

Depósito inferior a 30% para compra parcelada não anula leilão

Pagamento de sinal inferior a 30% do valor do imóvel arrematado em compra parcelada, estabelecido pelo artigo 690 do Código de Processo Civil de 1973, não anula, necessariamente, o leilão.

De acordo com a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, é preciso observar se o pagamento inferior causou prejuízo aos credores ou devedores e, além disso, se a arrematação cumpriu sua finalidade essencial de satisfação do crédito executado.

iStockphoto



Pagamento de sinal inferior a 30% do valor do imóvel arrematado em compra parcelada não gera, necessariamente, a nulidade do leilão

O entendimento foi aplicado pelo colegiado ao confirmar acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que manteve leilão de um imóvel no qual houve o depósito imediato de apenas 20% do valor do imóvel.

Para a corte gaúcha, além de não ter havido prejuízo às partes, a falta de previsão de parcelamento no edital não acarretou a nulidade do leilão, uma vez que o artigo 690 do CPC/1973 já admite o pagamento em parcelas.

“Ressalte-se que a própria corte local deixou expressamente consignado que, ainda que tenha havido o pagamento de 20% à vista, ocorreu o depósito do valor total da arrematação dentro do prazo estabelecido, sequer tendo havido qualquer prejuízo ao devedor ou ao credor”, afirmou a relatora do recurso especial, ministra Nancy Andrighi.

Pagamento à vista

No recurso, o executado alegou que o arrematante que tiver interesse em parcelar a compra deverá depositar, por determinação legal, 30% do valor do bem à vista. Ainda segundo o recorrente, não foi informada no edital a possibilidade de parcelamento, detalhe que poderia ter atraído outros possíveis compradores.

Nancy disse que, de fato, a regra geral da arrematação é o pagamento à vista ou em 15 dias, contados do auto de arrematação. No caso de imóveis, ressaltou a ministra, a lei dispõe que quem estiver interessado em adquiri-lo em prestações poderá apresentar por escrito a sua proposta, nunca inferior à avaliação, com oferta de pelo menos 30% à vista.

No caso dos autos, apesar de ter havido o depósito inicial de apenas 20%, a relatora destacou que, conforme consignado pelo TJ-RS, o arrematante quitou o preço total do imóvel em 40 dias.

Mesmo não tendo sido cumprida a exigência prevista pelo artigo 690 do CPC/1973, Nancy ressaltou que “a inobservância desta forma não pode significar, no presente caso concreto, a nulidade de toda a arrematação, a fim de ignorar o atual contexto da evolução da ciência processual, que não mais prima pelo formalismo exacerbado, buscando, deveras, a efetividade das normas”.

Segundo a relatora, o objetivo principal do legislador ao instituir o disposto no artigo 690 é regular o seu modo de pagamento. Ao permitir a hipótese de pagamento parcelado, a ministra destacou a preocupação da lei em angariar possíveis arrematantes, culminando na expropriação do bem e na satisfação do crédito executado.

Ao manter o acórdão do TJ-RS, Nancy também afastou o argumento do recorrente de que o depósito inferior ao mínimo legal, num leilão cujo edital não mencionou a hipótese de parcelamento, trouxe prejuízo ao executado por não possibilitar a participação de outros possíveis arrematantes.

“É que, certamente, os interessados que participaram da hasta pública e ofertaram seus lances não tiveram interesse nessa forma de pagamento, o que é reforçado pela ideia de que sequer houve qualquer impugnação judicial por parte de terceiros à arrematação realizada”, concluiu. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.748.480

Date Created

25/06/2019