

PROJETO DE LEI Nº , DE 2024

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Altera a redação do parágrafo único do art. 891 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil, de forma a permitir a arrematação particular, mesmo que por valor inferior a 50% do valor da avaliação do imóvel, após tentativas frustradas de alienação em leilão judicial e havendo risco de depreciação do bem.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O parágrafo único do art. 891 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 891.

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, salvo em se tratando de arrematação de iniciativa particular após tentativas frustradas de alienação em leilão judicial e havendo risco da depreciação do bem. (NR)”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Busca a presente proposição alterar a redação do parágrafo único do art. 891 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil, de forma a permitir a arrematação do bem, mesmo que por valor inferior a 50% do valor, em se tratando de iniciativa particular após tentativas frustradas de alienação em leilão judicial e havendo risco da depreciação.



Trata-se de interpretação que melhor atende ao princípio da razoável duração do processo, bem como ao princípio da proteção da confiança legítima, conforme entendimento da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que, ao reformar acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), reconheceu a possibilidade de se admitir a arrematação em valor menor que 50% da avaliação atualizada do bem, sem caracterizar preço vil.

Na origem do caso, após diversas tentativas frustradas de alienação judicial de um imóvel na fase de cumprimento de sentença de uma ação de cobrança, foi apresentada nos autos uma proposta de aquisição do bem por iniciativa particular, aceita pelo juízo de primeiro grau. O TJSP anulou a venda direta, por considerar que houve negociação por preço vil, tendo em vista a suposta valorização do imóvel entre a data da avaliação e a alienação por iniciativa particular. No recurso ao STJ, a adquirente sustentou que sua proposta, correspondente a mais de 50% do valor originário do imóvel, foi feita após quatro anos de tentativas frustradas de alienação em leilão judicial e após dez anos de abandono e depreciação do bem.^{1 2}

Vejamos o teor da decisão do Superior Tribunal de Justiça no REsp 2039253, Rel. Ministra Nancy Andrighi:

“1. Ação de cobrança, ajuizada em 30/5/1996, em fase de cumprimento de sentença desde 23/8/1999, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 14/5/2021 e concluso ao gabinete em 16/11/2022.

2. O propósito recursal consiste em decidir se (I) o conceito legal de preço vil, previsto no art. 891, parágrafo único, do CPC/15, aplica-se à hipótese de alienação de imóvel por iniciativa particular; e se (II) é possível, diante das peculiaridades da situação em concreto, admitir a arrematação em valor menor ao equivalente aos 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada do bem, sem caracterizar preço vil.

3. O art. 891 do CPC/15 dispôs que “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”.

4. Trata-se de regra aplicável às diversas modalidades de transmissão coativa dos bens penhorados, seja na adjudicação, seja na alienação (art. 825 do CPC/15). Logo, também incide na

¹ <https://valor.globo.com/legislacao/noticia/2023/09/27/destaque.ghtml>, consultado em 25.4.2024.

² <https://www.stj.jus.br/sites/portaip/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/26092023-Vedacao-ao-preco-vil-tambem-se-aplica-a-alienacao-do-bem-por-iniciativa-particular.aspx>, consultado em 25.4.2024.



alienação por iniciativa particular e por leilão judicial eletrônico ou presencial (art. 879 do CPC/15).

5. A jurisprudência desta Corte flexibiliza o conceito legal de preço vil em hipóteses específicas e reconhece a possibilidade de, diante das peculiaridades da situação em concreto, admitir a arrematação em valor menor ao equivalente a cinquenta por cento da avaliação do bem, sem caracterizar preço vil. Precedentes.

6. Hipótese em que o imóvel foi alienado por 53,86% do valor originário da avaliação e por 41,45% do valor atualizado desde a última tentativa de alienação por hasta pública. Ainda, importa considerar que foram realizadas diversas tentativas frustradas de alienação judicial (12 ao total), e que, no particular, a recorrente foi imitada na posse do imóvel em novembro de 2018 e já realizou, inclusive, diversas benfeitorias no local.

7. Acórdão recorrido que anulou a alienação direta e determinou a realização de nova perícia de avaliação. Necessidade de reforma do decisum.

8. Na espécie, não há de ser considerado vil o preço na arrematação por iniciativa particular, mesmo que inferior a 50% do valor atualizado da avaliação do imóvel. Trata-se de interpretação que melhor atende ao princípio da razoável duração do processo, bem como ao princípio da proteção da confiança legítima.

9. Recurso especial conhecido e provido para reformar o acórdão recorrido e reconhecer a validade da alienação por iniciativa particular realizada”.³

Assim, de acordo com a decisão do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, torna-se necessária a adequação do texto da norma processual à jurisprudência e à própria realidade dos fatos, motivo pelo qual esperamos o apoio de nossos Pares para a aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2024.

Deputado JONAS DONIZETTE

2024-931

³ https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=2276225&num_registro=202201535572&data=20230323&formato=PDF&_gl=1%2a4led4f%2a_ga%2aODg0MDM2NjZLjE2Nzg5MTA1ODE.%2a_ga_F31N0L6Z6D%2aMTY5NTY3MjQ2My4xMDluMS4xNjk1NjcyNTEzLjEwLjAuMA. consultado em 25.4.2024.

