

Alienação - Iniciativa particular - Requisitos estabelecidos pelo juiz - Não observância - Nulidade do procedimento - Nova avaliação do bem - Necessidade para se apurar o preço real do imóvel

Ementa: Agravo de instrumento. Alienação por iniciativa particular. Inobservância dos requisitos estabelecidos pelo juiz.

- Conforme se atesta do parágrafo primeiro do art. 685-C, incumbe ao juiz fixar a forma de publicidade, de pagamento e garantias, o preço mínimo e o valor da comissão de corretagem e responsabilidade pelo seu pagamento.

- Mesmo que a lei não tenha trazido qualquer determinação específica quanto ao procedimento da alienação por iniciativa particular, deve o juiz exigir o cumprimento dos requisitos por ele estabelecidos, sob pena de invalidar a alienação.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0702.01.026171-8/004 - Comarca de Uberlândia - Agravante: Sildon Bernardes Ferreira - Agravada: Petrobras Distribuidora S.A. - Interessados: Maria Amélia Barros Ferreira, Banco Industrial e Comercial S.A., Posto Hotel Hárpia Ltda., Rosana de Oliveira Marques, Yakasilo e Lima Ltda., Devair Rosa de Lima, em causa própria - Relator: DES. ALEXANDRE SANTIAGO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 5 de junho de 2013. - *Alexandre Santiago* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. ALEXANDRE SANTIAGO - Trata-se de agravo de instrumento interposto por Sildon Bernardes Ferreira, em face da decisão de f. 57-TJ, que homologou a nova proposta para aquisição do bem penhorado, determinando a lavratura do respectivo termo de alienação.

Inconformado, alega o agravante a inobservância de contraditório no caso dos autos, uma vez que o Juiz *a quo* apenas determinou a oitiva da agravada, impossibilitando que se manifestasse acerca da nova proposta de compra homologada. Sustenta, ainda, que a avaliação do imóvel objeto da avaliação se deu em 1º de junho de 2010, tendo-se dado a homologação da proposta após quase três anos, configurando prejuízo ao recorrente, tendo em vista o valor desatualizado do bem.

Argumenta que o preço do imóvel supera o valor do crédito executado e que a forma de pagamento homolo-

gada está em desacordo com a decisão proferida anteriormente pelo douto Magistrado, que estabeleceu o pagamento à vista. Assevera que também não foi observado o prazo pelo Juiz para alienação do bem, qual seja de 120 (cento e vinte) dias, e que não houve ampla divulgação da alienação.

Diante disso, pleiteia a atribuição de efeito suspensivo ao presente recurso e, ao fim, seja-lhe dado provimento.

O agravo foi recebido com efeito suspensivo.

Regularmente intimada, a agravada apresentou contraminuta, arguindo que foi observado o princípio do contraditório, tendo em vista a possibilidade de o agravante reagir aos atos que lhe são desfavoráveis. Afirma ser desnecessária a realização de nova avaliação, visto que não houve uma diferença exorbitante no valor do imóvel nesse período, conforme se constata na avaliação feita do mesmo bem em outro processo, sendo avaliado em R\$4.420.000,00 (quatro milhões quatrocentos e vinte mil reais), enquanto a alienação ora discutida se deu por R\$3.450.000,00 (três milhões quatrocentos e cinquenta mil reais).

É, em síntese, o relatório.

Passo a decidir.

Analisando os autos, verifica-se que pretende o agravante a reforma da decisão do douto Magistrado para revogar a homologação da nova proposta para alienação do bem penhorado, sob os argumentos de que não houve contraditório, não foi dada ampla publicidade, é necessária nova avaliação do bem, e a homologação não atendeu aos requisitos estabelecidos pelo Juiz na decisão proferida anteriormente.

Pois bem.

Quanto ao argumento de que não houve contraditório, não foi dada ampla publicidade, bem como a homologação não atendeu os requisitos estabelecidos pelo Magistrado, imprescindível a elaboração de uma análise acerca do procedimento da alienação por iniciativa particular.

A alienação particular é cabível quando não for de interesse dos exequentes e de outros legitimados a adjudicação do bem penhorado, devendo o credor requerer a alienação prevista no art. 685-C do CPC, *in verbis*:

Art. 685-C. Não realizada a adjudicação dos bens penhorados, o exequente poderá requerer sejam eles alienados por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor credenciado perante a autoridade judiciária.

§1º 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.

Conforme se verifica do parágrafo primeiro do mencionado artigo, incumbe ao juiz fixar a forma de publicidade, de pagamento e garantias, o preço mínimo e o valor da comissão de corretagem e responsabilidade pelo seu pagamento.

Constata-se da decisão de f. 39 que o il. Magistrado a quo fixou o prazo de 120 (cento e vinte) dias para a alienação do bem, determinando, ainda, que fosse divulgada em jornais de ampla circulação - e, se possível, regional. Estabeleceu que o preço do bem não poderia ser inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação e que o pagamento deveria ser realizado em 10 (dez) dias.

Mesmo que a lei não tenha trazido qualquer determinação específica a esse respeito, deve o juiz observar fielmente os requisitos por ele estabelecidos.

Entendo que, frustrada a primeira tentativa de alienação do bem, com o vencimento do prazo fixado, deveria o Magistrado ter exigido que se cumprissem, novamente, todos os critérios fixados em decisão anterior, evitando qualquer alegação de nulidade no procedimento.

Antes de aprovar a segunda proposta, deveria ter sido providenciada nova avaliação ou, quando nada, sua atualização, além de ser novamente dada à publicidade a tentativa da venda, tendo em vista o lapso temporal decorrido entre os atos, aproximadamente três anos.

Quanto ao argumento do recorrente de que houve violação ao contraditório, a meu ver não há na legislação processual nenhuma determinação quanto à necessidade de sua intimação para se manifestar a respeito das propostas apresentadas. Isso porque, na alienação por iniciativa particular, cabe ao exequente promover a venda do bem, exigindo a lei que o julgador estabeleça condições mínimas em relação ao preço da coisa.

Dessa forma, estando as propostas em conformidade com as exigências fixadas pelo douto Magistrado, desnecessária a intimação do executado para se pronunciar a tal respeito.

Acerca dessa temática, pontua Araken de Assis:

O art. 690, § 3º, *in fine*, autoriza ao juiz acolher a 'proposta mais conveniente' na alienação em hasta pública. Interessa tornar a alienação por iniciativa particular tão ou mais flexível que a modalidade tradicional. Logo, com ou sem a concordância das partes, ao juiz se afigura lícito acolher a proposta discrepante e consumir o negócio. (ASSIS, Araken de. *Manual da execução*. 11. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 733.)

Diante disso, entendo que deve ser reformada a decisão combatida, uma vez que não observou os requisitos anteriormente fixados pelo Juiz a quo.

Acerca do argumento de ser necessária a realização de nova avaliação do bem, tendo em vista o lapso temporal transcorrido desde a última, pontue-se o que dispõe a esse respeito o art. 683, II, do Código de Processo Civil:

Art. 683. É admitida nova avaliação quando:

[...]

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

Analisando detidamente o presente caso, verifica-se que o auto de avaliação do imóvel penhorado foi feito em

1º de junho de 2010, tendo o oficial de justiça avaliado o imóvel à época em R\$ 3.400,00, 00 (três milhões e quatrocentos mil reais).

O agravante carrou aos autos, ainda, laudo de avaliação para venda, datado de 12 de abril de 2013, conforme se vê às f. 29/30, apontando o valor atual de R\$7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais) para o imóvel em questão.

A agravada, em contrapartida, argumenta que não houve significativa diferença na valorização do imóvel, baseando-se em auto de penhora e avaliação pertencentes a outro processo, no qual foi penhorado o mesmo bem, cuja avaliação indicou a quantia de R\$4.420.000,00 (quatro milhões quatrocentos e vinte mil reais), realizada em 24 de setembro de 2012.

Considerando o valor contido no auto de avaliação e penhora trazido pelo agravado, verifica-se que a alienação do bem não foi feita por preço inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação do imóvel, observando a exigência fixada pelo douto Magistrado.

No entanto, a meu ver, apesar das alegações da agravada, a última avaliação do bem penhorado se deu há longo tempo, quase três anos, mostrando-se aconselhável a realização de uma nova avaliação antes da alienação do bem penhorado, tendo em vista as flutuações do mercado imobiliário.

A esse respeito, ensina Araken de Assis:

Dentre as hipóteses contempladas no art. 683, se situa a 'fundada dúvida' sobre o valor atribuído pelo executado ao bem substituto (art. 668, parágrafo único, V). Talvez, pelo tempo decorrido, a dúvida seja uma simples decorrência da flutuação do mercado. De qualquer modo, se impõe a realização de outra avaliação, através de laudo (art. 681), com o fito de outorgar o justo valor ao bem. (ASSIS, Araken de. *Manual da execução*. 11. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, p. 611.)

Nesse sentido, já entendeu este Tribunal:

Agravo de instrumento. Execução extrajudicial. Grande decurso de tempo entre a data da avaliação e a data da alienação. Necessidade de nova avaliação. Decisão mantida. 1 - Por haver decorrido mais de 7 (sete) anos entre a data da avaliação e da alienação em hasta pública, é plausível que se determine nova avaliação, a fim de atualizar o valor do bem penhorado. 2 - A simples atualização pelo valor monetário da avaliação não traduz e não supre a avaliação imobiliária necessária. 3 - Agravo improvido. (Agravo de Instrumento Cível 1.0569.05.003150-3/001, Rel. Des. José Marcos Vieira, 16ª Câmara Cível, julgamento em 13.01.2010, publicação da súmula em 12.02.2010.)

Ementa: Processual civil. Agravo de instrumento. Execução. Reavaliação do bem penhorado. Decurso de expressivo lapso temporal desde a última avaliação do bem. Dúvida quanto ao valor atribuído pelo oficial de justiça. Nova avaliação. Cabimento. Recurso conhecido e provido. - Havendo decorrido expressivo lapso temporal desde a última avaliação do bem constrito, além de dúvida quanto ao valor atribuído pelo oficial de justiça, é de se deferir a realização de nova avaliação por perito oficial. Recurso conhecido e provido. (Agravo de

Instrumento Cível 1.0672.02.083844-3/001, Rel.º Des.º Márcia De Paoli Balbino, 17ª Câmara Cível, julgamento em 14.03.2013, publicação da súmula em 26.03.2013.)

Agravo de instrumento. Nova avaliação dos bens penhorados. Grande lapso temporal entre a avaliação e a hasta pública. Possibilidade. Preclusão. Inexistência. - Quando decorrido grande lapso temporal da avaliação do bem penhorado, impõe-se a determinação, até mesmo de ofício, de nova avaliação do imóvel, pois a anterior, em razão disso, já se encontrar defasada, não mais refletindo o real valor do imóvel, mormente se houve pedido anterior à hasta de nova avaliação, não havendo que se falar em preclusão e se houver dúvida fundada sobre o valor atribuído ao bem construído. (Agravo de Instrumento Cível 1.0024.05.830954-3/001, Rel. Des. Luciano Pinto, 17ª Câmara Cível, julgamento em 26.08.2010, publicação da súmula em 16.09.2010.)

Assim, mister a realização de nova avaliação, a fim de se aferir o preço real do imóvel, antes de sua alienação.

Dou, pois, provimento ao recurso para anular a alienação e determinar que outra tentativa seja feita após o cumprimento de todas as exigências fixadas pelo douto Magistrado *a quo* e a realização de nova avaliação do bem.

Custas, pelo agravado.

DES. BRANDÃO TEIXEIRA - De acordo com o Relator.

DES. WANDERLEY PAIVA - De acordo com o Relator.

Súmula - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO.