MODELO DE PETIÇÃO

EXECUÇÃO. PREÇO VIL. ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. INVALIDADE DO LEILÃO. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO

Rénan Kfuri Lopes

COMENTÁRIOS

- O novo caderno processual civil, trouxe estipulado em seu art. 891 a proibição de aceitação de lance que ofereça preço vil, determinou ainda em seu parágrafo único, vil, o preço inferior ao fixado pelo magistrado e constante do edital, esclarecendo ainda, que na falta de estipulação por parte do juízo, considerar-se-á vil o valor inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

- É lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados (CPC. art. 876).

- Se o exequente pedir a adjudicação e seu crédito exequendo for inferior à avaliação do bem levado à praça, terá de depositar de imediato a diferença, que ficará à disposição do executado. Agora, se o crédito do exequente for superior, a execução prosseguirá pelo saldo remanescente (CPC, art. 876, § 4º).

- Enquanto não expedida a carta de arrematação, admite-se o conhecimento *ex officio* sobre os vícios da arrematação. Não deve admitir, p. ex., que se concretize a arrematação (com assinatura do auto e expedição da carta) se o leiloeiro tiver alienado o bem por preço vil, ou se presente outro vício processual.

- Expedida a carta (CPC, art. 903, § 3.º), a invalidação da arrematação deve ser pleiteada em ação autônoma (CPC, art. 903, § 4.º)[[1]](#footnote-1). Nesse ponto, o CPC/2015 incorporou solução que já vinha sendo adotada pela jurisprudência, na vigência do CPC/1973 (STJ, 4.ª T., REsp 100.706/ RO, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. 29.10.1998; STJ, 2.ª T., REsp 130.911/SP, rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 02.12.2004; STJ, REsp 1006875/RS, rel. Min. Castro Meira, 2.ª T., j. 19.06.2008; STJ, AgRg no CC 116.338/SE, rel. Min. Cesar Asfor Rocha, 1.ª S., j. 08.02.2012; STJ, REsp 1219329/RJ, rel. Min. João Otávio de Noronha, 3.ª T., j. 11.03.2014).

- A ação deve ser movida também contra o arrematante, “*com as garantias do devido processo legal, contraditório e ampla defesa*” (STJ, 3.ª T., RMS 22.286/PR, rel. Min. Gomes de Barros, j. 22.05.2007; no mesmo sentido, STJ, 2.ª T., REsp 855.863/RS, rel. Min. Castro Meira, j. 26.09.2006; STJ, 1.ª T., REsp 577.363/SC, rel. Min. Denise Arruda, j. 07.03.2006; STJ, AgRg no REsp 1328153/SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4.ª T., j. 25.11.2014). Nesse ponto, o CPC/15 é claro ao estabelecer, no § 4.º do art. 903, que do “*processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário*”.

- Salutar que a tese do embargante seja ilustrada com boa doutrina e repertório jurisprudencial, sempre destacando a fonte de pesquisa.

- O valor da causa corresponderá ao valor do crédito oferecido do exequente que se pretende desconstituir.

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

Execução n. ...

(nome), executado, por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração em anexo (doc. n. ...), nos autos da execução epigrafada promovida por ...., exequente, vem, respeitosamente, opor os presentes EMBARGOS À ARREMATAÇÃO com fulcro nos arts. 903, §1º, inciso I e §2º, pelas razões de fato e direito adiante articuladas:

1. Foi levado a leilão o imóvel constituído pelo ...de propriedade do executado, embargante, objeto da penhora realizada nos autos da execução (doc. n. ...).

2. Procedeu-se à avaliação do imóvel para fins de ser levado à praça, atingindo o valor de R$ ... (...), conforme auto de avaliação ora anexado (doc. n. ...).

3. O d. juízo designou o leilão judicial para os dias ... e ..., publicando os editais na forma legal (doc. n. ...).

4. Na primeira oportunidade não houve lançador.

5. Todavia, no 2º leilão, o imóvel foi arrematado pelo exequente, aqui embargado, pelo valor de R$ ... (...), ou seja, 1/3 (um terço) da avaliação judicial, tendo sido lavrado o auto de arrematação na data de anteontem, ou seja , há 03 dias (doc. n. ...).

6. Primeiramente, há de ser ressaltada a tempestividade dos presentes embargos à arrematação, pois dentro da dezena legal estipulada no art. 903, §2º do CPC.

7. *In casu*, sucedeu fato que justifica tornar sem efeito a arrematação, vez que o valor do lance vencedor é de apenas 30% (trinta por cento) da avaliação realizada pelo Oficial de Justiça, o que caracteriza à evidência se tratar de um lance vil, *ex vi* art. 891 do CPC[[2]](#footnote-2).

8. Firme o posicionamento do colendo Superior Tribunal de Justiça em situação idêntica à *sub cogitabondo*:

“*ARREMATAÇÃO – PEDIDO DE NULIDADE – DIREITO DE REMIÇÃO NÃO EXERCIDO – AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. Havendo prova de inequívoco conhecimento pelo devedor da realização da praça, supre-se a exigência da comprovação nos autos de sua intimação pessoal, em face da inexistência de prejuízo. É inadmissível o recurso especial se existe fundamento inatacado capaz, por si, de manter a conclusão do julgado. De acordo com a jurisprudência do STJ, a caracterização do preço vil depende das peculiaridades do processo, sendo que, em regra, é de se considerar vil o preço ofertado que não alcance cinquenta por cento do valor de avaliação. A assinatura do auto de arrematação sem a observância do prazo de vinte e quatro horas não acarreta a nulidade se inexistir qualquer elemento hábil a comprovar o exercício do direito de remição*.” (STJ, REsp 793.725-SC, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ 02/10/2006).

“*ATENTADO – PREÇO VIL. Deve ser anulada a arrematação, tanto que o magistrado verifique o valor irrisório pago pelo bem arrematado. O conceito de preço vil não decorre, unicamente, da comparação entre o valor da arrematação e o valor da dívida, mas, e principalmente, na comparação entre a oferta e o valor real do bem, evitando que o devedor sofra prejuízo vultoso e desproporcional*.” (TJMT, Ag. Inst. 6324, 1ª Câmara Cível, Rel. Des. Pompeu de Barros, julg. 26/08/1996).

“*PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATAÇÃO. PREÇO VIL. 1. Considera-se preço vil se a arrematação ocorrer por menos da metade da avaliação. 2. Caracteriza-se a vileza quando a alienação judicial ocorre por apenas 33,3% do valor do bem. 3. Recurso especial provido.*” (STJ, Resp. n. 938778/SP, rel. Min. Castro Meira, DJ 26.06.2007)

“*EXECUÇÃO – ARREMATAÇÃO – IMÓVEL – “PREÇO VIL” – CONCEITO.*

*1. O conceito de preço vil resulta da comparação entre o valor de mercado do bem penhorado e aquele da arrematação.*

*2. Em se tratando de arrematação de imóveis, presume-se vil o lance inferior a 50% do valor da avaliação atualizado. O respeito aos arts. 620 e 692 do CPC exige a atualização dos valores dos bens que irão à hasta pública.*

*3. Recurso provido*.” (STJ, Resp. n. 448.575, rel. Min. Humberto Gomes de Barros – DJ 22.09.2003)

9. ***Ex positis***, o embargante requer:

a) sejam JULGADOS PROCEDENTES OS PRESENTES EMBARGOS À ARREMATAÇÃO para tornar sem efeito a arrematação atacada, determinando ao final, a condenação do embargado ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios;

b) seja citado o embargado, no endereço registrado no preâmbulo, para, querendo, contestar;

c) caso o embargado desista da arrematação, como lhe faculta a legislação instrumental civil, seja de plano homologada a desistência, devolvendo-lhe o valor por ele depositado como lançador (CPC, art. 903, §5º);

d) a produção de provas em direito admitidas;

e) a distribuição por dependência ao processo principal da execução n. ...

Valor da causa: R$ ... (...)

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. **Art. 903.** Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4o deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. **§ 1º.** Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser: **I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício; II** - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804; **III -** resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução. **§ 2º.** O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1o, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação. **§ 3º** Passado o prazo previsto no § 2o sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1o, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse. § 4º Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário. **§ 5º.** O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito: **I** - se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital;**II** - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1o; **III** - uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4o deste artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação. **§ 6º.** Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem. [↑](#footnote-ref-1)
2. **Art. 891.**  Não será aceito lance que ofereça preço vil. **Parágrafo único**. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação. [↑](#footnote-ref-2)