

Imóvel executado extrajudicialmente não pode ser arrematado por preço vil

03/06/2024

As normas gerais que impedem a arrematação de um bem por preço vil são plenamente aplicáveis ao caso de execução extrajudicial de um imóvel alvo de alienação fiduciária, mesmo para casos anteriores à Lei 14.711/2023.



A conclusão é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que declarou a nulidade da arrematação do imóvel de uma empresa devedora. A ordem é para realização de um novo leilão.

O caso trata de uma empresa que fez um empréstimo de R\$ 28,6 milhões por meio de escritura pública de cessão de crédito com pacto adjeto de alienação fiduciária de imóvel. A previsão era de quitação da dívida em 18 parcelas mensais.

Isso significa que, para obter os R\$ 28,6 milhões, a empresa passou ao credor a propriedade de um imóvel como garantia. Em caso de não pagamento da dívida, o credor poderia leiloar o bem para reaver os valores. Foi o que aconteceu.

A empresa devedora deixou de cumprir com as obrigações a partir da quarta parcela, o que levou à execução extrajudicial do imóvel, avaliado em R\$ 84,4 milhões. No primeiro leilão, nenhum lance chegou a esse valor.

Já no segundo leilão, venceu o lance de R\$ 33 milhões, suficiente para quitar o saldo devedor e os demais encargos — o custo do próprio leilão, os juros da dívida e outras obrigações tributárias, incluindo o pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Preço vil

Para a empresa devedora, a arrematação é ilegal porque foi feita por preço vil. A empresa embasou a alegação no artigo 884 do [Código Civil](#) e no artigo 891, *caput* e parágrafo único do [Código de Processo Civil](#).

Ambas são regras gerais que proíbem o enriquecimento sem causa e, no caso de alienação, o lance que ofereça preço vil, considerado aquele inferior a 50% do valor da avaliação.

A alegação foi rejeitada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo porque esse critério não estava descrito na [Lei 9.514/1997](#), que trata da alienação fiduciária.

A redação original do artigo 27, que estava vigente à época dos fatos e do julgamento, se resumiu a indicar que, no segundo leilão, “será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos”.

A norma foi alterada pela Lei 14.711/2023. Hoje, o parágrafo 2º do artigo 27 indica que, em segundo leilão, não pode ser aceito lance inferior à metade do valor de avaliação do bem, ainda que superior ao valor da dívida.

Nem antes, nem agora

Relator no STJ, o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva apontou que doutrina e jurisprudência há muito já indicavam a impossibilidade de alienação extrajudicial a preço vil, com base em uma série de normas gerais.



“A despeito de ser a quantia obtida em segundo leilão muito inferior à metade do preço de avaliação para venda forçada, mesmo sem atualização, entenderam ambas as instâncias ordinárias que as normas de caráter geral não seriam aplicáveis à execução extrajudicial regida pelas disposições especiais da Lei 9.514/1997”, disse.

“Tal orientação, no entanto, não encontra amparo nem na doutrina majoritária, tampouco em julgados desta Corte Superior que, mesmo antes da inovação legislativa, já defendiam a impossibilidade da arrematação a preço vil na execução extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente”, complementou.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
REsp 2.096.465

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-jun-03/imovel-executado-extrajudicialmente-nao-pode-ser-arrematado-por-preco-vil/>