

NULIDADE POR FALTA DE INTIMAÇÃO DA AVALIAÇÃO.

A inexistência de intimação para o devedor se manifestar em relação à avaliação realizada implica em nulidade do processo. Esse fato macula de nulidade a arrematação realizada, vez que se mostra imprescindível que a parte executada seja informada do valor atribuído ao imóvel penhorado, a fim de que lhe fosse oportunizada a apresentação de impugnação, em estrito cumprimento ao princípio do contraditório previsto no art. 5º, LV, da CF.

Ademais, o Superior Tribunal de Justiça já assentou que: "Apesar de não haver norma expressa a respeito, em razão das conseqüências jurídicas que decorrem da avaliação e conseqüente fixação do preço dos bens penhorados, impõe-se sejam as partes intimadas do laudo de avaliação." (AGRESP n. 370870/RS, REL.MIN. Francisco Falcão, DJU de 21.10.02).

E ainda: "PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO. EMBARGOS A ARREMATAÇÃO. AVALIAÇÃO. INTIMAÇÃO DO LAUDO. NECESSIDADE. CPC, ART. 683. DOUTRINA. RECURSO DESACOLHIDO. Sem embargo da inexistência de norma expressa a respeito, impõe-se sejam as partes intimadas do laudo de avaliação após a sua juntada aos autos, como,

aliás, recomenda a boa doutrina." (RESP n. 17805 /GO, REL.MIN. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJU de 03.08.92).

Já se decidiu no TJSC: "Em tema de processo de execução, ainda que silente o CPC, há necessidade de se intimar, do laudo avaliatório, aquele que tem penhorado bens, pena de nulidade por violação ao princípio constitucional da ampla defesa." (AI n. 2001.015951-1, de Biguaçu, Rel. Des. Eládio Torret Rocha, DJ de 10.06.02).

De outro lado, a doutrina não discrepa: "Audiência das partes e decisão - Apresentado o laudo de avaliação, o juiz ouvirá as partes em cinco dias. Apesar do silêncio da lei neste tópico, impõem-se sejam as partes intimadas do laudo de avaliação após sua juntada aos autos, assentou a 4ª Turma do STJ. Omitindo-se as partes no quinqüídio, e não se configurando necessidade de alterar a penhora (art. 685), o juiz mandará expedir os editais de praça ou leilão (art. 685, parágrafo único." (ASSIS, Araken de; Comentários ao código de processo civil. v. 9, São Paulo: RT, 2000, p. 255).

Desta forma, deve ser decretada a nulidade da arrematação realizada, com a anulação da execução sempre que ocorrer a falta de intimação para o devedor impugnar o laudo de avaliação.

O credor hipotecário deve ser intimado para se manifestar em relação à preferência de seu crédito, para dizer se tem ou não interesse em defender sua posição diante da presente execução para o resguardo de seus direitos.

Neste sentido: "É nula a arrematação, se não tiver cumprido o disposto no art. 698 do CPC. Pode o credor hipotecário impugná-la através de embargos de terceiro (art. 1.047-II) ou de ação de nulidade da arrematação (RSTJ 167/296)." (NEGRÃO, Theotônio, Código de Processo Civil e legislação processual em vigor. 38. ed., São Paulo: Saraiva, 2006, p. 814).

O que legitima o ato final imperativo a ser pronunciado pela autoridade estatal, ou seja, o provimento (no caso do juiz, a sentença ou ato satisfativo), é o procedimento realizado segundo os ditames do direito e com observância do devido processo legal. [...]

E, como esta é a instrumentalização jurídica da exigência política do contraditório, conclui-se que tal garantia constitucional se faz presente no processo de execução, sem ser limitada ao cognitivo. (in Execução civil. 8ª. ed. São Paulo: Malheiros, 2002. p. 127/176).

Além disso, cabe ressaltar que a ausência de oportunização às partes para se manifestarem sobre o ato

estimatório viola o princípio da economia da execução, pois a execução tem de ser realizada de forma menos gravosa ao devedor (art. 620 do CPC), pois a cada objeto constritado, deve ser apurado o preço adequado, caso contrário, poder-se-á onerar excessivamente o demandado ou prejudicar os interesses da parte credora.

Araken de Assis escreve com referência à imprescindibilidade da intimação dos contendores da avaliação: “Audiência das partes e decisão - Apresentado o laudo de avaliação, o juiz ouvirá as partes em cinco dias. Apesar do silêncio da lei neste tópico, impõem-se sejam as partes intimadas do laudo de avaliação após sua juntada aos autos, assentou a 4ª Turma do STJ. Omitindo-se as partes no quinqüídio, e não se configurando necessidade de alterar a penhora (art. 685), o juiz mandará expedir os editais de praça ou leilão (art. 685, parágrafo único).” (in Comentários ao código de processo civil. Vol. 9. São Paulo: RT, 2000. p.255).

A tese adotada no presente julgado está em harmonia com precedente deste Órgão julgador: “EMBARGOS À ARREMATÇÃO - PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE - APELO VISANDO DECRETAÇÃO DE NULIDADE DE ATOS EXECUTÓRIOS ANTE A INEXISTÊNCIA DE INTIMAÇÃO PARA A INDICAÇÃO DE ASSISTENTE

TÉCNICO, A MANIFESTAÇÃO ACERCA DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E PARA CIÊNCIA DAS DATAS DA HASTA PÚBLICA - VÍCIOS PROCESSUAIS OCORRENTES - "ERROR IN PROCEDENDO" CARACTERIZADO - SENTENÇA CASSADA. Na execução, em princípio, não se torna indispensável a intimação das partes para indicar assistente técnico e apresentar quesitos em relação à avaliação do imóvel penhorado, devendo, contudo, ser dada ciência ao executado acerca da importância atribuída ao bem para que lhe seja oportunizada a apresentação de impugnação (art. 685 do CPC; STJ, 4a Turma, REsp 17.805-GO, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo), sob pena de violação ao princípio de que a execução deve ser feita da forma menos onerosa ao devedor (art. 620 do CPC)." (Apelação cível n. 2002.015665-0, de Rio do Sul. Rel. Des. Gastaldi Buzzi.)

"A avaliação, no processo executivo, é uma espécie de perícia, mas os comandos incidentes não são os mesmos da prova pericial regulada no processo de conhecimento, tanto que dela se encarrega o serventuário da justiça, ou na falta deste, outra pessoa, escolhida pelo juiz pelo critério de confiança. Daí ser inexigível a efetivação por engenheiro, arquiteto ou engenheiro agrônomo, ou por profissionais legitimados para a realização de avaliações, por decorrência do art. 7º da Lei. 5.194/66". (AI nº

98.009205-1, de São Joaquim, SC, rel. Des. Pedro Manoel Abreu, DJ em 17.02.00).

Nelson J.Comegnio