



Mudanças na lei trazem divergências na doutrina sobre bem penhorado

Após as relevantes mudanças no processo de execução trazidas pela lei n. 11.680/06, principalmente no que tange os atos expropriatórios, com a alteração na sua ordem de realização e a introdução da alienação por iniciativa particular, algumas divergências surgiram na doutrina e na jurisprudência acerca da arrematação do bem penhorado por parte do exequente, além da vinculação de tal arrematação ao valor da avaliação. Este é, pois, o tema tratado no presente artigo, que, passando por uma breve análise do procedimento e dos institutos abordados pelas alterações legislativas, objetiva ponderar sobre a possibilidade e os limites da arrematação do bem penhorado pelo credor da execução.

Inicialmente, cumpre trazer à baila a introdução, pela lei n. 11.780/06, do procedimento de adjudicação como forma expropriatória precípua de satisfação do crédito do exequente, previsto antes da arrematação na ordem dos incisos do artigo 685-A do Código de Processo Civil e analisar as consequências trazidas por essa alteração.

Forma de satisfação do crédito, a adjudicação consiste em ato de expropriação executiva em que o próprio bem penhorado se transfere para o credor, por iniciativa deste. Conforme exposto acima, antes da reforma propalada pela lei n. 11.680/06, a adjudicação só podia ocorrer após a realização de arrematação frustrada. Após a reforma, alterou-se a ordem de preferência dos atos, cabendo ao credor escolher entre as formas de expropriação oferecidas pela lei. Caso ele não se manifeste pelas formas especiais – adjudicação, alienação por iniciativa particular – o bem é designado para hasta pública.

Em razão de a adjudicação possibilitar ao credor a aquisição do bem sem sua disponibilização a terceiros e ter como imposição legal o valor mínimo equivalente ao valor da avaliação^[1] realizada pelo oficial de justiça, alguns entendem não ser lícito ao exequente a participação no procedimento de arrematação, caso não exerça seu direito de adjudicar no momento oportuno. Outros entendem, ainda, que a regularidade da participação do credor no procedimento de arrematação está adstrita à hipótese de oferecimento de lance maior ou igual ao valor da avaliação^[2].

Ousamos, todavia, discordar de tais posições. Da primeira, discorda-se pelo simples fato de a lei não vedar, em momento algum, a participação do credor no procedimento de arrematação. De fato, não há qualquer expressão nos artigos que regulam a matéria que leve a crer que o fato de o legislador ter oferecido ao credor da execução a possibilidade precípua de adjudicação do bem enseja a vedação de sua participação no momento em que este for levado à hasta pública. Não é porque a lei lhe faculta a adjudicação que lhe vedaria a arrematação. Assim, conclui-se que todas as pessoas não proibidas pelo artigo 690-A, estando na livre disposição de seus bens, podem lançar, ou seja, participar da arrematação.

No que tange ao valor da arrematação, a única limitação imposta pela legislação é, ao nosso ver, a vedação de aquisição por preço vil. Não há, pois, que se falar em equivalência do valor da arrematação ao valor da avaliação quando este for realizado por parte do exequente^[3].

Isto porque, ao contrário do que ocorre no procedimento de adjudicação, a arrematação é aberta ao



público em geral, trazendo a possibilidade de concorrência pela aquisição do bem. Ficará com o bem aquele que oferecer o maior lance entre os participantes. Donde se conclui que, da mesma forma em que a concorrência pode ser benéfica ao executado, possibilitando o pagamento por parte dos licitantes de valor maior do que o da avaliação, também pode ser financeiramente vantajosa ao arrematante, seja pela quantidade diminuta de participantes, seja pelo oferecimento de valores inferiores ao da avaliação por aqueles que participarem. E o credor da execução^[4], sendo um participante como qualquer outro, deve se apropriar da eventual vantagem assim como se submeteria a uma desvantagem na hipótese de valorização do bem.

Assim, o lance do credor não está atrelado ao valor da avaliação na hipótese de arrematação, sendo que isso só ocorre na adjudicação em razão da ausência de concorrência inerente a este procedimento. O piso em relação ao valor do lance da arrematação deve se verificar, pois, em relação à caracterização de preço vil, o que, segundo construção jurisprudencial, ocorre quando for oferecido valor inferior a 50% do valor atualizado da avaliação.

[1] *“A exigência de que a adjudicação se realize por ‘preço não inferior ao da avaliação’ tutela, às evidências, o interesse do executado. Foi o que proclamou, no direito anterior, a 4ª Turma do STJ: ‘A adjudicação somente pode ser deferida se o exequente oferece preço não inferior ao da avaliação constante no edital’”*. (ASSIS, Araken de. Manual da Execução. Revista dos Tribunais: São Paulo, 2007, p. 721)

[2] *“Embargos à arrematação. Não é lícito ao credor, em não havendo concorrência, arrematar o bem, em segunda praça, por preço inferior ao da avaliação, notadamente quando há séria dúvida sobre o valor real do imóvel. inteligência do art. 714, do CPC.”* (TJRS, Ap. Cível Nº 70017314998, rel. Des. José Aquino Flores de Camargo, DJ 8/11/06).

[3] Neste sentido, já decidiu reiteradamente o STJ: REsp 184717/SP de 1º/3/99; AgRg no Ag 794892/DF de 06/02/2007; REsp 316329/MG, de 23/10/2001.

[4] *“Fundamentalmente, o credor se equipara a qualquer pretendente, apostando em adquirir o bem em condições mais vantajosas, na arrematação, em lugar de adjudicar pelo valor da avaliação. E nenhum prejuízo provoca ao devedor, adquirindo em hasta pública o bem penhorado pelo maior lance, porque, não fosse ele o arrematante, outro adquiriria o bem por ainda menor. Assim, não incide na espécie do art. 620”*. (Op. cit., p. 752)

Date Created

22/05/2009