

Sem exercício do direito de preferência, Justiça valida leilões

20/06/2022

Devido à inércia dos devedores, a 5ª Turma Recursal do Rio Grande do Sul reverteu a nulidade dos leilões públicos de um imóvel e retomou a posterior alienação do bem aos proprietários.

Reprodução



Imóvel passou por dois leilões sem êxito e depois foi vendido diretamente a terceiro^{Reprodução}

Os leilões extrajudiciais haviam sido anulados por sentença, por falta de intimação regular dos devedores, que não teriam sido notificados a tempo de exercer o direito de preferência pela compra do imóvel.

A juíza Joane Unfer Calderaro, relatora do caso, constatou que o débito não foi regularizado dentro do prazo legal, e por isso seria regular a consolidação da propriedade em nome dos credores.

Assim, os devedores poderiam apenas exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, por preço correspondente ao valor da dívida somado aos encargos e despesas.

Porém, a magistrada ressaltou que essa possibilidade precisaria ocorrer após a averbação da consolidação da propriedade até a data do segundo leilão, o que não ocorreu.

Ela também lembrou que tal ato não dependeria de qualquer notificação. Não há exigência legal de notificação pessoal do devedor acerca da concretização de leilões do imóvel. Basta o envio de correspondência ao endereço constante no contrato de alienação fiduciária, conforme a [Lei 9.514/1997](#).

Os autores admitiram ter recebido a notificação, mas somente duas semanas após o segundo leilão. No entanto, Calderaro observou que ambos os leilões não tiveram êxito. Além disso, os devedores só acionaram a Justiça três meses depois, sem depositar quaisquer valores. Com isso, o bem foi alienado a terceiro em venda direta.

De acordo com a juíza, os autores permitiram a negociação "por sua própria inércia". Na inicial, eles pediram a anulação dos leilões para serem notificados, mas não demonstraram intenção de exercer o direito de preferência.

"Não há ilegalidade a ser reconhecida no procedimento adotado pela ré, concluindo-se que a designação dos leilões foi lícita, eis que houve o envio de correspondência ao endereço do devedor, bem como expedição de editais", pontuou.

A causa foi patrocinada pelo escritório **Gaspar Costa Advocacia**.

Clique [aqui](#) para ler o voto da relatora
5064447-02.2020.4.04.7100

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-jun-20/exercicio-direito-preferencia-justica-valida-leiloes-2/>