



Parcelamento da arrematação judicial: boa inovação da Lei 13.105/15

Em março de 2019, o atual Código de Processo Civil completará três anos de vigência. E parece possível asseverar que, em primeira análise, as inovações trazidas pela Lei 13105/15 se mostram benéficas, ainda que talvez merecedoras de aperfeiçoamento na sua aplicação prática.

Para aqueles a atuar na organização e condução das hastas públicas, as alterações no processo de execução regulamentado pelo Livro II da nova norma resultaram inúmeros ganhos para a efetividade dos atos de expropriação.

A possibilidade de pagamento parcelado do preço de aquisição judicial, e não do valor da avaliação do bem oferecido, trazida pelo artigo 895 do CPC 2015 é exemplo disso.

O parágrafo 1º do artigo 691 do CPC 1973 admitia o pagamento parcelado da aquisição judicial exclusivamente do bem imóvel. E apenas e tão somente se a oferta para compra a prazo tivesse valor equivalente ao da avaliação homologada nos autos do processo de execução.

Então, o terceiro de boa-fé interessado em participar da hasta pública para compra de imóveis em juízo valendo-se do deságio sobre o preço da avaliação admitido em segundo leilão judicial não gozava do benefício do parcelamento do preço. Somente era admitido o pagamento à vista do preço da arrematação de bem em segundo pregão.

O inciso II do artigo 895 do atual CPC estabelece que o *“interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito (...) até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil”*.

Além de assegurar a possibilidade de parcelamento do preço da compra judicial de qualquer tipo de bem apregoado em hastas públicas, e não apenas de bens imóveis, a norma contemporânea torna possível pagar em prestações também o valor da arrematação em segunda hasta pública. Ou seja, garante a faculdade do pagamento em parcelas inclusive no caso de aquisição com deságio sobre o valor de avaliação.

O parágrafo 1º deste mesmo dispositivo completa a novidade para prever que a *“proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis”*.

Ao oferecer de maneira expressa o número máximo de parcelas admitidas e, inclusive, o montante do sinal a ser pago à vista nesta hipótese, o legislador trouxe mais segurança jurídica para o ato e afastou incertezas com eventuais debates acerca disto.

Os demais parágrafos do artigo 895 do CPC 2015 oferecem certeza também quanto ao efetivo cumprimento dos pagamentos parcelados do preço de aquisição judicial.



Além da hipoteca do próprio imóvel arrematado e da exigência de caução idônea para o caso dos demais tipos de bens, é possível apontar como outra benéfica novidade o disposto pelo parágrafo 4º do aludido artigo, no sentido de que o atraso na quitação de qualquer parcela do preço acarreta no vencimento antecipado das cotas vincendas, além da aplicação de multa sobre a somatória dos valores destas prestações por vencer àquelas já vencidas e em atraso.

E disposições como a possibilidade de execução do adquirente remisso nos próprios autos onde se deu a arrematação e a previsão expressa de que a “*proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado*” oferecidas, respectivamente, por seus parágrafos 5º e 7º, reforçam os ganhos oferecidos pela redação do atual artigo 895 do Código de Processo Civil.

Na prática, as alterações resultaram em maior número de leilões judiciais exitosos mediante o pagamento parcelado do preço da arrematação em segunda praça.

Nossa casa de leilões identificou que, de março de 2016 até outubro de 2018, pouco mais de 15% dos bens ofertados em hastas públicas aqui conduzidas foram arrematados em segundo pregão nos moldes do artigo 895 do CPC.

Em apenas um caso isso se deu em sede de procedimento falimentar. Todos os outros leilões exitosos foram realizados em sede de cumprimento de sentença ou de execução de título judicial.

Ainda que os números não pareçam grandiosos, esta é, nos parece, a mais importante novidade no segmento.

De recordarmos que enquanto vigente a Lei 5.869/73 raríssimos eram os casos onde a arrematação para pagamento parcelado do preço de arrematação em juízo não se deu em sede de procedimento falimentar, já que esse tipo de feito sempre admitiu o pagamento em prestações.

O interesse pelo pagamento parcelado com deságio em hastas públicas conduzidas em sede de execução de título extrajudicial ou de cumprimento de sentença cresce dia a dia.

Em alguns leilões, ofertas para pagamento parcelados de um mesmo bem se sucederam e provocaram até mesmo acaloradas disputas.

A procura por informações acerca do tema é diária e crescente.

É possível notar, ainda, que tal possibilidade colaborou para trazerem um perfil de interessados em leilões judiciais até há pouco raro: o do consumidor final.

É notório que desde sempre o público em pregões da Justiça é composto majoritariamente de investidores interessados nas boas oportunidades de negócios oferecidas.



A experiência nos mostra que, em primeiro momento, o consumidor final tem receio de participar de hastas públicas. Quando munido de melhores informações, esse temor se transforma em empolgação. Então, surge o segundo entrave: a forma de pagamento do preço.

Em geral, o consumidor final busca o auxílio do financiamento imobiliário para a compra da moradia.

Não há esse hábito no Judiciário. A nova norma processual trouxe boas notícias também quanto a esse antigo problema.

O atual diploma trouxe caminhos e práticas que oferecem segurança jurídica para todos os envolvidos em operações de financiamento imobiliário em leilões judiciais.

A casa de leilões tem colaborado com as partes em negociações de concessão de crédito para arrematação judicial. Isso permite realizar o sonho da casa própria mediante a arrematação em hastas públicas.

Este tema há de ser melhor abordado em nova ocasião.

Date Created

07/11/2018