

**Execução - Arrematação pelo credor - Avaliação -
Lance inferior - Possibilidade - Preço vil -
Não caracterização**

Ementa: Execução - Arrematação pelo credor - Lance inferior ao da avaliação - Possibilidade - Preço vil não caracterizado - Improcedência dos embargos à arrematação - Provimento da apelação.

- Na forma do art. 690, § 2º, do CPC, não há vedação para que o exequente, em segunda praça, sem licitantes, arremate o bem penhorado por valor inferior ao da avaliação, contanto que não seja por preço vil.

- Não configura preço vil a arrematação realizada por 60% do valor atualizado da avaliação.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.05.658446-9/001 - Co-
marca de Belo Horizonte - Apelantes: José Geraldo de
Freitas e sua mulher Maria Célia da Silva Freitas -
Apelado: Banco do Brasil S.A. - Relator: DES. BATISTA
DE ABREU**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 4 de fevereiro de 2009. - *Batista de Abreu* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. BATISTA DE ABREU - José Geraldo de Freitas e Maria Célia da Silva Freitas opuseram embargos à arrematação realizada nos autos da execução proposta pelo Banco do Brasil S.A., alegando que a arrematação do imóvel penhorado possui nulidades, visto que não observou as formalidades do art. 686, VI, do CPC, relativa ao prazo entre uma praça e outra, tampouco a do art. 687, § 5º, a qual diz respeito à intimação pessoal do devedor; que o imóvel foi arrematado pelo próprio credor por R\$ 40.100,00, quando a avaliação atualizada alcançou o total de R\$ 66.758,59, devendo aquele ser considerado preço vil, pois o deságio de 39,93% causa enorme prejuízo aos executados. Requereram a procedência dos pedidos, decretando-se a insubsistência da arrematação, com a condenação do banco a arcar com o pagamento das custas e honorários advocatícios.

O embargado contestou nas f. 34/36, arguindo, preliminarmente, a intempestividade dos embargos. Quanto ao mérito, disse que os embargos não se fundam em quaisquer das hipóteses previstas no art. 746 do CPC; que o prazo do art. 686, VI, do CPC foi cumprido, não havendo qualquer vício; que os embargantes foram devidamente intimados por edital, não podendo afirmar desconhecimento das praças, na medida em que peticionaram nos autos da execução informando erro nas datas designadas; que o imóvel foi arrematado por 60% do valor da avaliação devidamente atualizado, não se estando diante de preço vil. Pugnou pela improcedência dos pedidos.

A sentença de f. 52/55 rejeitou a preliminar e julgou improcedentes os embargos, ao fundamento de que 'conforme informado na petição inicial, o deságio não teria ultrapassado 40%, sendo de 50% o percentual a partir do qual parte da jurisprudência considera como vil o preço da venda'.

José Geraldo de Freitas e Maria Célia da Silva Freitas interpõem apelação (f. 57/62), ratificando a tese da petição inicial, no sentido de ser nula a arrematação por violação ao art. 686, VI, e art. 687, § 5º, do CPC, bem como por ter-se realizado por preço vil. Requerem o provimento do recurso, para que seja declarada nula ou insubsistente a arrematação.

Contrarrazões às f. 76/79.

Extrai-se dos autos em apenso que o Banco do Brasil S.A. ingressou, em 30.05.00, com ação de execução contra José Geraldo de Freitas e Maria Célia da Silva Freitas, afirmando-se credor da importância de R\$ 18.496,12, representada por escritura pública de confissão e composição de dívidas com garantia hipotecária, tendo sido penhorado o imóvel constituído pelo apartamento 501 do Ed. Ary Caldas, situado na Rua Henrique Gorceix, nº 1.704, bairro Monsenhor Messias, avaliado, em 24.11.00, em R\$ 45.000,00 (f. 79 do apenso).

Julgados os embargos de devedor, procedeu o credor à adequação do débito à sentença naquele proferida, bem como à sua atualização, alçando o valor exequendo de R\$ 11.812,87. Designadas praças para os dias 03.02.05 e 10.02.05, peticionaram os executados na f. 121 chamando a atenção para a inobservância da norma do art. 686, VI, do CPC, ao que o Juízo *a quo* redesignou a segunda praça para 23.02.05, tendo a avaliação do bem constricto sido atualizada para R\$ 66.758,59.

Em segunda praça, foi o bem arrematado pelo credor, conforme certidão de f. 138, pelo valor de R\$ 40.100,00, o que gerou o inconformismo dos devedores via embargos à arrematação.

Primeiramente, não há falar na violação à norma do art. 686, VI, do CPC, porquanto as praças foram designadas para os dias 03.02.05 e 23.02.05, justamente com o intervalo de vinte dias previsto no dispositivo.

Por outro lado, o oficial de justiça tentou intimar os apelantes da designação da segunda praça oito vezes, dirigindo-se ao endereço onde os mesmos sempre receberam as intimações entre os dias 17 e 23 de fevereiro em horários alternados, o que torna legítima a sua intimação por edital (f. 129/132 e f. 128). De mais a mais, é inequívoco que os executados tinham ciência da data em que se realizaria a segunda praça, visto que a nova designação fora fruto da intervenção dos mesmos, conforme petição já mencionada, de f. 121.

No que toca ao valor da arrematação, registre-se, inicialmente, que não há preceito na lei adjetiva que imponha ao credor a arrematação do bem penhorado por valor não inferior ao da avaliação, impedindo o CPC, tão somente, que se faça por preço vil.

A propósito, a pacífica jurisprudência da Corte Superior:

Execução. Arrematação. 2ª praça. Participação do credor como arrematante. Preço inferior ao da avaliação. Precedentes da Corte.

1. Ambas as Turmas que compõem a 2ª Seção desta Corte entendem possível ao credor participar do leilão, ainda que sem concorrência, e arrematar o bem por preço inferior ao da avaliação, nos termos do art. 690, § 2º, do Código de Processo Civil, não configurado no acórdão preço vil.

2. Recurso especial conhecido e provido (STJ - 3ª Turma - REsp 655471/MG - Rel. Carlos Alberto Menezes Direito - j. em 15.09.05 - DJ de 1º.02.06, p. 536).

Finalmente, não se vislumbra, na espécie, exagerada desproporção entre o valor de mercado definido pelo oficial avaliador e já atualizado monetariamente - R\$ 66.758,59 - e aquele oferecido pelo arrematante - R\$ 40.100,00, equivalente a 60,07%, não restando caracterizado o preço vil apto a gerar a nulidade da venda judicial, na forma do art. 692 do CPC.

A respeito dos critérios norteadores da aferição do preço vil, leciona Costa Machado, ao comentar o art. 692:

Preço vil é o diminuto ou desprezível que não guarda a menor sintonia com o valor constante do edital de arrematação (art. 686, VI), que é, via de regra, o declarado pelo perito no seu laudo avaliatório (art. 681, II). Como se vê, a presente disposição legal não estabelece critério objetivo para a definição do que seja preço vil, razão pela qual ao juiz competirá tal definição, caso a caso, segundo seu prudente arbítrio. Consigne-se apenas, como já fizemos anteriormente, que há muito tempo o critério de 50% vem sendo observado por nossos juízes e tribunais, mas, é claro, sem força de imposição legal (*Código de Processo Civil interpretado*. Barueri, SP: Manole, 2007, p. 981).

Novamente, julgado do STJ:

Processo civil. Execução. Arrematação pelo credor. Segunda praça. Possibilidade. Único lance inferior à avaliação e à dívida. Onerosidade excessiva do devedor. Art. 620, CPC. Não-ocorrência. Preço vil não caracterizado. Precedente da turma. Peculiaridade da espécie. Recurso desacolhido.

I - A caracterização do preço vil depende das peculiaridades da espécie, não havendo um critério único e determinante, o que torna o percentual de sessenta por cento (60%) do valor da avaliação apenas indicativo da excessiva onerosidade do devedor.

II - Sem haver sido caracterizado o preço vil nem a excessiva onerosidade do devedor, não se desfaz a arrematação do imóvel pelo credor, em segunda praça, em único lance equivalente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (STJ - 4ª Turma - REsp 316329/MG - Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira - j. em 23.10.01 - DJ de 24.03.03, p. 224).

Com tais fundamentos, nego provimento à apelação.

Custas recursais, pelos apelantes, observada a gratuidade da justiça que lhes foi deferida.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES SEBASTIÃO PEREIRA DE SOUZA e OTÁVIO PORTES.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

• • •