

Embargos à arrematação - Bem - Valor de mercado à época - Divergência substancial - Perícia - Necessidade - Preço vil - Impedimento

EMENTA: Processual civil. Embargos à arrematação. Dúvida substancial sobre o valor de mercado do bem à época da arrematação. Necessidade de perícia. Preço vil. Sentença cassada.

- O colendo STJ já se posicionou no sentido de que, havendo divergência substancial sobre a avaliação de um mesmo bem, é possível ao juiz determinar sua reavaliação, com vistas a evitar a arrematação por preço vil.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0702.06.336407-0/001 - Co-marca de Uberlândia - Apelante: Tawil & Cia. Ltda. - Apelados: Lufir Comércio, Serviços e Transporte de Mercadorias Ltda. e BDMG - Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A. - Relator: DES. BRANDÃO TEIXEIRA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª 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 REJEITAR PRELIMINARES E INVALIDAR A SENTENÇA, DETERMINANDO A REALIZAÇÃO DE PERÍCIA.

Belo Horizonte, 30 de setembro de 2008. - *Brandão Teixeira* - Relator.

Notas taquigráficas

Proferiu sustentação oral, pela apelante, o Dr. Aristóteles Atheniense e, pela primeira apelada, o Dr. Ramon Moraes do Carmo.

DES. BRANDÃO TEIXEIRA - Sr. Presidente. Foi alegado da tribuna que determinada questão não havia sido suscitada nos embargos, mas entendo que é propriamente a questão da intimação do devedor, mas o desate que será dado ao processo resolverá todas essas questões.

Em mãos, recurso de apelação cível interposto por Tawil & Cia. Ltda. contra a r. sentença de f. 161/165, que, nos autos de embargos à arrematação, ajuizada pela recorrente em face do Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais (BDMG) e de Lufir Comércio, Serviços e Transporte de Mercadorias Ltda., julgou improcedentes os pedidos iniciais, ao fundamento de não se convencer sobre as irregularidades ou nulidades apontadas na inicial, quais sejam nulidade do ato por falta de intimação e defeito na avaliação sem atualização do bem.

Tawil & Cia. Ltda., irrisignada com a r. sentença, dela apelou. Sustenta: nulidade da arrematação diante

da ausência de mandato do preposto arrematante; inobservância do Agravo de Instrumento nº 1.0702.04.167511-8/001, provido pelo eg. TJMG; falta de intimação pessoal do devedor e falta de intimação dos credores com penhora gravada sobre o mesmo imóvel (f. 191/197).

Lufir Comércio, Serviços e Transporte de Mercadorias Ltda. apresentou contra-razões às f. 206/217, contestando as razões recursais.

O Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A. - BDMG apresentou contra-razões às f. 225/230.

Conheço do recurso, presentes seus pressupostos e requisitos de admissibilidade.

Cuida-se de embargos à arrematação do imóvel penhorado da ora apelante, nos autos da Precatória de nº 0702.04.167.511-8. Em 13.12.2006, a apelada Lufir Comércio, Serviços e Transporte de Mercadorias Ltda. arrematou em leilão o imóvel da apelante, conforme auto de f. 71 (apenso).

a) Alegação de inobservância do Agravo de Instrumento nº 1.0702.04.167511-8/001 afastada.

Tawil & Cia Ltda. alega que este eg. TJMG, por meio de sua 2ª Câmara Cível, dera total provimento ao Agravo de Instrumento nº 1.0702.04.167511-8/001, ou seja, reconheceu a competência do Juízo deprecado e a necessidade de nova avaliação do bem, conforme fundamentação do voto do Relator, unanimemente acolhido pelos demais Desembargadores.

Lufir Comércio, Serviços e Transporte de Mercadorias Ltda. e Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A. alegam que a matéria atinente à reavaliação do bem já estaria preclusa. A primeira apelada assevera que o direito de reavaliação do bem penhorado fora decidido em setembro de 2005, e a apelante teve ciência através de publicações posteriores, bem como por manifestação nos autos, deixando, a destempo, para recorrer somente em novembro de 2006, portanto mais de um ano após a decisão. Aduz que essa conclusão é tão verdadeira que a própria apelante, em petição de f. 32 (autos em apenso - precatória), alegou que estaria reiterando pedido anteriormente julgado.

Sem razão a apelante.

O acórdão prolatado no Agravo de Instrumento nº 1.0702.04.167511-8/001 não determinou a reavaliação do bem, limitou-se apenas a reconhecer que o Juízo deprecado era o juiz competente para julgar a necessidade ou não de reavaliação do imóvel.

Registrei, no v. acórdão do Agravo de Instrumento nº 1.0702.04.167511-8/003, o seguinte:

Pelo princípio da devolutividade estrita do agravo de instrumento, o il. Magistrado, em verdade, fora fiel ao decidido no referido agravo de instrumento (nº 1.0702.04.167511-8/001). Naquele referido agravo, a impugnação se voltara contra o entendimento de que o il. Magistrado carecia de competência para decidir sobre a avaliação do bem. Não

houve, de fato, pronunciamento sobre nova avaliação que havia sido requerida, pois o Juiz se julgara incompetente para decidir, como reconheceu o próprio agravante (f. 06-TJ). Logo, a decisão que ora se impugna no presente agravo de instrumento nada mais fez que observar o comando do v. acórdão exarado no Agravo de Instrumento nº 1.0702.04.167511-8/001.

Portanto, não há que se falar em inobservância do Agravo de Instrumento nº 1.0702.04.167511-8/001.

b) Falta de intimação pessoal do devedor e falta de intimação dos credores com penhora gravada sobre o mesmo imóvel afastada.

Tawil & Cia. Ltda. aduz que a sentença impugnada decidira pela ilegitimidade da parte devedora para suscitar a falta de intimação dos demais credores com penhora gravada no imóvel, por falta de interesse, asseverando, ainda, a r. sentença que o ato tivera ampla divulgação por editais. Sustenta a recorrente que a validade da hasta pública não é de interesse apenas do credor que promove a praça, mas também dos demais credores e do devedor, para que haja garantia da efetividade do ato e segurança jurídica das relações. Nesse sentido, alega que é de interesse público a legalidade do ato, e a desatenção quanto a algum aspecto da forma do ato, no caso a falta de intimação dos demais credores, consubstancia ilegalidade do ato, o que o torna nulo.

Lufir Comércio, Serviços e Transporte de Mercado-rias Ltda., primeira apelada, assevera que os devedores se apresentaram espontaneamente através da petição de f. 32 da precatória, dando-se por cientificados da designação das hastas públicas nos dias 29.11.2006 e 13.12.2006. Demais disso, continua a apelada, a certidão do oficial de justiça, desconhecendo o paradeiro dos mesmos, e a publicação veiculada no jornal local, anexada à f. 62 dos autos da precatória, validariam plenamente a pré-falada intimação. Quanto aos demais credores, a apelada assevera que inexistem credores sob a condição de hipotecários, mas tão-somente credores com penhoras registradas, os quais não teriam qualquer prejuízo, uma vez que somente disputarão a preferência sobre o recebimento com os demais credores, obedecendo-se à devida ordem processual de recebimento. Aliás - continua a apelada -, já fizera a devida informação da arrematação aos respectivos Juízos onde constam credores com penhoras, o que já seria suficiente.

Por sua vez, o Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A., segundo apelado, assevera que tanto a apelante, proprietária do imóvel, quanto os demais executados mudaram de endereço sem declinar nos autos da precatória em apenso ou da execução seu novo endereço. Fica claro, sustenta a apelada, que a intenção dos executados era ocultar-se para se furtar a qualquer comunicação de atos processuais, para mais tarde alegar nulidade em razão da não-comunicação a eles dos atos processuais necessários à sua defesa nos autos em que litigam. Nesse caso, conclui, não há que se falar em

invalidade da intimação por edital. Em relação à intimação dos credores, afirma, com suporte no art. 698 do CPC, que apenas é obrigatória a intimação da praça ao credor hipotecário, sendo que as penhoras constantes na matrícula do imóvel praxeado não seriam resultantes de dívida daquela natureza, já que, na referida matrícula, não constava nenhuma hipoteca sobre o imóvel.

Sem razão a apelante.

A apelante, em petição protocolada em 06.10.2006, atesta que, em 27.09.2006, fora intimada, via *Diário do Judiciário de Minas Gerais*, da designação das hastas públicas para os dias 29.11.2006 e 13.12.2006, às 12h45min, do bem imóvel penhorado (f. 32 dos autos em apenso).

Ora, inegável que a executada, há mais de 30 dias, tinha ciência pessoal das datas das hastas públicas designadas. Portanto, não há que se falar em ausência de intimação da executada, tendo em conta que ela, espontaneamente, peticionou nos autos, mostrando, inequivocamente, a ciência das hastas públicas designadas. A intimação pessoal de quem já revelara conhecimento pessoal do ato processual a ser praticado era inútil. O art. 687, § 5º, do CPC, na redação determinada pela Lei Federal nº 8.953/1994, determinava que o devedor seria intimado pessoalmente, por mandado, ou carta com aviso de recepção, ou por outro meio idôneo, do dia, hora e local da alienação judicial. Dessarte, como visto acima, a apelante sabia do dia, hora e local de praxeamento do imóvel penhorado.

Quanto aos demais credores, razão assiste à primeira apelada. Em verdade, não existem credores sob a condição de hipotecários, mas tão-somente credores com penhoras registradas, os quais não terão qualquer prejuízo, uma vez que somente disputarão a preferência sobre o produto da arrematação em rateio com os demais credores, obedecida a devida ordem de prelação das penhoras (art. 711 do CPC).

Embora a norma do art. 698 do CPC vigente à época da arrematação (13.12.2006) só se refira a credor hipotecário e senhorio direto e a atual disposição tenha incluído credores com penhoras averbadas, não se verifica, *in casu*, qualquer nulidade. O texto atual apenas determina que não se efetuará a adjudicação ou alienação de bem do executado sem que da execução seja cientificado, por qualquer modo idôneo e com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência, o senhorio direto, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

Ora, a norma se dirige ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução, não ao executado. A nulidade da arrematação é ineficaz em relação ao credor com penhora anteriormente averbada não em relação ao executado e arrematante.

Demais disso, a arrematante, ora primeira apelada, sustenta, nos autos, que informou à Fazenda Nacional (execução fiscal), junto à Vara Federal de Uberlândia, e a Nehmetallah Wadih Mansour (ação de execução), junto à 4ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia, sobre a arrematação realizada.

Enquanto pendente o pagamento ao credor que promoveu a execução onde ocorreu a praça, era útil a intimação dos credores com penhoras averbadas para deduzirem sua preferência. Houve sanação útil pelo arrematante.

Logo, mesmo admitindo o disposto no art. 698 do CPC, em sua redação atual, correta a r. sentença que considerou a ilegitimidade da devedora em requerer a nulidade da arrematação por falta de intimação dos credores com penhora gravada sobre o mesmo imóvel. Houve sanação útil pela arrematante.

c) Nulidade da arrematação por ausência de procuração do preposto arrematante.

Tawil & Cia. Ltda., ora apelante, alega ilegitimidade do Sr. Agenor Pádua Vilela Neto para participar de hasta pública oferecendo lance e arrematando bens em nome da apelada arrematante. Sustenta que o Sr. Agenor não é sócio da empresa (f. 147) e que a procuração a ele conferida (f. 146) pelas sócias data de 27.12.2006, enquanto a arrematação ocorreria em 13.12.2006.

Lufir Comércio, Serviços e Transporte de Mercadorias Ltda., primeira apelada, assevera que a apelante pretende enquadrar a arrematação feita pelo procurador da empresa apelada na condição do art. 661, § 1º, do Código Civil, sem qualquer razão, tendo em conta que o mandatário da apelada, em seu nome, adquiriu, comprou e arrematou um bem. Demais disso, essa discussão poderia ter sido poupada, uma vez que o art. 662 do Código Civil poria fim a qualquer devaneio da apelante.

Alega que a ratificação da arrematação realizada, no dia 13.12.2006, pelo Sr. Agenor de Pádua Vilela resultou de ato inequívoco (parágrafo único do art. 662), uma vez que efetivamente a apelada efetuara o depósito bancário judicial, no valor de R\$ 330.158,40. Não obstante tal fato, assevera que anexou as procurações de ratificação dadas pelas sócias da empresa arrematante, conforme permissivo legal (primeira parte do parágrafo único do art. 662 do CC/2002), ali especificando poderes ao arrematante, imóvel arrematado, valor do lance, tudo retroagindo-se à data em que ocorreu a hasta pública.

Com razão a primeira apelada.

A ratificação, por expressa disposição legal, há de ser expressa, ou resultar de ato inequívoco, e retroagirá à data do ato (art. 662, parágrafo único, do CC/2002). Constatam-se, nos autos, as duas situações vertidas na legislação.

A ratificação da arrematação realizada no dia 13.12.2006 pelo Sr. Agenor de Pádua Vilela, em verdade, resultou de ato inequívoco do mandante, uma vez que efetivamente a apelada efetuara o depósito bancário judicial, no valor de R\$ 330.158,40.

Por outro lado, as procurações de f. 218/219, outorgadas pelas Sr.ªs Fernanda Pereira Carneiro e Luciana Pereira Vilela Portilho, na qualidade de sócias da empresa Lufir Comércio, Serviços e Transporte de Mercadorias Ltda. com poderes específicos para ratificar, nos termos da legislação, os atos praticados pelo outorgado, quanto à arrematação por este feita, em 13 de dezembro de 2006, têm o condão de regularizar a situação da arrematação do imóvel.

Portanto, em regra, não há que se falar em anulação da arrematação por falta de poderes especiais (procuração) do mandatário (preposto arrematante). Não há justificativa razoável para anular arrematação por falta de procuração, mormente quando ausente prejuízo, como tem advertido a jurisprudência:

Civil. Processual civil. Embargos à arrematação. Advogado. Procuração. Nulidade. Inocorrência. Ausência de prejuízo. Credor hipotecário. Preferência. Necessidade de depositar o lance.

I - Não tendo o recorrente demonstrado qualquer prejuízo pelo fato de o advogado do arrematante não ter procuração com poderes especiais, não se decreta a nulidade pretendida. Não se tratando de nulidade *pleno iure* nem havendo cominação de nulidade, devem ser considerados válidos e eficazes os atos que, mesmo realizados à margem das prescrições legais, tenham alcançado a sua finalidade e não tenham redundado em efetiva lesão.

II - O credor arrematante só está obrigado a depositar o valor de seu lance, na medida em que este exceder seu crédito.

III - Recurso não conhecido (REsp 140.570/SP - Rel. Ministro Waldemar Zveiter - Terceira Turma - j. em 04.02.1999 - DJ de 05.04.1999, p. 124).

Portanto, deve o recorrente demonstrar algum prejuízo pelo fato de o advogado da arrematante não ter procuração com poderes especiais, para que se possa decretar a nulidade pretendida.

Acontece que, no presente feito, o prejuízo pode decorrer não da procuração outorgada, mas da venda muito abaixo do valor de mercado do bem imóvel praxeado à época de tal ato, razão pela qual, além de se poder razoavelmente rejeitar tal alegação de nulidade, ela estaria prejudicada pela apreciação da alegação seguinte, de nulidade por oferta e aceitação de preço vil.

Enfim, rejeita-se também a alegação de nulidade por falta de procuração do preposto da arrematante.

d) Nulidade da arrematação - preço vil.

Aqui, sim, reside, *data venia*, o ponto fundamental para a solução da lide. Saber, de fato, se houve arrematação por preço vil.

Dada a inexistência de critérios legais objetivos para a conceituação do "preço vil", repudiado pelo sistema processual em vigor, por enriquecimento indevido em detrimento do executado, fica a sua aferição na dependência de circunstâncias peculiares do caso concreto, acentuando a jurisprudência que a nulidade da

arrematação pode ser declarada de ofício pelo juízo ou a requerimento do interessado, por simples petição, nos próprios autos da execução, dispensada a oposição dos embargos à arrematação (REsp 100706/RO - Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira - Quarta Turma - j. em 29.10.1998 - DJ de 1º.03.1999, p. 319).

Em verdade, a leitura dos autos não permite chegar a uma conclusão segura quanto à ocorrência de arrematação a preço vil ou não. Por outro lado, não há elementos verossímeis que autorizem dizer se a apelante agiu de boa ou de má-fé.

A r. sentença assevera:

[...] o pedido de nova avaliação foi decidido em 02 de setembro de 2005 (f. 25), quando, retornando o processo para continuidade, designadas as datas para praças (f. 26 e 29, regularmente intimada a parte embargante, limitou-se a reiterar o pedido de reavaliação, pedido protocolizado em 06.10.2006 (f. 164).

Data venia, a apelante, à f. 32 dos autos da execução, por carta, não se limitou a reiterar o pedido de reavaliação. Pelo lapso temporal entre a avaliação realizada pelo oficial de justiça e a hasta pública, razoável que a apelante pleiteasse a atualização do bem imóvel penhorado, mormente quando, na época da avaliação, peticionara nos autos, demonstrando que a avaliação realizada estava muito aquém do valor de mercado do bem constrito (f. 16/20 dos autos em apenso).

Adverte a jurisprudência que, tendo decorrido lapso considerável de tempo entre a avaliação e a arrematação, pode ser necessária a reavaliação do bem penhorado (art. 683, II, CPC), a fim de se evitar a sua alienação por preço vil (STJ - 1ª Turma - REsp 117.156/SP - Rel. Min. Milton Luiz Pereira - j. em 18.11.1999 - DJ de 08.03.2000, p. 47).

Esse é o caso dos autos, tendo em conta que não se pode afirmar, com segurança, se o bem imóvel fora arrematado por preço vil.

Os esclarecimentos do oficial de justiça, *data venia* de seu laborioso mister, não trazem elementos suficientes para determinar se houve ou não erro na avaliação. Adverte-se que não se trata de questionar o ofício do oficial de justiça. Trata-se, em verdade, de reconhecer a dúvida patente sobre o valor de mercado do bem arrematado à época do priceamento. Quando, contemporaneamente à avaliação, a apelante contrapõe ao valor do imóvel avaliado valores outros bem superiores, natural a realização de perícia mais aprofundada, justamente para se evitar o enriquecimento ilícito.

○ il. Magistrado asseverou:

Aliás, apenas por argumentar, a recessão no mercado imobiliário tem sido de efeito repressivo à valorização de bens imóveis, quando muito, mantenedora do preço, senão com relevante desvalorização no decorrer do tempo. Esse é um fenômeno público e notório. O valor imobiliário estabilizou-se no tempo, sobressaindo maior oferta de venda que de compra.

Conseqüentemente, inaplicáveis os índices de correção da moeda (f. 164).

Data venia, tratando-se de bem imóvel certo e determinado, mais prudente que eventual perícia confirmasse a notoriedade do referido fato, que, se notório para o juiz, pode não ser para outros que interfiram no processo. Ora, *ad argumentandum*, pode ser que o bem constrito tenha fugido à regra e se valorizado durante o lapso de tempo da avaliação e da hasta pública, ou, como quer a apelante, que a avaliação já não espelhasse o valor de mercado, à época ("valor médio das três avaliações", f. 16 do apenso).

Sobre o assunto, o col. STJ já se posicionou no sentido de que, havendo divergência substancial sobre a avaliação de um mesmo bem, é possível ao juiz determinar sua reavaliação, com vistas a evitar a arrematação por preço vil. Precedente: REsp 550.497/PB, Relatora Ministra Eliana Calmon, DJ de 05.09.2005 (REsp 1020886/RS - Rel. Ministro Francisco Falcão - Primeira Turma - j. em 17.04.2008 - DJe de 15.05.2008).

Enfim, se o executado alega fundamentadamente, com base em avaliações particulares, que houve arrematação por preço vil, ao Judiciário impõe-se o dever ético de apurar se tal ocorreu, com o fim de excluir a possibilidade de alguém auferir ganhos imoderados ou de que o executado não seja apenas expropriado, mas espoliado, por ato praticado em juízo.

Com essas considerações, tendo em conta o compromisso constitucional do justo processo, razoável que se proceda à realização de perícia para a apuração do valor de mercado do imóvel arrematado à época da arrematação, com o retorno dos autos ao Juízo de origem.

Conclusão.

Isso posto, de ofício, casso a sentença para determinar a realização de perícia para a apuração do valor de mercado do imóvel arrematado à época da arrematação.

DES. CAETANO LEVI LOPES - Anoto que ouvi, com atenção, as sustentações orais e, no que respeita às preliminares, são questões processuais realmente secundárias e não merecem acolhimento. Em relação ao preço vil, conforme acaba de assinalar o eminente Relator, o Poder Judiciário não pode cancelar enriquecimento sem causa em detrimento de terceiro, no caso, do devedor. Nessa situação, cumpre, realmente, perquirir pela verdade real, inclusive com o permissivo da 2ª parte do art. 130 do CPC; o juiz não deve substituir a parte na produção de prova, mas deve, sim, procurar a complementação da prova para que a decisão seja a mais justa possível.

Com essas observações, acompanho o eminente Relator, para, também, invalidar a sentença e determinar a perícia.

DES. CARREIRA MACHADO - Sr. Presidente. Também entendo, como o eminente Relator e também

como V. Ex.^ª, que matéria como a destes autos não tem preclusão, penso que é de ofício, e, realmente, se existente essa dúvida, temos que perquiri-la.

Ponho-me de acordo.

Súmula - REJEITARAM PRELIMINARES E INVALIDARAM A SENTENÇA, DETERMINANDO A REALIZAÇÃO DE PERÍCIA.

...