

Avaliação de bem de leilão deve ser feita próximo à expropriação

A avaliação do bem de leilão deve ser feita em momento próximo à expropriação para manter a contemporaneidade da aferição do valor. A decisão é da 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, ao negar o recurso da empresa Barros Comércio e Conservação de Áreas Verdes Ltda. A empresa queria ter como base o valor obtido em reavaliação do imóvel realizada 17 meses após a primeira avaliação.

O ministro Humberto Martins afirma que a avaliação deve ser feita em momento próximo à expropriação, já que fatores externos podem influenciar na variação do preço do objeto, tais como a valorização do mercado imobiliário ou o reajuste dos índices inflacionários. Por esse motivo ressalta que deve ser considerada válida a primeira avaliação, feita em julho de 2004, e que chegou ao valor de R\$ 200 mil, e não a cifra obtida 17 meses depois, de R\$ 225.312.

O imóvel estipulado na primeira avaliação em R\$ 200 mil foi arrematado por R\$ 102 mil, correspondente a 51% do valor do bem. O leilão foi realizado na 1ª Vara Federal do Juizado Especial Federal Cível de Foz do Iguaçu (PR).

Houve embargos à arrematação e, 17 meses após a primeira avaliação, o juiz decidiu reavaliar o imóvel. O valor aumentou para mais de R\$ 225 mil. Com o novo laudo, a empresa questiona a quantia paga na arrematação, relativa a 44% do valor total do bem, inferior à metade do valor da avaliação, o que afronta o artigo 492 do CPC.

A empresa entrou com recurso no Tribunal Regional Federal da 4ª Região, questionando o valor obtido pelo imóvel no leilão, alegando que o preço obtido foi vil.

Ao examinar a questão, o TRF-4 decidiu que o valor do imóvel é o da primeira avaliação e, uma vez que esta não foi questionada no momento oportuno, ocorreu a preclusão.

A empresa recorreu ao STJ, sustentando que o arrematador do imóvel no leilão é uma juíza e exerce suas atividades onde o bem foi arrematado, o que não seria possível nos termos do então vigente artigo 690 do Código de Processo Civil e do artigo 497 do Código Civil.

O ministro Humberto Martins entendeu que, não havendo influência direta, nem mesmo eventual, em face da incompetência absoluta de uma juíza do Trabalho de interferir em atos processuais desenvolvidos na Justiça Federal comum, não há porque impedir a participação dela no leilão e a arrematação do bem. *Com informações da Assessoria de Imprensa do Superior Tribunal de Justiça.*

Resp 1.103.235

Date Created

24/04/2009