TJ-SP suspende leilão por erros formais em avaliação desatualizada

A realização de leilão mais de dois anos após a data em que foi feita a avaliação do imóvel é capaz de impor prejuízo ao executado, pois tal lapso temporal é suficiente para alterar substancialmente o valor do bem.

olegdudko

olegdudkoTJ-SP suspende leilão por erros formais em avaliação desatualizada do imóvel

Com base nesse entendimento, a 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo suspendeu o leilão judicial e a desocupação de um imóvel, bem como a averbação de carta de arrematação, devido a erros formais na forma de atualização da avaliação por correção monetária.

O pedido de tutela antecipada havia sido concedido em primeiro grau em ação anulatória de leilão judicial com invalidação de ato judicial. A decisão foi mantida pelo relator, desembargador José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto, e depois confirmada pelo colegiado.

Para o magistrado, ficou provado o erro formal em corrigir monetariamente uma avaliação de forma longeva e inadequada por não refletir o real valor patrimonial do imóvel, configurando preço vil.

"O imóvel foi leiloado por valor muito inferior a 50% do valor real, cerca de apenas 20% do valor atual da propriedade, na medida em que a última avaliação foi realizada em abril de 2001, com valor atualizado monetariamente até fevereiro de 2018. Pode o resultado da avaliação longeva, mesmo que corrigida, não demonstrar o preço de mercado do bem, e disso sob preço de lances e eventual preço vil do valor da arrematação", explicou.

Assim, afirmou o desembargador, diante da existência de prova inequívoca da verossimilhança do direito alegado, é "medida de rigor a manutenção da tutela de urgência concedida, e não há perigo de irreversibilidade, uma vez que se julgada improcedente a anulatória seguir-se-á com averbação registraria da carta de arrematação".

A parte devedora foi defendida pelo advogado **Orlando Anzoategui Jr.**, do escritório **Anzoategui Advogados**

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

. Ele afirmou que o leilão judicial é um ato de extrema importância ao processo, sendo que o direito do executado e do devedor devem ser preservados.

"A decisão em comento é muito importante como parâmetro a resguardar o valor patrimonial do bem alienado mediante uma avaliação adequada e atualizada, com suas benfeitorias e de acordo com os valores praticados pelo mercado, o que ensejará em uma liquidação mais justa e equânime", disse Anzoategui.

Clique aqui para ler o acórdão
2110948-43.2021.8.26.0000

Date Created
13/07/2021

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.