



Valor pago em leilão deve ser compatível com preço real do bem

01/09/2009

Inadimplemento não dá ao credor o direito de enriquecer às custas do devedor, adquirindo bem valioso por preço insignificante. Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça anulou leilão em que bem imóvel foi arrematado por preço inferior a 25% do valor apontado pela avaliação judicial. A decisão da ministra e relatora do caso, Nancy Andrighi, foi acompanhada por unanimidade na Turma.

Segundo a ministra, “ocorre que não há, no ordenamento jurídico pátrio, autorização para que o devedor renitente seja punido com a perda patrimonial superior a 75% do patrimônio constrito”, ressaltou Nancy Andrighi. Como observou a ministra, o princípio da igualdade dos cidadãos faz com que, na esfera civil ou processual, não se dê amparo à espoliação do patrimônio alheio.

Os arrematantes tentaram alegar, em recurso no STJ, que a avaliação estaria sobrevalorizada. Portanto, o preço pago seria justo. A relatora ressaltou, porém, que os arrematantes tiveram oportunidade de impugnar o valor da avaliação, mas permaneceram inertes, não podendo, no momento atual, superar a preclusão e discutir esse tema.

Assim, a relatora reconheceu a violação do artigo 692 do Código de Processo Civil (CPC) para anular a arrematação levada a feito em primeiro grau de jurisdição. Esclareceu, porém, que a decisão não representa prejuízo aos credores, pois o valor de seu crédito se encontra depositado em juízo e oportunamente poderá ser levantado para a satisfação de seus direitos.

Um bem pertencente a herança foi vendido em leilão para o pagamento de dívida. O inventariante, representante do espólio, entrou com recursos pedindo a anulação da arrematação sob a alegação de que o preço pago pelos arrematantes (também credores da dívida do espólio) seria baixo, inferior a 25% do valor especificado na avaliação. Questionou-se, ainda, a falta de intimação do representante legal do espólio.

Julgada em primeira instância, a arrematação foi considerada legal. As partes (espólio e arrematantes) recorreram à segunda instância. O espólio buscou a reforma integral da sentença e o grupo que arrematou o imóvel pleiteou aumento dos honorários. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro ratificou a legalidade da arrematação e acolheu o pedido de aumento dos honorários.

O espólio recorreu ao STJ mantendo as alegações iniciais e seu representante não foi intimado pessoalmente do dia, hora e local da alienação judicial. Afirmou, segundo os autos, ter feito o pagamento do valor executado, incluindo os honorários. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2009-set-01/valor-pago-leilao-compativel-preco-real-bem/>