



Bens não podem ser reavaliados após leilão para aferir valorização

Depois de realizado o leilão, os bens não devem ser reavaliados para adequação de preços. A conclusão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça. O caso foi analisado em razão de uma dívida da Indústria Comércio e Distribuição de Insumos Agrícolas da Terra com o Banco do Brasil. Lotes da indústria foram à hasta pública e a empresa questionou a arrematação porque a avaliação dos terrenos foi feita dois anos antes do leilão.

O ministro Sidnei Beneti, relator do recurso, ponderou que, ao contrário do que entendeu o Tribunal de Justiça de Santa Catarina, não seria possível admitir a reavaliação dos bens como pretexto para fazer a adequação de preço à realidade de mercado na data do leilão. Além disso, em 2004, o Código de Processo Civil só admitia a possibilidade de repetição da avaliação na hipótese de redução do valor dos bens, e não da majoração, como o caso analisado no STJ. O relator aceitou o pedido dos arrematantes para manter o leilão da forma como foi feito e restabeleceu a sentença.

De acordo como autos, por causa de uma Ação de Execução movida pelo Banco do Brasil contra a indústria, foram a leilão 33 terrenos localizados num loteamento no município de Antônio Carlos, em Santa Catarina. Os terrenos possuíam duas metragens diferentes: com área individual de 360 m² (avaliados em R\$ 6 mil) e com área individual de 600 m² (avaliados em R\$ 9 mil). Em 2002, a avaliação total dos terrenos foi de R\$ 207 mil. A primeira arrematação foi realizada em 2004. O valor foi atualizado monetariamente no dia da venda e a oferta vencedora alcançou o preço de R\$ 247.900,00.

No processo de origem, a indústria pedia que a arrematação fosse anulada. Primeiro, porque a alienação dos imóveis foi realizada por preço baixo; segundo, porque a avaliação dos bens teria ocorrido quase dois anos antes do leilão, mesmo considerando a atualização monetária no dia da venda (necessidade de reavaliação dos bens). Na primeira instância, o pedido foi negado. O Tribunal de Justiça de Santa Catarina acatou o pedido em relação à reavaliação dos imóveis arrematados, a fim de adequar o preço do patrimônio à realidade de mercado na época da expropriação.

Os arrematantes recorreram ao STJ. Eles sustentaram que o laudo de avaliação foi elaborado de forma criteriosa, em 2002, e obedeceu ao valor de mercado dos imóveis, por isso o leilão não poderia ser anulado. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Resp 869.955

Date Created

05/09/2010