



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GAB. DESEMBARGADOR LEANDRO DOS SANTOS

DECISÃO MONOCRÁTICA

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0005471-49.2012.815.0271

RELATOR : Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
APELANTE : Alcides Balbino da Silva e Alcides Balbino da Silva ME
ADVOGADO : João Barboza Meira Junior
APELADO : Distribuidora Picuiense de Bebidas Ltda
ADVOGADOS : Lucas Clemente de Brito Pereira e Dijaniellyeson Monteiro Nóbrega
ORIGEM : Juízo da Comarca de Picuí-PB
JUIZ : José Jackson Guimarães

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À ARREMATACÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DO ARREMATANTE. PRELIMINAR DE INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO DEPRECADO. REJEIÇÃO. MÉRITO. ARREMATACÃO POR PREÇO VIL. CRITÉRIO ESTABELECIDO NO EDITAL DA PRAÇA. NÃO ACEITAÇÃO DE PREÇO INFERIOR A 60% DO VALOR DO IMÓVEL. NORMA QUE DEVE SER SEGUIDA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. SEGUIMENTO NEGADO AO RECURSO.

- Embora o legislador não tenha definido o que seria “preço vil”. No caso concreto, não há margens para dúvidas, considerando que o Edital da praça foi expresso no sentido de que seria tido por vil os lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação do bem, não tendo o Apelante impugnado o Edital no tempo oportuno. Seguimento negado ao Apelo.

Vistos, etc.

Trata-se de Apelação Cível (fls. 140/155) interposta por Alcides Balbino da Silva e Alcides Balbino da Silva ME, inconformados com a sentença proferida pelo Juiz da Comarca de Picuí – PB, que julgou procedente em parte os Embargos à Arrematação opostos pela executada Distribuidora Picuiense de Bebidas Ltda.

Ao sentenciar, o magistrado declarou insubsistente o preço e a arrematação levados a efeito nos autos da carta precatória nº 4140-32.2012.815.0271, por entender vil o preço pelo qual o Embargado/Apelante arrematou o bem penhorado em hasta pública (fls. 128/132), condenando-o, ainda, ao pagamento das custas e honorários advocatícios, estes fixados no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais), nos termos do art. 20, §§3º e 4º do CPC.

Nas razões recursais, os Apelantes suscitaram, preliminarmente, a incompetência do Juízo deprecado para julgamento dos Embargos à Arrematação.

Alegaram, ainda, a preclusão da matéria no que se refere à impugnação ao valor da avaliação do bem arrematado, afirmando que a lei não autoriza nova avaliação do bem, quando o pedido tenha sido formulado somente após a arrematação deste.

No mérito, sustentam que o imóvel, cuja avaliação foi de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), foi arrematado pelo montante de R\$510.000,00 (quinhentos e dez mil reais), em segunda praça, ou seja, 51% (cinquenta e um por cento) da avaliação, argumentando que o preço só se caracteriza “vil” quando a arrematação não alcança 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

Pleiteiam, assim, a reforma da sentença para que sejam julgados improcedentes os Embargos à Arrematação (fl. 155).

Contrarrazões às fls. 158/171.

Instada a se pronunciar, a Procuradoria Geral de Justiça opinou pela rejeição da preliminar de incompetência do juízo deprecado, deixando de se pronunciar sobre o mérito, por não vislumbrar interesse público.

É o relatório.

DECIDO

DA PRELIMINAR DE INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO DEPRECADO PARA JULGAMENTO DOS EMBARGOS À ARREMATACÃO

O Apelante argui, preliminarmente, que o Juízo deprecado seria incompetente para julgar os Embargos à Arrematação, cuja competência pertenceria ao Juízo da 5ª Vara Federal.

O artigo 747 do CPC dispõe:

Art. 747. Na execução por carta, os embargos serão oferecidos no juízo deprecante ou no juízo deprecado, mas a competência para julgá-los é do juízo deprecante, salvo se versarem unicamente vícios ou defeitos da penhora, avaliação ou alienação dos bens.

No caso dos autos, os Embargos ofertados pela Distribuidora Picuiense de Bebidas Ltda versam sobre irregularidade na arrematação do imóvel levado à hasta pública por meio de carta precatória, argumentando que o preço do lance oferecido pelo arrematante Alcide Balbino da Silva deve ser considerado vil, porque atingiu apenas 51% do valor da avaliação defasada do imóvel.

Desse modo, tratando os Embargos exclusivamente de nulidade da alienação do bem levado à hasta pública perante o juízo deprecado, é deste a competência para julgá-los.

Nesse sentido é o enunciado da Súmula 46, do STJ:

“Na execução por carta, os embargos do devedor serão decididos no juízo deprecante, salvo se versarem unicamente vícios ou defeitos da penhora, avaliação ou alienação dos bens”.

A propósito:

RECURSO DE APELAÇÃO. PRECATÓRIA. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. PRELIMINAR. NULIDADE DA SENTENÇA INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO DEPRECADO. AFÁSTADA. EMBARGANTES QUE ALEGAM DIVERSAS NULIDADES. INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO. DESAPEGOS A FORMALIDADES. INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR. PREÇO VIL. NÃO CONFIGURADO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. **Nos termos do art. 747 do CPC, o juízo deprecado tem competência para apreciar os incidentes relacionados com a penhora, avaliação e arrematação.** "Além da Lei, o juiz tem compromisso também com a Justiça e com a função social do processo, para que ele não se torne um instrumento de restrita observância da forma e se distancie da necessária busca da verdade real, daí ser necessário coibir exagerado formalismo. " (Informativo nº 412/STJ - Min^a Nancy Andrighi) De acordo com a sistemática trazida pela Lei nº 11.382, de 2006, a intimação do devedor se dará por intermédio de seu advogado e, quando não tiver procurador constituído nos autos, por meio de mandado, carta registrada, edital ou outro meio idôneo. Muito embora não exista um consenso sobre o conceito de "preço vil", a verdade é que inúmeros julgados existem, inclusive do Colendo Superior Tribunal de Justiça, de que só se considera preço vil aquele que for inferior (e não igual) a sessenta ou mesmo cinquenta por cento do valor da avaliação. (TJMS; AC-Ex 2010.023832-5/0000-00; Cassilândia; Terceira Turma Cível; Rel. Des. Oswaldo Rodrigues de Melo; DJEMS 03/06/2011; Pág. 22)

Isto posto, rejeito a arguição de incompetência do juízo deprecado.

DA PRECLUSÃO DA FACULDADE DE IMPUGNAR O VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Observa-se que um dos pedidos do Embargante foi a alteração do valor de avaliação do imóvel em R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) para elevá-lo a R\$1.750.000,00 (um milhão e setecentos e cinquenta mil reais), sob o argumento de estar defasado o preço do imóvel.

Todavia, o magistrado não apreciou esta questão por entender ser afeta ao juízo da execução (juízo deprecante), como se vê do trecho a seguir transcrito da sentença (fl. 130):

“Com relação ao novo preço de avaliação do bem, não é possível sua decisão nestes embargos a arrematação, inicialmente por ser este magistrado juízo deprecante, apenas dar cumprimento, no caso específico aduz a alienação do imóvel descrito, portanto discussão sobre o valor do bem deverá ser no processo de execução e não perante esta unidade, que só analisou os presentes embargos a arrematação, por consequência lógica da carta precatória expedida, tendo em vista ser responsável por sua legalidade”.

Com efeito, o magistrado considerou vil o lance do arrematante tomando por base o valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

Desse modo, não tendo sido alterado o valor da avaliação do bem na sentença recorrida, deixo de analisar tal questão por falta de interesse recursal.

MÉRITO

Exsurge dos autos, que a União ajuizou, perante a Justiça Federal da Paraíba, execução fiscal contra a empresa ora recorrida, da qual adveio a Carta Precatória nº 0004140-32.2012.815.0271, expedida para fins de promover a alienação do bem imóvel penhorado nos autos, situado na Rua 24 de novembro, nº 47 e 49, no Município de Picuí/PB.

Compulsando os autos, constata-se que o imóvel objeto da arrematação foi levado à praça duas vezes, e, na segunda tentativa, foi arrematado pelo Apelante pelo lance de R\$510.000,00 (quinhentos e dez mil reais), ou seja, 51% do valor do bem, já que este fora avaliado em R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

A jurisprudência tem entendimento unânime de que inexistente preço vil quando a alienação atinge patamares próximos ou superiores a 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação, divergindo quanto a caracterização do preço vil quando seu valor fica em torno de 50% (cinquenta por cento). A propósito:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. ARREMATACÃO SUPERIOR A 50% DO VALOR DO IMÓVEL. VILEZA DO PREÇO. NÃO OCORRÊNCIA. ELEMENTOS DE PROVA. SÚMULAS N. 7 E 83/STJ.

1. A revisão do entendimento firmado pelo Tribunal a quo acerca da não ocorrência de vileza do preço pelo qual foi arrematado o imóvel, baseado em prova pericial e nos demais elementos juntados aos autos, demanda o necessário revolvimento do contexto fático-probatório, o que é inviável em recurso especial.

2. A caracterização de preço vil tem como parâmetro o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem.

Inexiste preço vil quando a alienação atinge patamares próximos ou superiores a 60% do valor atualizado da avaliação.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 690.974/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/09/2015, DJe 22/09/2015)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À ARREMATACÃO. MATÉRIA RELATIVA À LEGITIMIDADE AD CAUSAM. EMBARGOS DE TERCEIROS DISCUTIDOS E JULGADOS. ARTIGOS 471 E 474 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. EFICÁCIA PRECLUSIVA DA COISA JULGADA. IMPOSSIBILIDADE DE REDISCUSSÃO. APELAÇÃO CONHECIDA EM PARTE. PREÇO VIL. NÃO CONFIGURAÇÃO. CARÁTER PROTELATÓRIO. MULTA. CABIMENTO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Se a matéria afeta à legitimidade ambienta-se em embargos de terceiro com sentença proferida e transitada em julgado, infere-se que houve a oportunidade de debate e de impugnação das decisões tomadas em sentido diverso. 2. Frente à eficácia preclusiva da coisa

julgada, todas as matérias discutidas, bem como aquelas que poderiam ser discutidas porque ambientadas dentro dos limites objetivos e subjetivos da demanda (por exemplo, a questão relativa à legitimidade, à ausência de responsabilidade da ora agravante diante da autonomia em relação à pessoa do sócio e aos vícios de nulidade da constrição) revelam-se impassíveis de nova discussão, sob pena de violação à garantia constitucional da duração razoável do processo. 3. **Não há que se falar em preço vil quando a arrematação do bem alcança 60% do valor de sua avaliação.** Precedentes. 4. Comprovado o caráter protelatório dos embargos do executado apresentados, a parte deve ser condenada no pagamento da multa prevista no art. 740, parágrafo único, do CPC. 5. Apelação conhecida em parte e, na extensão, não provida. (TJDF; Rec 2015.07.1.006350-9; Ac. 916.793; Primeira Turma Cível; Rel^a Des^a Simone Lucindo; DJDFTE 12/02/2016; Pág. 129)

Entretanto, no caso concreto, observa-se que no Edital de Praça e Leilão (fls. 58/61) constou, expressamente, a descrição pormenorizada do bem, com o valor de sua avaliação (R\$1.000.000,00 – um milhão de reais – em outubro de 2009) e a advertência de que, “*caso não haja licitantes na 1ª Praça, fica designado o dia 14 de dezembro de 2012, no mesmo horário e local acima descritos, para realização da 2ª Praça, caso em que o(s) bem(ns) será(ao) alienado(s) a quem mais der, não sendo aceito, entretanto, preço vil, compreendido este o valor inferior a 60% (sessenta por cento) do preço da avaliação*” (fl.59).

Ora, o artigo 692, *caput*, do CPC, dispõe que “*não será aceito lance, que, em segunda praça ou leilão, ofereça preço vil*”.

Embora o legislador não tenha definido o que seria “preço vil”. No caso concreto, não há margens para dúvidas, considerando que o Edital da praça foi expresso no sentido de que seria tido por vil os lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação do bem, não tendo o Apelante impugnado o Edital no tempo oportuno.

Ressalte-se que o §1º do art. 685-c do CPC dispõe que “*O juiz*

fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo (art. 680), as condições de pagamento e as garantias, bem como, se for o caso, a comissão de corretagem”.

Desse modo, correta a sentença ao declarar insubsistente o preço e tornar sem efeito a arrematação levada a efeito na carta precatória nº 4140-32.2012.815.0271.

Ante o exposto, com fulcro no art. 557, *caput*, do CPC, **NEGO SEGUIMENTO AO APELO**, mantendo integralmente a sentença recorrida.

P.I.

João Pessoa, ____ de fevereiro de 2016.

Desembargador LEANDRO DOS SANTOS
Relator