2016 e termo final agosto/2023; declarar que não se aplica aos fiadores a novação a que se refere o art. 59, caput, por força do que dispõe o art. 49, § 1º, todos da Lei n. 11.101/2005 (Tema Repetitivo 885 do STJ), de modo que não deve ser compensados os valores inscritos nos quadros da recuperação judicial em favor dos garantidores; e determinar a elaboração de nova avaliação da gleba de terras penhorada, por profissional técnico habilitado, para melhor aferir o valor real de mercado do bem.

É como voto.

Goiânia, 08 de abril de 2024.

Desembargador **JEOVÁ SARDINHA DE MORAES**

Relator

(362/LRF/N)

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5040655-63.2024.8.09.0000

COMARCA DE GOIÂNIA

AGRAVANTE: MARISTA PARTICIPAÇÕES

AGRAVADOS: ANTÔNIO CÉSAR TEIXEIRA E OUTROS

RELATOR: DESEMBARGADOR JEOVÁ SARDINHA DE MORAES

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. FIADORES. NOVAÇÃO. INAPLICABILIDADE. TEMA 885 DO STJ. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. IMPUGNAÇÃO. ART. 873 DO CPC. SÚMULA 26 DO TJGO. ACOLHIMENTO. DOIS LAUDOS DISTINTOS LAVRADOS POR OFICIAIS DE JUSTIÇA. VALORES DISCREPANTES. POSSIBILIDADE DE ERRO NA AVALIAÇÃO. NECESSIDADE DE AVALIADOR ESPECIALIZADO. 1. Hipótese em que o locatário deixou de pagar os aluguéis e, extinto o contrato, manteve-se na posse do imóvel por vontade alheia ao interesse do locador, cabendo-lhe, assim, o pagamento, não só dos aluguéis vencidos até a extinção do contrato, como dos que vencerem depois disso até a efetiva devolução dos bens. Em relação ao valor do aluguel, deve ser mantido o valor estabelecido na forma contratual, como pretendido pelo recorrente. 2. A redação da cláusula 20ª do contrato demonstra que a multa rescisória tem como base de cálculo o valor do aluguel na data da rescisão multiplicado pelo número de meses faltantes para a data predeterminada para encerramento do vínculo contratual. Tal qual escrito, observa-se a criação de um mecanismo indenizatório pela frustração da legítima expectativa de recebimento dos aluguéis até a data do seu termo final (15/08/2023), caso o pacto não tivesse findado de forma prematura. 3. Na execução, o depósito efetuado a título de garantia do juízo não isenta o devedor do pagamento dos consectários de sua mora, conforme previstos no título executivo, devendo-se, quando da efetiva entrega do dinheiro ao credor, deduzir do montante final devido o saldo da conta judicial (Tema 66 do STJ). 4. A recuperação judicial do devedor principal não impede o prosseguimento das execuções nem induz suspensão ou extinção de ações ajuizadas contra terceiros devedores solidários ou coobrigados em geral, por garantia cambial, real ou fidejussória, pois não se lhes aplicam a novação a que se refere o art. 59, caput, por força do que dispõe o art. 49, § 1º, todos da Lei n. 11.101/2005 (Tema 885 do STJ). 5. Hipótese em que, havendo grande divergência entre as avaliações realizadas pelo oficial de justiça sobre o mesmo bem em dois processos de execução distintos, cabia ao magistrado, dentro do seu poder de condução do processo, determinar a reavaliação a fim de se evitar a arrematação por preço vil. 6. Na busca da verdade real e para que a execução não traga prejuízos às partes, mostra-se prudente a nomeação de perito



(profissional técnico habilitado) para a realização de novo laudo de avaliação do bem objeto da penhora (art. 870, parágrafo único, do CPC).
AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5040655-63.2024.8.09.0000**, acordam os componentes da Primeira Turma Julgadora da Sexta Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade de votos, **em conhecer do Agravo de Instrumento e dar-lhe provimento** nos termos do voto do relator.

Votaram com o relator a Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis e a Dra. Stefane Fiúza Cançado Machado, substituta do Desembargador Jairo Ferreira Júnior.

Presidiu a sessão a Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis.

Fez-se presente como representante da Procuradoria Geral de Justiça a Dra. Eliane Ferreira Fávaro.

Goiânia, 08 de abril de 2024.

Desembargador **JEOVÁ SARDINHA DE MORAES**

Relator

(G)